

Kolik stojí územní plánování?

Analýza nákladů vynaložených v souvislosti
s územním plánováním ve statutárních městech

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D.



Arnika 2016



MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

Podpořeno z dotačního programu Ministerstva
vnitřní ČR Prevence korupčního jednání.



Arnika je česká nezisková organizace, která spojuje lidi usilující o lepší životní prostředí. Věříme, že přírodní bohatství není pouze darem, ale také závazkem uchovat jej do budoucna. Svoji činnost opíráme o tři pilíře – zapojení veřejnosti, odborné argumenty a komunikaci s médii.

Autorkou analýzy je **Mgr. Vendula Zahumenská, Ph.D.**, právnička, která se dlouhodobě věnuje územnímu plánování a zejm. otázkám spojeným s participací veřejnosti na rozhodování. V roce 2014 získala doktorský titul na katedře práva životního prostředí na brněnské Právnické fakultě, když úspěšně obhájila disertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování. Je autorkou řady odborných i populárně naučných textů. Od roku 2007 pracuje v neziskovém sektoru a spolupracuje s Fakultou sociálních studií Masarykovy univerzity.

Úvod

Územní plánování je jeden z důležitých procesů v rukou veřejné správy. Právě územně plánovací dokumentace určuje, jak mají být využity jednotlivé plochy, ať už na úrovni kraje, nebo pak na nižších úrovních obcí a měst. Na územní plánování lze nazírat z mnoha aspektů – můžeme se na něj dívat jako odborníci architekti nebo urbanisté, může na něj nahlížet jako dotčení vlastníci nemovitostí nebo jako laická veřejnost, které leží na srdci, jak územní plán ovlivní okolí školy, práce nebo místa, kam rádi jezdíme na dovolenou. Zajímavým aspektem je také účast veřejnosti na pořizování územně plánovací dokumentace. Participace zajišťuje mj. kontrolu zákonnosti pořizování územních plánů nebo zásad územního rozvoje (i proto pak mají různé subjekty možnost podrobit dokumentaci soudnímu i správnímu přezkumu).

Důležitou otázkou je samozřejmě i cena, kterou musí obec za pořízení územního plánu zaplatit. Jedná se o položky stotisícové a ve větších městech milionové, nemalé částky jsou vynakládány i na změny územních plánů. Hrubou představu o těchto nákladech v Praze si můžeme udělat z usnesení rady hlavního města, jehož prostřednictvím se navrhovalo ukončení pořizování konceptu územního plánu z roku 2009. Citujeme: „**Zpracování konceptu územního plánu podle odhadů Útvaru rozvoje města činilo dosud 241 mil. Kč, z čehož 65 mil. Kč bylo alokováno v externích studiích. Mzdové prostředky byly počítány jako 100% výkonu daného úředníka, v realitě toto číslo bude nižší. Oproti tomu náklady na změny územního plánu, tedy cenu za pořizování a zpracování změn územního plánu, vyčíslil Útvar rozvoje města na cca 140 mil. Kč za období platnosti stávajícího územního plánu hl. m. Prahy. Odbor územního plánu vypočítal dle stejné metodiky cenu konceptu na 5,52 mil. Kč. V této částce je započítáno i cca 2,4 mil. Kč za brigádníky, speciálně zaměstnané na extrémní zátěžové období vyhodnocování připomínek. Externí studie odbor nevyužíval. Změny územního plánu za období platnosti stávajícího územního plánu hl. m. Prahy stály Odbor územního plánu na mzdových prostředcích dosud 6,548 mil. Kč.**“¹

Z připomínky Svazu měst a obcí, kterou uplatnil k právě projednávané novele stavebního zákona, vyplývá, že nákladné je i pořizování tzv. právního stavu územního plánu po každé jeho změně, neboť jen tento úkon stojí podle Svazu cca 100 tisíc Kč.

Tato analýza nemá v žádném případě zpochybnit fakt, že pořízení kvalit-

1 Usnesení Rady hl. m. Prahy č. 676 ze dne 22. 5. 2012, příloha 3.

ního územního plánu je nákladná záležitost a ani netvrdí, že právě v této oblasti mají obce bez dalšího šetřit. Naopak – pořízení stabilního územního plánu je velice důležité, neboť jen takový plán může odolat účelovým a ne-transparentním změnám. Cílem analýzy je poukázat na to, že na územní plány jsou vynakládány značné částky, a proto je třeba dbát na maximální shodu při jejich pořizování. Pokud už má dojít k dobře uváženým změnám územního plánu, je zapotřebí požadovat po investorech, v jejichž zájmu ke změnám dochází, aby se plně (anebo alespoň z podstatné části) podíleli na úhradě nákladů. Ve spojení se zpracováním územní studie anebo regulačního plánu uzavíráním plánovacích smluv požadujících po investorech participaci na nákladech na infrastrukturu se může jednat o mnohem efektivnější přístup, než který v současnosti vidíme v řadě měst.

Jak uvádí Martin Tunka ve svém článku: *„Bohužel (dosud) neexistuje veřejnosti dostupný přehled výdajů obcí na zpracování návrhu územního plánu. Přitom se jedná o čerpání veřejných prostředků. Pro vytvoření tohoto přehledu se přímo nabízí využít evidenci územně plánovací činnosti, vedenou podle stavebního zákona Ministerstvem pro místní rozvoj. To by umožnilo **potřebné porovnání nákladů obcí na územní plány**. Takovýto registr dosud neexistuje, a proto tedy není možné stanovit předpokládanou hodnotu veřejné zakázky (zpracování návrhu ÚP) „na základě údajů a informací o zakázkách stejného či podobného předmětu plnění.“² Také z tohoto důvodu jsme se rozhodli zpracovat alespoň jednu malou část těchto informací. Doufáme, že vbrzku dojde k tomu, že podobná databáze bude veřejně přístupná nejen pro všechna města a obce, ale i pro občany.*

Jaké náklady zahrnuje pořízení územního plánu

Pořízení územního plánu (dále se budeme věnovat jen územnímu plánu, nikoli zásadám územního rozvoje či regulačním plánům) vyžaduje celou řadu kroků, které představují jednotlivé položky celkového vynaloženého rozpočtu. Cena, kterou obec nakonec uhradí, se odvíjí také od toho, jaké např. územně analytické podklady měla zpracované doposud a v neposlední řadě ji ovlivňuje i např. poloha obce, její rozloha, okolí nebo demografická situace v obci.

Primárně můžeme náklady rozdělit na interní (které směřují dovnitř orgánu veřejné správy – pořizovatele územního plánu – např. mzdy pracovníků úřadu) a externí, které obec zaplatí např. zpracovateli návrhu územního

2 Tunka, M. Cena územního plánu. Deník veřejné správy. Dostupné na <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6650152#pozn10>

plánu. Pokud je tato práce zajišťována externisty, pak se musí být zpracování územního plánu veřejnou zakázkou. Ve větších městech často mají odborně způsobilé pracovníky, kupř. v Praze zajišťovali tuto práci skrze Útvar územního rozvoje a nyní přes Institut plánování a rozvoje.

Zcela specifickým druhem nákladů jsou pak ty, které obci vzniknou souvislosti se zrušením nekvalitního a protiprávního územního plánu. Další tzv. provozní náklady³, které provází nesprávně zpracované územní plány, jsou ty, které se objevují v souvislosti s jejich používáním v praxi – např. mohou negativně ovlivňovat rozhodování v územních řízeních. Zde se nám proto opět vynořuje nezbytnost kontroly územních plánů ze strany nestranných odborníků i veřejnosti ještě před jejich schválením. Současně se tímto také potvrzuje požadavek na zkušeného zpracovatele územního plánu, který udělá méně zásadních chyb. Neplatí tedy vždy, že nejlevnější projektant je i tím nejlepším. Naopak situace, kdy obce vybírají zpracovatele územního plánu jen podle ceny, je nepřijatelná. Podle metodického pokynu České komory architektů platí pro výběr zhotovitele na základě veřejné soutěže níže uvedená kritéria a jim přiřazená váha.

Při vyhodnocování soutěžních nabídek se doporučují tato hodnotící kritéria:

1. pořadí ze soutěže o návrh (váha 50%)
2. cena (váha 30%)
3. vyhodnocení popisu přístupu k řešení ÚP obce, včetně osobní prezentace (váha 20%).

Cena je tedy jen pomocným kritériem. Nesmí proto dojít k situacím, jako je např. výběr zhotovitele územního plánu formou elektronické aukce, kdy takto vysoutěžená cena nedosahuje ani 20% předpokládané ceny díla. Výsledkem je totiž snižování kvality územně plánovacích dokumentací, které mají být základem pro další dlouhodobý rozvoj našich sídel.⁴ Metodický pokyn České komory architektů obsahuje i orientační návod, jak určit minimální bezpečnou cenu územního plánu podle velikosti sídla, pro které se plán zpracovává. Jedná se také o zajímavý ukazatel předpokládané ceny územního plánování, který může posloužit nejen představitelům obce, ale i jejím občanům ke kontrole nákladů vynaložených na územní plánování.

3 Viz J. Tunka <http://denik.obce.cz/clanek.asp?id=6650152#pozn10>

4 Metodický pokyn pro výběr zhotovitele územního plánu s uplatněním soutěže o návrh a navazujícího jednacího řízení bez uveřejnění, autor: Česká komora architektů. Pracovní text z roku 2011. <https://www.cka.cz/cs/cka/lide-v-cka/pracovni-skupiny/ps-urbanismus/metodicky-pokyn-pro-vyber-zhotovitele-uzemniho-planu>

Orientační tabulka minimálních cen územního plánu⁵

Počet obyvatel	Minimální orientační cena bez DPH
200	245 000
300	293 000
400	318 000
500	342 000
1000	425 000
1200	482 000
1400	533 000
1600	582 000
1800	648 000
2000	672 000
2200	712 000
2500	770 000
3000	861 000
3500	944 000
4000	1 022 000
4500	1 098 000
5000	1 174 000
6000	1 294 000
7000	1 421 000
8000	1 523 000
9000	1 631 000
10000	1 721 000
15000	2 123 000
20000	2 494 000
25000	2 983 000
30000	3 472 000
35000	3 974 000
50000	5 477 000
60000	6 394 000
70000	7 373 000
80000	8 344 000
100000	10 282 000

5 Tamtéž. Upozorňujeme, že jde o údaje z roku 2011.

Co říká o nákladech na územní plán stavební zákon

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") řeší úhradu nákladů v § 45. Z tohoto ustanovení vyplývá, že náklady na zpracování územního plánu projektantem a na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území hradí **obec, která rozhodla o pořízení** (tj. i v případě, že pořizovatelem je odborně způsobilá obec, což se stává v případech, kdy územní plán pořizuje pro malé obce jejich obec nadřízená). Náklady spojené s projednáním územního plánu hradí pořizovatel. Náklady na nezbytné mapové podklady uhradí obec, pro kterou pořizuje územní plán úřad územního plánování, pokud se obce nedohodnou jinak.

Jiná je situace u pořizování změny územního plánu. V případě, kdy její pořízení vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo z jejich aktualizace, hradí takto vyvolané náklady kraj, s výjimkou případů, kdy příslušná část aktualizace zásad územního rozvoje, která změnu územního plánu vyvolala, byla vydána na základě výhradní potřeby dotčené obce.

Zcela specifický je pak případ takových změn územního plánu, k jejichž pořízení došlo v důsledku výhradní potřeby navrhovatele. Typickým případem je výstavba administrativních či obytných objektů anebo logistických center v Praze, Brně a jiných velkých městech nebo souborů rodinných domů v obcích poblíž těchto měst. Obce mají v těchto případech možnost požadovat, aby navrhovatel částečně nebo úplně uhradil náklady na zpracování změny územního plánu, na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady. Této otázce se budeme věnovat podrobněji v následujících kapitolách analýzy. Je totiž mimořádně zajímavé, že některé ze statutárních měst (a platí to samozřejmě i pro některé menší obce, jejichž cenové výměry, kde lze zjistit způsob úhrady pořizování změny územního plánu ve prospěch investorů, jsou zveřejněny online) tuto úhradu požadují a některé nikoli, ačkoli by to právě u nich vzhledem k zatížení změnami územního plánu pořízenými výhradně ve prospěch developerů bylo více než na místě (typickým představitelem těchto měst je Praha, kde byly pořízeny za desítky milionů korun stovky změn územního plánu pro developerské projekty bez toho, aby byly jakékoli náklady po investorech požadovány).

Žádosti o informace

Protože oficiální databáze nákladů na pořízení územních plánů a jejich změn neexistuje, rozhodli jsme se získat alespoň velmi malou část informací skrze žádosti o informace v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím. V rámci toho jsme oslovili všechna statutární města (ta jsme vybrali proto, že jsme předpokládali, že právě ona budou mít s největší pravděpodobností nejvíce zkušeností s častými změnami územního plánu a případným hrazením nákladů investory). Získali jsme odpovědi od všech těchto měst, ačkoli v některých případech pouze s odkazem na webové stránky. Přesto je třeba ocenit práci většiny oslovených úřadů – s vyřízením žádosti o informace nebyl téměř žádný problém a jen v několika málo případech se objevil postup, který by mohl být označený jako rozporný se zákonem o svobodném přístupu k informacím.

Statutárním městům jsme položili tyto otázky:

1. Má Vaše město schválený územní plán v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon (tj. ve formě opatření obecné povahy, který splňuje požadavky stavebního zákon, dále také jen „nový územní plán“)?
2. Pokud nemá Vaše město schváleno nový územní plán dle bodu 1), probíhá proces pořizování nového územního plánu?
3. Pokud probíhá proces pořizování nového územního plánu, v jaké je momentálně fázi?
4. Kdo byl/je zpracovatelem nového územního plánu?
5. Jaké byly dosud vynaloženy finanční prostředky na pořízení nového územního plánu v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon?
6. Znáte výši nákladů vynaložených na vyhotovení návrhu zadání nového územního plánu, návrhu nového územního plánu, veřejné projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území? Pokud ano, prosíme o jejich poskytnutí odděleně, nikoli jako souhrnnou částku.
7. Pokud už proběhlo veřejné projednání nového územního plánu, jak byla zajištěna účast veřejnosti – využili jste jakékoli nadstandardní způsoby komunikace? Pokud ano, jaké postupy jste použili?
8. Pokud víte, kolik občanů se veřejného projednání účastnilo, prosíme o sdělení tohoto čísla. Pokud víte, kolik bylo podáno připomínek a kolik námitek (odděleně, pokud je to možné), prosíme

o sdělení tohoto údaje. Pokud víte, kolik bylo zmocněno zástupců veřejnosti, prosíme i o sdělení tohoto údaje.

9. Kolik bylo podáno návrhů na pořízení změny územního plánu za roky 2007–2015?
10. Kolik z těchto návrhů na pořízení změny územního plánu bylo nakonec jako změna územního plánu skutečně schváleno a vydáno?
11. V kolika případech podal občan obce podnět za účelem takové změny územního plánu, která umožní realizaci záměru se soukromým účelem?
12. V kolika případech podala tento podnět právnická osoba s vlastnickými právy k nemovitostem na území obce za účelem takové změny, která umožní realizaci záměru se soukromým účelem (kupř. výstavba obytného souboru, provozu, rodinného domu atp.)?
13. Víte, jaké byly vynaloženy celkové náklady na pořizování a schvalování změn územního plánu podle předchozího bodu?
14. V kolika případech se tento investor podílel na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu, která sloužila pouze k realizaci jeho soukromého záměru? Jaká byla celková částka uhrazená těmito investory?

V následující části analýzy uvádíme přehledovou tabulku odpovědí. Jejich rozbor bude následovat. V přehledové tabulce uvádíme pouze čísla otázek.

Specificky jsme postupovali směrem k hl. m. Praze, kde jsme už před přípravou této analýzy získali prostřednictvím několika žádostí o informace dostatek podkladů, a proto jsme znovu téměř totožnou žádost nepodávali. Praha proto bude rozebrána v samostatné kapitole (kromě toho se také získané informace obsahově částečně od ostatních odlišují, zvolený způsob popisu má proto napomoci i větší přehlednosti textu).

Přehledová tabulka⁶

Tabulku si prosím prohlédněte v externím odkazu:

https://zmenyprahy.cz/novinky/download/269_7c22ea641f35e5c29308b9fed85e08e0

6 Údaje převzaty z odpovědí povinných subjektů.

K získaným údajům

Před tím, než se budeme věnovat samotné analýze, musíme konstatovat, že téměř všechna statutární města nám poskytla požadované informace v zákonné lhůtě a bez větších problémů. Výjimkou je město Liberec, které si za informace, jež ostatní úřady poskytly zdarma a které by mělo mít dispozici alespoň zčásti v databázích nebo kupř. v evidenci smluv, vyžádalo poměrně vysokou částku. Část informací lze považovat za takové, které splňují podmínku zpoplatnění jejich mimořádně rozsáhlého vyhledávání, ale část měla být poskytnuta zdarma, neboť se o tyto informace zcela jistě nejednalo. Do této oblasti podle našeho názoru kupř. spadá odpověď na otázku, jaké byly uhrazeny částky za dosavadní proces územního plánování nebo kolik návrhů na změny územního plánu bylo podáno. Město Olomouc nás odkázalo ve většině případů na zveřejněné informace, což je ale v případě podání žádosti elektronicky v pořádku.

Je třeba také předeslat, že poskytnuté údaje nejsou bez dalšího srovnatelné (což jsme uváděli i v úvodu). Statutární města se totiž výrazně liší v tom, v jaké fázi se nachází příprava jejich územních plánů (více než polovina měst nemá dosud územní plán schválen), proto není možné kupř. srovnat průběh veřejných projednání nebo počet podaných připomínek či námitek.

Náklady na pořízení územních plánů

Náklady, které statutární města uhradila nebo uhradí za pořízení územního plánu, jsou značně variabilní. Pohybují se od necelého milionu, který uvedl v odpovědi Havířov, až po více než 34 000 000,- Kč, jež podle své odpovědi zaplatilo za územní plán Ústí nad Labem, které navíc začalo v roce 2015 s pořizováním nového územního plánu (původní územní plán je z roku 2011). Nejčastěji se pak cena územního plánu pohybuje mezi cca 2 000 000 – 6 000 000,- Kč.

Některá města (jako např. Plzeň) navíc mají svoji příspěvkovou organizaci, která plán zpracovává, proto je u nich obtížné, na rozdíl od těch, které mají se zpracovatelem uzavřenu smlouvu o dílo, vyčíslit, jaké údaje byly na zpracování územních plánů vynaloženy.

Do nákladů města zahrnují zpravidla průzkumy a rozbory (které tvoří podstatnou část výdajů), zpracování konceptu (dnes tzv. první verze návrhu), pak samozřejmě upravení návrhu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj

a náklady na průběh veřejného projednání a informování veřejnosti. Patří sem i zhotovení čistopisu. Co se týče zpracování zadání, i zde se jednotlivá města liší. Některá zpracovávají návrh zadání samostatně v přenesené působnosti příslušným odborem, některá skrze již zmíněné příspěvkové organizace a v neposlední řadě jsou i města, která jako náklad uvedla technickou pomoc při zpracování zadání.

Přehledová tabulka: Náklady na pořízení ⁷

Město	Náklady na vyhotovení návrhu zadání nového územního plánu, návrhu nového územního plánu, veřejné projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
Brno	<p>Částky (vč. DPH) vyplacené Průzkumy a rozbory: 4. 852. 820,- Kč; spolupráce při zhotovení návrhu zadání a při tvorbě metod: 1. 288. 770,- Kč; Koncept vč. spolupráce na vypořádání námitek a připomínek: 28. 631. 836,- Kč</p> <p>3. varianta konceptu Územního plánu města Brna prověření možnosti rozvoje města bez komunikace R43 Částka vyplacená 04/2009: 6. 699.700,- Kč.</p> <p>Další proplacené náklady s novým územním plánem související Vyhodnocení vlivu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj: 2. 360.100,- Kč;</p> <p>Vyhodnocení vlivu konceptu Územního plánu města Brna na udržitelný rozvoj území pro 3. variantu: 1.142.850,-Kč;</p> <p>Oponentský posudek zakázky „Vyhodnocení vlivů konceptu Územní plán města Brna na udržitelný rozvoj území“: 86.400,- Kč; Doplnění vyhodnocení vlivů tří variant konceptu Nového Územního plánu města Brna na životní prostředí o vyhodnocení Synergických a kumulativních vlivů: 112. 000,- Kč.</p>

⁷ V této tabulce jsou odpovědi úřadů tak, jak nám byly poskytnuty.

Opava	Cena díla (včetně DPH) na základě smlouvy o dílo pro jednotlivá dílčí plnění (etapy) byla stanovena takto: zhotovení a předání průzkumů a rozborů, odborná pomoc při vypracování návrhu zadání územního plánu 1.219.750,- – zhotovení a předání konceptu řešení územního plánu 2.214.00,- – zhotovení a předání návrhu územního plánu 1.488.300,- (vše včetně DPH).
Hradec Králové	Doplňující průzkumy a rozborů: 6 844 200,- Kč; variantní koncept 7 761 000,- Kč; posouzení vlivů 2. 160 000,- Kč; převedení díla pro prostředí GIS 356 950,- Kč; návrh 6 670 125, Kč (vč. DPH)
Jihlava	Koncept 1. 402 800,-; návrh 964 400,-; upravení návrhu 135 200,-; zhotovení čistopisu 233 800,-
Jablonec n. Nisou	Průzkumy a rozborů 714 000, Technická odborná pomoc při zpracování zadání 178 500, koncept 3 451 000, návrh 1904000, vyhodnocení 547 860, dodatečné vyhodnocení 173 110
Karlovy Vary	Doplňek průzkumů a rozborů – 1 030 500,- Kč; zadání – 1 146 000,- Kč; koncept – 2 354 000,- Kč; návrh – 1 705 500,- Kč (vše bez DPH). Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – v ceně konceptu ÚP.
Plzeň	Zadání zpracovával pořizovatel, tj. kvalifikovaný pracovník odboru stavebně správního MMP, takže nebyly vynaloženy žádné náklady. Požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nevyplýval z procesu projednání.
Chomutov	Zadání 0,- Kč; návrh 1. 740 000,- Kč; veřejné projednání – 194 810,- Kč; Vyhodnocení vlivů na územní rozvoj – 0,- Kč.
Most	Spolupráce na zadání: 91 500,- Kč. Zpracování návrhu včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na územní rozvoj: 990 000,- Kč.

Teplice	Není známo
Ústí n. Labem	<p>1. fáze: Provedení doplňujících průzkumů a rozborů 6.900.000,- Kč; 2. fáze: Technická odborná pomoc při vypracování Zadání 960.000,- Kč; 3. fáze: Koncept, vyhodnocení vlivu ÚP na URÚ 7.860.000,- Kč; 4. fáze: Návrh 5.240.000,- Kč; 5. fáze: Úprava návrhu 2.620.000,- Kč; 6. fáze: Úprava návrhu (čistopis) 2.620.000,- Kč Celková cena díla bez DPH 26.200.000,- Kč (10% rezerva 2.620.000,- Kč).</p> <p>Celková cena díla včetně rezervy bez DPH 28.820.000,- Kč (DPH 5.475.800,- Kč.)</p> <p>Celková cena díla včetně rezervy a DPH 34.295.800,- Kč</p>
Děčín	<p>Návrh zadání Územního plánu Děčín byl zpracován Úřadem územního plánování, jako pořizovatelem bez nároku na úhradu vynaložených nákladů. Další zpracované etapy dle smlouvy o dílo: Analýza současného stavu území (zpracovaná zhotovitelem na základě schváleného zadání a aktuálního stavu území) – 360 580,- Kč včetně DPH; návrh Územního plánu Děčín ve variantách (pro společné jednání v souladu s § 50 stavebního zákona, v platném znění) –1081 740,- Kč včetně DPH.</p> <p>Vyhodnocení vlivů Územního plánu Děčín na udržitelný rozvoj území (pro společné jednání v souladu s § 50 stavebního zákona, v platném znění) – 180 290,- Kč včetně DPH. Společné jednání v souladu s § 50 stavebního zákona, v platném znění dosud neproběhlo.</p>
Liberec	Nezískáno
Pardubice	<p>Návrh zadání nového územního plánu zpracoval pořizovatel v rámci své pracovní náplně. Náklady na zpracování variantního návrhu územního plánu jsou dle smlouvy 2,452.789,39 Kč, veřejné jednání dosud neproběhlo, náklady na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území byly 387.200 Kč. Uvedené ceny jsou včetně DPH.</p>

České Budějovice	<p>V procesu pořízení ÚP nebyla pořízena fáze zadání, neboť pro provedení úpravy původního ÚPnM na ÚP podle § 188 odst. 1 stavebního zákona se neukládá pořízení zadání ÚP. Finanční náklady spojené se zpracováním návrhu ÚP byly hrazeny z rozpočtu města. V souladu se smlouvou o dílo byla celková částka na zpracování tétoúzemně plánovací dokumentace 1.700.000,- Kč bez DPH (2.040.000,- Kč včetně DPH). Část ceny díla (návrh pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona) ve výši 1.140.000,- Kč byla uhrazena z přidělené dotace Integrovaného operačního programu Evropské unie. Finanční náklady na pronájem konferenční místnosti, v které se uskutečnilo veřejné projednání návrhu ÚP, činily 22.000,- Kč. Součástí ÚP není vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj. Krajský úřad Jihočeského kraje po provedeném zjišťovacím řízení nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů úpravy na životní prostředí (SEA), a to zejména vzhledem k tomu, že ÚP byl pořizován úpravou ÚPnM.</p>
Zlín	Zadání 0,- Kč; veřejné projednání 123 038,- Kč; návrh + SEA 2. 043 000,- Kč
Prostějov	<p>Rozpis vynaložených nákladů: 1.000.000,- Kč – doplňující průzkumy a rozbory; 2.500.000,- Kč – návrh územního plánu; 500.000,- Kč – provedení úprav pro veřejné projednání; 500.000,- Kč – provedení úprav pro opakované veřejné projednání a konečná úprava pro vydání územního plánu</p>
Přerov	<p>Průzkumy a rozbory -1712 886,- Kč; návrh zadání zhotoven pořizovatelem; koncept – 2 283 848,- Kč (koncept proto, že smlouva byla uzavřena za platnosti z.č. 50/1979 Sb. (vč. posouzení na evropsky významné lokality a ptačí oblasti) ; návrh územního plánu – 1 427 405,- Kč; čistopis -285 481,- K (vše vč. DPH)</p>
Olomouc	Nezískáno

Ostrava	návrh zadání 0,- Kč; návrh Územního plánu Ostravy 5 564 140,- Kč; vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 36 000,- Kč; pořizování 0,- Kč
Havířov	Návrh a odůvodnění Územního plánu Havířov – 672 000,- Kč vč. DPH; úprava Územního plánu Havířov po společném jednání – 120 000,- Kč vč. DPH; úprava Územního plánu Havířov po veřejném projednání – 108 000,- Kč vč. DPH; dotisky Územního plánu Havířov po jeho vydání – 96 000,- Kč vč. DPH.
Karviná	Zadání – uhrazeno 2 558 500,- Kč, návrh – uhrazeno 1 064 800,- Kč, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj – bude uhrazeno 181 500,- Kč
Frýdek – Místek	Podklady pro zpracování návrhu zadání: 226 100,- Kč; Koncept: 1 285 200,- Kč; Návrh: 785 400,- Kč; Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj: 110 223,75 Kč; Čistopis: 190 400,- Kč
Kladno	Nelze určit odděleně.
Mladá Boleslav	Výše nákladů na vyhotovení zadání není známá, protože zadání vypracuje pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem bez služeb zhotovitele, kterými by vznikaly náklady. Při zpracování návrhu zadání bylo vycházeno z podkladů, jejichž náklady na vypracování jsou uvedeny v předchozím bodu.

Účast veřejnosti

V této části analýzy jsme se zaměřili na několik oblastí, a to na nadstandardní způsoby komunikace s veřejností, na reálnou účast veřejnosti na procesu pořizování dokumentace a na čas konání veřejných projednání. Činíme tak, protože bývalo častým nešvarem územního plánování, že se veřejná projednání (v tomto případě buď konceptu nebo návrhu územního plánu, opět dle stupně rozpracovanosti územního plánu) konala v takových denních hodinách, kdy je většina zainteresovaných subjektů v práci nebo ve škole. Pozitivním zjištěním je, že se v případě statutárních měst se

tato domněnka nepotvrdila.⁸

Komunikace s veřejností

Téměř všechna města uvedla, že nějakým způsobem využila tzv. nadstandardních prostředků komunikace.

Např. Brno uvedlo, že pořádalo besedy projektanta s občany nad jednotlivými problematickými body územního plánu. Workshopy a besedy pořádal i Jablonec nad Nisou nebo Plzeň. Řada měst informovala občany alespoň v regionálním tisku, některá města vytvořili speciální webové stránky věnované informacím o územním plánu, popř. nechali roznést občanům do schránek informační letáky.

Méně častým způsobem lepšího informování veřejnosti je vytváření speciálních mapových aplikací, které by umožnily snadnější orientaci v návrhu plánu. Tuto možnost zmínilo Ústí nad Labem a je rozhodně nutné poukázat i na pražskou aplikaci, která splňuje poměrně bez větších problémů požadavek na usnadnění orientace v plánu, a to jak v novém⁹, tak ve stávajícím.¹⁰ Nedostatkem v případě Prahy je nízké povědomí občanů (což platí obecně) o složitých otázkách územního plánování. Je samozřejmě na místě se ptát, co ještě může pořizovatel udělat, aby tuto situaci zlepšil. To už záleží na zvážení konkrétní situace ve městě – je samozřejmě možné pořádat další informativní setkání, setkání občanů jednotlivých čtvrtí nad mapami se snahou získat odpovědi na otázky, co by zlepšilo život občanů v dané čtvrti.

Lze shrnout, že se sice situace v komunikaci s veřejností pomalu lepší, ale v žádném případě nejsou využívány všechny možnosti, které by mohly města využít. Je vidět, že co se týká práv v této oblasti, mohlo by Ministerstvo pro místní rozvoj poskytnout městům mnohem větší podporu a kvalitnější metodické vedení.

Účast občanů na připomínkování návrhu územního plánu

Není zřejmě překvapujícím faktem, že nejvíce připomínek a námitek obdržel pořizovatel v Praze následované Brnem. Ke konceptu územního plánu

8 Kupř. Praha projednávala jednu z nejvýznamnějších změn územního plánu posledních let č. Z 2832 (komplexní změna územního plánu) dne 31. 8. 2016 od 9. 00.

9 <http://plan.iprpraha.cz/cs/upp-dokumentace>

10 <http://www.geoportalpraha.cz/>

z roku 2009 bylo odesláno okolo 16000 námitek a připomínek, k návrhu zadání obdržel pořizovatel cca 1600 připomínek. V Brně jsou tato čísla menší, přesto však zajímavá. Celkem zde bylo uplatněno 2 156 námitek a 500 připomínek (na podání námitek se podílelo 55 zmocněných zástupců veřejnosti). Navíc bylo uplatněno 29 námitek a připomínek po termínu stanoveném k jejich podání v zákonné lhůtě a 80 námitek a připomínek bylo podáno před konáním veřejného projednání konceptu územního plánu města Brna.

U jiných měst by pro podrobnou analýzu účasti veřejnosti bylo zapotřebí zohlednit skutečnosti, které ke zvýšenému zájmu občanů o územní plán vedou (nelze podle našeho názoru v žádném případě jednoduše říci, že čím menší počet obyvatel, tím menší počet připomínek a námitek), tj. bylo by vhodné zpracovat případové studie jednotlivých územních plánů, způsobů zapojení veřejnosti, a především záměrů, které se v nich řeší. Jedním z příkladů je Jihlava, kde občané podali ke konceptu územního plánu 457 námitek, 277 připomínek, k návrhu ale už jen 73 námitek a 54 připomínek. Obdobný zájem byl o upravený návrh (98 námitek, 20 připomínek) a jeho další verze. V Hradci Králové např. obdržel úřad 760 námitek a 123 připomínek, v Pardubicích 500 připomínek (ale není zřejmé, zda se jedná skutečně jen o připomínky nebo souhrn připomínek i námitek).

Extrémně nízký počet občanů se účastnil veřejného projednání kupř. v Havířově. Tam přišli jen dva občané, úřad eviduje 41 připomínek, 5 námitek a žádného zástupce veřejnosti. V Českých Budějovicích to bylo jen 22 občanů (pořizovatel obdržel 21 námitek od dotčených subjektů a jednu od zástupce veřejnosti zmocněného 283 občany). Než budeme z této skutečnosti dovozovat další souvislosti, musíme si uvědomit, že mnohá města uváděla, že se ne každý přítomný skutečně zapsal do prezenční listiny (např. Přerov odpověděl, že dle prezenční listiny přišlo 28 občanů, ale sami odhadují jejich počet na 200; obdobně odpověděla kupř. Ostrava). Ve Frýdku-Místku přišlo na projednání konceptu 32 lidí (ale podali 20 námitek a 109 připomínek) a návrh byl projednán za účasti pouhých 8 občanů (5 námitek, 7 připomínek).

Obvyklý počet občanů, kteří se zapojí do přípravy územního plánu formou připomínek a námitek, se pohybuje v rozmezí sto až dvou set osob, přičemž počty připomínek a námitek se značně liší. To jistě není mnoho. Domníváme se (shodně s předchozím bodem), že je pro zvýšení míry participace veřejnosti na přípravě územního plánu nezbytné, aby se zlepšila komunikace mezi pořizovatelem, samosprávou a občany, popř. jejich spol-

ky a dalšími zájemci o budoucí podobu území. Tato činnost pořizovatelů by nepochybně měla být metodicky podpořena ze strany Ministerstva pro místní rozvoj.

Přehledová tabulka: Počet připomínek, námitek a zmocněných zástupců veřejnosti ¹¹

Město	Počet občanů na veřejném projednání Počet námitek, připomínek a zmocněných zástupců veřejnosti
Brno	Celkem bylo doručeno 10 stanovisek od dotčených orgánů: ze strany veřejnosti a zástupců veřejnosti bylo v zákonné lhůtě uplatněno 2 156 námitek a 500 připomínek (z toho bylo zmocněno 55 zástupců veřejnosti). Navíc bylo uplatněno 29 námitek a připomínek po termínu stanoveném k jejich podání v zákonné lhůtě a 80 námitek a připomínek bylo podáno před konáním veřejného projednání konceptu ÚPmB.
Opava	Nezískáno
Hradec Králové	100 občanů na projednání, 760 námitek, 123 připomínek, 2 zástupci veřejnosti
Jihlava	Koncept: 457 námitek, 277 připomínek; návrh 73 námitek, 54 připomínek; upravený návrh: 98 námitek, 20 připomínek; 1. upravený návrh: 114 námitek, 67 připomínek; 2. upravený návrh: 29 námitek a 8 připomínek; 3. upraveným návrh: 9 námitek a 5 připomínek
Jablonec n. Nisou	Veřejné projednání konceptu: 90 osob, návrhu 35 osob (ne každý se zapsal). Námitky a připomínky: koncept 246 připomínek a námitek, 9 věcně shodných připomínek, zmocněno 9 zástupců, 4 věcně shodné nesplnily požadavky stavebního zákona.

¹¹ Texty byly opět převzaty z odpovědí povinných subjektů.

Karlovy Vary	Počty občanů – 156; počty námitek a počty připomínek – 576 do stanoveného termínu, další po termínu; zástupce veřejnosti – 0
Plzeň	Veřejného projednání se zúčastnilo 258 občanů a bylo podáno 223 námitek, 46 připomínek a 2 zástupců veřejnosti.
Chomutov	1. veřejné projednání – 39 subjektů, námitek 48, připomínek 14, zástupců veřejnosti 0; 2. veřejné projednání – 25 subjektů, námitek 19, připomínek 9, zástupců veřejnosti 0; 3. veřejné projednání – 5 subjektů, čísla námitek a připomínek ještě nebyla konečná v době zodpovídání žádosti, zástupců veřejnosti 0.
Most	Neproběhlo, nelze odpovědět.
Teplice	Ne
Ústí n. Labem	Veřejná projednání konceptu a návrhu se konala ve Velkém sále Domu kultury města Ústí nad Labem za účasti několika set občanů. Ke konceptu Územního plánu bylo podáno 287 námitek a 98 připomínek. K návrhu Územního plánu bylo podáno 263 námitek a 86 připomínek. V rámci projednání Konceptu byli zmocněni 3 zástupci veřejnosti. V rámci projednání Návrhu byl zmocněn 1 zástupce veřejnosti.
Děčín	Veřejné projednání návrhu Územního plánu Děčín a Vyhodnocení vlivů Územního plánu Děčín na udržitelný rozvoj území dosud neproběhlo.
Liberec	Nezískáno
Pardubice	Po společném jednání bylo podáno cca 500 připomínek.

České Budějovice	Veřejného projednání se zúčastnilo dle podpisů v prezenční listině 22 občanů. K návrhu ÚP bylov rámci veřejného vystavení uplatněno 21 námitek od dotčených osob dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, z toho 1 námitka zástupce veřejnosti s podpisem 283 občanů města. Dále byly uplatněny 2 připomínky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.
Zlín	Projednání se účastnilo dohromady 401 občanů; počet připomínek 478; počet námitek 468; zástupce veřejnosti 12
Prostějov	Veřejného projednání nového územního plánu v roce 2011 se zúčastnilo 135 zapsaných občanů a zhruba 50 nezapsaných; bylo podáno 43 připomínek a 126 námitek. Opakovaného projednání v roce 2013 se zúčastnilo 65 zapsaných občanů a zhruba 30 nezapsaných; bylo podáno 21 připomínek a 85 námitek.
Přerov	Veřejného projednání se účastnilo cca 200 občanů, podle prezenční listiny 28; připomínek bylo podáno 27; námitka 1; zmocněno zástupců veřejnosti 0.
Olomouc	Zveřejněná informace
Ostrava	Veřejného projednání se zúčastnilo 166 občanů, kteří se zapsali do prezenční listiny, ostatní zúčastnění se odmítli podepsat. Odhadem se zúčastnilo veřejného projednání 230 občanů. V textu zjevně omylem chyběl číselný údaj o počtu námitek a připomínek. Námitku nepodal žádný zástupce veřejnosti.
Havířov	Veřejného projednání se zúčastnili dva občané a dva pořizovatelé sousední obce. K návrhu Územního plánu Havířov bylo obdrženo 41 připomínek a 5 námitek. Nebyl zmocněn žádný zástupce veřejnosti.
Karviná	Není ještě známo

Frýdek – Místek	Veřejného projednání konceptu se zúčastnilo 32 občanů, bylo podáno 20 námitek a 109 připomínek. Veřejného projednání návrhu se zúčastnilo 8 občanů a bylo podáno 5 námitek a 7 připomínek.
Kladno	1. veřejné projednání: 58 subjektů; opakované veřejné projednání: 42; dalšího veřejného projednání se účastnilo 10 subjektů; 3. opakovaného veřejného projednání 31 občanů a zástupců subjektů na území města
Mladá Boleslav	Veřejné projednání nového územního plánu neproběhlo.

Změny územního plánu

Jedním z řady závažných problémů územního plánování jsou příliš časté změny územních plánů. Ty by z povahy věci měly být především stabilními dokumenty, protože jedině tak mohou skutečně účinně regulovat rozvoj města a chránit jeho hodnoty. V praxi však tohoto ideálního stavu nebývá často dosaženo. V mnoha městech i obcích dochází k ad hoc změnám územního plánu ve prospěch soukromých záměrů. Tyto změny nebývají dostatečně vyhodnocovány z hlediska svých dopadů na okolí a celé město a přináší řadu problémů. Stavební zákon přitom předpokládá, že by se územní plány měly přednostně aktualizovat jednou za 4 roky. Taková komplexní změna by právě mohla přinést lepší zhodnocení jednotlivých dopadů i vyhodnocení skutečné potřeby změn.

Vše uvedené bylo důvodem, proč jsme se zaměřili i na změny územních plánů. Věnovali jsme se jednak otázce četnosti návrhů (podnětů) na změny územního plánu a jednak také tomu, kolik změn bylo na základě těchto podnětů skutečně schváleno.

Další otázkou související se změnami je hrazení nákladů za změnu vyvolanou čistě soukromými potřebami. Stavební zákon připouští, aby pořizovatelé požadovali za změny úhradu od žadatelů. Je však opět častou praxí, že veškeré náklady na zpracování změn, které nejsou malé, hradí obec (město), která rozhodla o jejich pořízení.

Počet návrhů na změny a schválených změn

Statutární města se liší i v množství podaných návrhů na změny územního plánu. Tento rozdíl je opět způsoben řadou faktorů, především kvalitou měněného územního plánu, jeho stářím (může se stát, že starší plán nevyhovuje aktuálnímu rozvoji města), zájme developerů o konkrétní lokality ve městě. Typickým případem územního plánu měněného až příliš často je hl. m. Praha, kde bylo schváleno za dobu účinnosti územního plánu (tj. od roku 2000) 750 změn a tisíce podnětů byly jako návrhy zadání dále projednávány.¹²

V ostatních statutárních městech najdeme jak stovky podaných podnětů (Brno, Plzeň, Děčín nebo Ostrava), tak jenom desítky (např. Havířov nebo Karviná). Pokud jde o údaj, kolik kde bylo změn schváleno, jedná se samozřejmě o takové podněty, které už prošly celým procesem. Současně některé z podnětů mohou být kupř. ve fázi veřejného projednání návrhu nebo schváleného zadání. Je vidět, že sice došlo v několika případech k desítkám změn plánu, ale současně ne každý návrh byl zastupiteli nakonec schválen. Připomínáme ale, že se jedná o prvotní analýzu této situace. Pro získání komplexní informace by bylo dobré sledovat především počty změn ve vztahu k záměrům, které jimi byly schváleny a současně kupř. ve vztahu k judikatuře – zde by bylo nutné sledovat, z jakých důvodů a v jakém počtu byly schválené změny rušeny z důvodů zjištěných nezákonností.

Přehledová tabulka: Počet návrhů na změny a počet schválených změn územního plánu ¹³

Město	Počet návrhů na pořízení změny územního plánu za roky 2007–2015	Počet případů, kdy návrh podala osoba za účelem takové změny, která umožní realizaci záměru se soukromým účelem	Kolik z těchto návrhů na pořízení změny územního plánu bylo nakonec jako změna územního plánu skutečně schváleno a vydáno?
-------	-----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12 DATABAZE

13 Převzato z odpovědí povinných subjektů.

Brno	Za roky 2007–2015 bylo podáno cca 840 návrhů na pořízení změny ÚPmB	Za roky 2007-2015 podaly právnické osoby cca 193 návrhů na změnu územního plánu.	Za roky 2007-2015 bylo schváleno a vydáno 90 změn ÚPmB.
Opava	Nespočet	1	5
Hradec Králové	191	Není přesné (48 právnických osob, ale ne je každá vlastník)	56
Jihlava	Soubory změn: č. 5-8 (v konkrétním počtu odkaz na webové stránky)	Odkaz na webové stránky	Odkaz na webové stránky
Jablonec n. Nisou	115	26 za soukromým účelem (město z vlastního podnětu řešilo 42)	53 změn vydáno, u 35 běží řízení.
Karlovy Vary	184	62	11
Plzeň	V období 2007-2015 bylo podáno 1087 námětů na změny územního plánu.	V období 2007-2015 podalo námět na změnu územního plánu 131 právnických osob.	V období 2007-2015 bylo vydáno a schváleno celkem 228 změn územního plánu.
Chomutov	52	9	16 změn v rámci 9. a 10. změny, v novém územním plánu se předpokládá schválení 12 požadavků, 11 požadavků částečně.
Most	68	47	65
Teplice	Cca 30	Není známo	Žádný

Ústí n. Labem	Před zahájením pořizování stávajícího Územního plánu bylo podáno 241 podnětů na změnu způsobu využití, které byly v návrhu Zadání vyhodnoceny. Po vydání stávajícího Územního plánu Ústí nad Labem bylo podáno 97 žádostí o změnu, které byly vyhodnoceny ve Zprávě o uplatňování územního plánu v uplynulém období (Zpráva). Po projednání Zprávy byly dokonce roku 2015 podány 2 žádosti o změnu územního plánu, u kterých byl žadatel vyzván pro doplnění chybějících údajů.	V rámci projednání Zprávy bylo vyhodnoceno 10 podnětů právnických osob za účelem realizace investičního záměru.	Žádosti o změnu budou prověřeny v návrhu Zadání nového územního plánu.
---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

(Pokračování na další straně)

Děčín	V letech 2007-2015 bylo podáno celkem 574 návrhů na pořízení změny Územního plánu města Děčín, schváleného dne 31. 3. 2002.	V 11 případech byl návrh uplatněn právnickou osobou s vlastnickými právy k pozemku za soukromým účelem.	154 návrhů z výše uvedeného celkového počtu bylo ve sledovaném období prověřováno v rámci 6. a 8. změny Územního plánu města Děčín, kladně projednáno a vydáno bylo 95 návrhů. Dalších 420 uplatněných návrhů bude prověřováno v rámci projednání nového Územního plánu Děčín.
Liberec	Nezískáno	Nezískáno	Nezískáno
Pardubice	Za roky 2007-2015 bylo podáno cca 380 (žádostí/podnětů) na pořízení změny územního plánu.	Téměř ve všech případech jde o žádosti občanů případně právnických osob s vlastnickými právy	Z těchto návrhů na pořízení změny územního plánu bylo nakonec jako změna územního plánu skutečně schváleno a vydáno zatím cca 80 lokalit (150 se ještě pořizuje), jedna ze změn spočívala ve změnách dopravní koncepce.

(Pokračování na další straně)

České Budějovice	V letech 2007-2015 bylo podáno, resp. předloženo zastupitelstvu města k rozhodnutí 101 návrhů na pořízení změny ÚPnM, z toho 11 návrhů na pořízení bylo z vlastního podnětu statutárního města České Budějovice.	Viz předchozí	Z návrhů na pořízení změny ÚPnM, které byly k rozhodnutí předloženy na zasedání zastupitelstva města v letech 2007-2015, bylo v uvedených letech vydáno celkem 45 změn ÚPnM.
Zlín	109	16 (plus další 3 z vlastního podnětu)	Vydány 4 změny, schváleno 32 změn
Prostějov	V roce 2007 ještě platil Územní plán sídelního útvaru Prostějov a do roku 2011 probíhaly změny tohoto starého územního plánu – v tomto období bylo zahájeno celkem osm změn. V roce 2010 bylo zahájeno pořizování nového územního plánu a nové změny se už nezahajovaly.	Ve dvou případech podaly podnět ke změně územního plánu právnické osoby se soukromým záměrem.	Z návrhů na pořízení změny územního plánu bylo schváleno a vydáno sedm změn.
Přerov	21	8	1
Olomouc	Neposkytnuto – informace neexistuje – odmítnuto s odkazem na požadavek na vytváření nových informací	Neposkytnuto	Neposkytnuto

Ostrava	449	176	V letech 2007-2015 bylo zastupitelstvem města Ostravy vydáno 47 změn Územního plánu města Ostravy, které obsahovaly 449 návrhů na pořízení jeho změny.
Havířov	87 návrhů na pořízení změny územního plánu.	1	40 návrhů na pořízení změny územního plánu.
Karviná	68	15	2
Frýdek-Místek	Od roku 2009 podáno 165 návrhů na pořízení změny Územního plánu Frýdku-Místku. U většiny těchto návrhů bylo Zastupitelstvem města Frýdku-Místku rozhodnuto, že nebudou projednány ve změně územního plánu, protože byly v rozporu se stanovenou koncepcí rozvoje města a u většiny těchto návrhů šlo o navýšení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech, kterých má město Frýdek-Místek dostatek.	Viz předchozí	Z těchto 165 návrhů na pořízení změny Územního plánu Frýdku-Místku bylo jako změny vydáno 27.
Kladno	127	34	115

Mladá Boleslav	Za roky 2007–2015 bylo podáno 20 podnětů na změnu současně platného Územního plánu sídelního útvaru Mladá Boleslav.	Podnět ke změně územního plánu za účelem takové změny, která umožní realizaci záměru se soukromým účelem (kupř. výstavba obytného souboru, provozu, rodinného domu atp.) podala jedna právnická osoba s vlastnickými právy k nemovitostem na území obce.	Návrhy nebo podněty byly projednány ve změně č. 4 Územního plánu sídelního útvaru Mladá Boleslav, v níž bylo vyhověno 17 požadavkům.
----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Náklady na změny územního plánu

Posledním bodem naší analýzy je otázka ceny uhrazené za pořizování změn. Jak jsme uvedli v úvodu, kupř. v Praze by to mělo být dle oficiálního tvrzení 141 milionů korun. Praha přitom nikdy dle poskytnutých informací nepožadovala po developerech (investorech) úhradu vynaložených výdajů.

U statutárních měst nelze opět vysledovat žádné zákonitosti týkající se požadavků na úhradu nákladů. Některá města hradí vysoké výdaje za veškeré změny sama (samozřejmě je v této souhrnné částce i úhrada nákladů za změny ve prospěch samospráv, takových, jejichž pořízení iniciovalo samo město). Pro sběr podrobnějších údajů by bylo zapotřebí delšího časového údobí a zřejmě i finančních zdrojů, které by umožnily uhradit náklady za poskytnutí informací spadajících pod tzv. mimořádně rozsáhlé vyhledávání – poměrně dost měst totiž nevede žádnou evidenci, z které by bylo možné údaje bez dalšího zjistit.

Ze získaných údajů je patrné, že se u měst vyskytuje několik modelů – některá nepožadují úhradu v žádném případě a veškeré náklady nese rozpočet města. Takový přístup považujeme za neodůvodnitelný. Druhým způsobem je požadování úhrady podle rozlohy pozemku, kterého se

změna dotýká – tedy jako určitá částka za metr čtvereční. Tento přístup je z určitého úhlu pohledu spravedlivý. Domníváme se však, že by se při změnách územního plánu měla zohledňovat nejen měřená plocha, ale i povaha záměru a jeho dopady na okolí. Silní developeři by proto měli hradit plnou šíři nákladů. V případě, že se jedná o výstavbu rodinného domku na vlastním pozemku, je jistě odůvodnitelný jiný mírnější přístup. Konečně třetím přístupem je požadovat plnou úhradu nákladů bez dalších výjimek. I k tomuto přístupu se dle našeho názoru vztahuje výše uvedená výhrada v neprospěch velkých investorů, kteří dlouhodobě a ve velkém rozsahu působí na realitním trhu.

Přehledová tabulka: Náklady na změny územního plánu a výše úhrady žadateli ¹⁴

Město	Celkové náklady vynaložení na pořizování a schvalování změn územního plánu	Podíl investorů na změnách územního plánu, které byly pořízeny pouze v jeho prospěch
Brno	Nejsou nám známy celkové náklady na pořizování a schvalování změn územního plánu podle bodu 12 žádosti o informace.	Žádný investor se nepodílel na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu, která sloužila pouze k realizaci jeho soukromého záměru. Celková částka uhrazená těmito investory je tak 0 Kč.
Opava	973.170,-	37.200 (jeden investor)
Hradec Králové	Neví se	Vždy na základě smlouvy o úhradě nákladů
Jihlava	Celkem za starý územní plán včetně změn: 4 775 052,-; za změnu č. 8: 264 960,-; za změnu č. 7: 220 032,- (vše včetně DPH).	1 Kč za každý čtvereční metr plochy, pokud bylo návrhu vyhověno

Jablonec n. Nisou	2 023 558,-	61 případů, úhrn 609 000,-
Karlovy Vary	cca 80 000	Náklady na pořízení uhradil žadatel u 2 změn
Plzeň	Zpracování územního plánu a jeho změn zajišťuje příspěvková organizace města Plzně, zřízená mj. i k tomuto účelu.	Investoři se nepodílejí na úhradě nákladů na pořízení změny ÚP.
Chomutov	Dominantní požadavky byly od samosprávy, číslo není známo.	Náklady nebyly rozděleny.
Most	Nebyla	Nebyla
Teplice	Není spočítáno.	Nikdy.
Ústí n. Labem	Dílčí změny územního plánu nebyly pořizovány.	Dílčí změny územního plánu nebyly pořizovány.
Děčín	Náklady na pořízení výše uvedených změn byly vynaloženy v celkové výši 930 629,- Kč včetně DPH.	Na úhradě nákladů za změnu územního plánu se podílí 93 investorů v celkové výši 355 662,- Kč.
Liberec	Nezískáno	Nezískáno
Pardubice	Na právě pořizované změny ÚPmPce – XVIIb, XVIII, XIX, XX se zatím předpokládají náklady 1.737.569,- Kč.	Investor se podílel na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu, která sloužila pouze k realizaci jeho soukromého záměru (jeden případ). Celková částka činila 57.959,- Kč.

České Budějovice	Finanční náklady spojené s pořízením všech vydaných změn ÚPnM v letech 2007–2015 byly hrazeny jako výkon státní správy Magistrátem města České Budějovice. Finanční náklady spojené se zpracováním změn ÚPnM vydaných v letech 2007-2015 byly hrazeny takto: v případě 37 změn ÚPnM, jejichž pořízení bylo vyvoláno výhradní potřebou právnických a fyzických osob jako navrhovatelů těchto změn, byly v souladu s § 45 odst. 4 stavebního zákona finanční náklady na jejich zpracování vždy plně hrazeny těmito navrhovateli; v případě 8 změn ÚPnM, které byly pořizovány z vlastního podnětu města, byly finanční náklady na jejich zpracování hrazeny z rozpočtu města, celková částka činila 1.567.000,- Kč bez DPH (1.880.770,- Kč včetně DPH).	Viz odpověď ve vedlejším poli
Zlín	36 000,- Kč	Investoři se budou podílet v souladu s pravidly pro pořizování změn územního plánu (zveřejněno online)
Prostějov	Celkové náklady na pořizování a schvalování změn územního plánu z podnětu právnických osob byly 30.000 Kč bez DPH.	Právnické osoby se podílely na úhradě nákladů na pořízení změn územního plánu celkovou částkou 25.000 Kč bez DPH.
Přerov	Náklady na pořízení podle předchozího bodu neznáme.	V šesti případech se investor podílí na úhradě nákladů; jejich výše nám není známa.
Olomouc	Neposkytnuto	Neposkytnuto

Ostrava	Informace není k dispozici	133 případů; částka 2 260 000,- Kč.
Havířov	Dle smlouvy o dílo na zpracování návrhu a odůvodnění změny Územního plánu města Havířova – 51 170,- Kč vč. DPH.	V jednom případě. Celková částka uhrazená navrhovatelem změny byla 51 170 Kč vč. DPH dle smlouvy o dílo.
Karviná	108 100,- Kč	2 případy 108 100,- Kč
Frýdek-Místek	Změna č. 1 a Změna č. 3 Územního plánu Frýdku-Místku představovala celkem částku 495 200,- Kč. Jednotliví navrhovatelé se podíleli částkou 5 000,- Kč, kterou stanovilo v souladu se stavebním zákonem Zastupitelstvo města Frýdku-Místku jako částečnou úhradu nákladů na pořízení změny územního plánu. Změna č. 2 byla vyvolána výhradní potřebou navrhovatele, tuto změnu hradil navrhovatel celou sám.	Navrhovatel hradil celou Změnu č. 2 Územního plánu Frýdku-Místku sám, protože byla vyvolána jeho výhradní potřebou. Výše této částky není úřadu známa.
Kladno	Neregistrují tento údaj.	Nepožadují.
Mladá Boleslav	Celkové náklady na pořízení změny č. 4 Územního plánu sídelního útvaru Mladá Boleslav činily 1 109 693,14,- Kč.	Při pořizování změny č. 4 Územního plánu Mladá Boleslav se žádný investor nepodílel na úhradě nákladů pořízení změny územního plánu.

Exkurz: Cena pražského územního plánování

Specifickým případem je územní plánování v hlavním městě Praze. Konkrétní údaje o nákladech vynaložených na územní plánování není možné získat, protože v Praze se kupř. návrhy změn územního plánu či samotný návrh územního plánu nepožizuje skrze externí odborníky, ale přes zaměstnance s patřičnou odborností. Proto jsme se prostřednictvím žá-

dosti o informace nebyli schopni dopátrat podrobných informací o těchto nákladech.

Pouze malou představu o této částce nám dává v úvodu zmíněné usnesení Rady hl. m. Prahy, kde se hovoří o 241 milionech korun vynaložených na pořízení konceptu územního plánu z roku 2009 a o 140 milionech vynaložených na změny územního plánu.

Na základě žádosti o informace jsme ovšem byli schopni zjistit, že v Praze se nikdy po žádném investrovi nepožadovala úhrada nákladů za pořízení změny územního plánu. To vše v situaci, kdy stovky změn byly pořízeny ve prospěch umožnění zástavby soukromými developerskými projekty. Takový postup je dle našeho názoru neodůvodnitelný. Magistrát hlavního města Prahy by naopak měl požadovat úhradu nákladů v co největším množství takových případů a nepřenášet náklady podnikatelů na veřejný rozpočet.¹⁵

Dalšími náklady je pak budování infrastruktury potřebné pro nově zbudované developerské projekty – tyto informace jsme však od měst nezjišťovali. Do budoucna by to ovšem byl zajímavý výzkum, který by ale musel mít přesně definované parametry, aby bylo možné zjistit, která výstavba vyvolala nové požadavky na infrastrukturu (nebo i veřejnou vybavenost) následně zbudovanou na náklady hlavního města Prahy.

Závěr

Data, která se nám podařilo na základě žádostí o informace získat, samozřejmě neposkytují naprosto dokonalý obrázek o cenách územního plánování – spíše je tomu naopak. Jsou jen jakýmsi prvotním ukazatelem toho, že je tato otázka významná a že by si zasloužila více pozornosti. Bez vytvoření centrálního systému, do kterého by města předávala údaje o své územně plánovací činnosti i z hlediska vynaložených nákladů, nebude fungovat dostatečná vnější kontrola veřejné správy. Vést podrobnou evidenci nákladů vynaložených na územní plánování je však důležité i pro onu v úvodu zmíněnou potřebu zajistit samotným pořizovatelům a zastupitelům měst a obcí dostatek informací o cenách územního plánování jinde a o tom, jak nastavit kupř. veřejné zakázky v této oblasti. V neposlední řadě by sle-

15 To se ostatně uvádí kupř. v článku V. Dujky – Změna nebo nový územní plán?

<http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6611014> Tuto část změny by měl hradit ten, kdo ji vyvolává, resp. dává podnět ke zpracování změny, tj. zpravidla buď vlastník pozemku, nebo investor či obec.

dování výdajů mělo vést k omezení plýtvání zdrojů z veřejných rozpočtů, které jsou v mnoha případech bez dostatečného odůvodnění vynakládány na soukromé podnikatelské účely.

Domníváme se, že by Ministerstvo pro místní rozvoj mělo poskytnout silné metodické vedení všem pořizovatelům územně plánovací dokumentace a především nastavit jasná pravidla, a to nejen za účelem transparentnějšího financování územních plánů, ale také směrem ke zkvalitnění participaci veřejnosti, která je podstatnou složkou kontroly.