



Váš dopis s čí.

Ze dne:

Číslo jednací:

[OUL-0658/2025](#)

Spisová značka:

[PI/1/2025](#)

Vyřizuje:

[Petr Uhlíř](#)

Telefon:

[724164288](#)

E-mail:

[obec@libnic.cz](mailto:obec@libnic.cz)

Datová schránka:

[sm5bw22](#)

Datum:

[13.08.2025](#)



## **Poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999Sb**

Dobrý den,

na základě Vámi podané žádosti ze dne 29.7.2025 o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb. sdělujeme:

### **1) Interní dokumentace k rozhodnutí o přezkumu ÚS SO17 po 20. 07. 2022:**

- všechny zápisy z porad, jednání, schůzek nebo interní komunikace vztahující se k rozhodnutí přehodnotit schválenou ÚS SO17,

Obec Libnič nepořizuje zápisy z pracovních schůzek ani interních jednání, a tedy nemá k dispozici písemné podklady o tom, jaký rozhodovací proces vedl jednotlivé zastupitele k přehodnocení svého postoje k developerkou předložené územní studii k území SO17.

- podklady, důvodové zprávy, zadání nebo návrhy zadání posudků a přezkumů,

Obec Libnič zasílala územní studii k posouzení Ing. arch. Daňkovi (společnost Atelier AD s.r.o.), a to e-mailem ze dne 7. 10. 2022, zadání tohoto posouzení Vám již bylo zasláno v odpovědi na Váš dotaz č.j. OUL-0646/2025 ze dne 7. 8. 2025, posouzení samotné Vám bylo zasláno v odpovědi na Váš dotaz vyhotovené pod č.j. OUL-0387/2025 ze dne 26. 5. 2025.

- jmění osoby, která přezkum iniciovala, a osoby, která jej schválila.

Obec Libnič nepořizuje zápisy z pracovních schůzek ani interních jednání, a tedy nemá k dispozici písemné podklady o tom, jaký rozhodovací proces vedl jednotlivé zastupitele k přehodnocení svého postoje k developerkou předložené územní studii k území SO17.

### **2) Posudky a stanoviska k přezkumu ÚS SO17 po 20. 07. 2022:**

- všechny posudky, odborná stanoviska či jiné výstupy zadané nebo obdržené obcí,

Obec Libnič zasílala územní studii k posouzení Ing. arch. Daňkovi (společnost Atelier AD s.r.o.), a to e-mailem ze dne 7. 10. 2022, zadání tohoto posouzení Vám již bylo zasláno v odpovědi na Váš dotaz č.j. OUL-0646/2025 ze dne 7. 8. 2025, posouzení samotné Vám bylo zasláno v odpovědi na Váš dotaz vyhotovené pod č.j. OUL-0387/2025 ze dne 26. 5. 2025.

Žádné jiné posudky nebyly ve věci přezkumu ÚS SO17 zadávány ani vypracovávány.

- u každého dokumentu: zadavatel, účel, pověření a cena.

Posudek Ing. arch. Daňka (společnost Atelier AD s.r.o.) byl vypracován bezplatně. Tato skutečnost Vám již byla sdělena v odpovědi na Váš dotaz odeslaný pod naším č.j. OUL-0646/2025 ze dne 7. 8. 2025

### **3) Právní základ pro nerealizaci usnesení ZO UO37-11 ze dne 20. 07. 2022:**

- odkaz na konkrétní ustanovení zákona o obcích nebo jiný právní předpis, který zakládá oprávnění starosty pozastavit realizaci činností uložené usnesením zastupitelstva.

Obec Libnič nemá k dispozici právní stanovisko týkající se právního výkladu k oprávnění starosty pozastavit realizaci činností uložené usnesením zastupitelstva. Dle ust. § 2 odst. 4 zákona č. 106/1999 Sb. (zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen "InfZ")) platí, že „povinnost poskytovat informace se netýká



*dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací.“*

**4) Komunikace s Magistrátem města České Budějovice:**

- **veškerá komunikace (e-maily, dopisy, zápisy) týkající se odeslání nebo neodeslání ÚS SO17 na magistrát,**
- **záznamy o osobních jednáních, účastníci a výsledky.**

Dne 7. 9. 2022 podala obec Libnič návrh na pořízení územní studie pro území SO 17, dne 7. 11. 2022 bylo obci Libnič oznámeno zadání úřední studie. Tyto listiny Vám zasíláme přílohou této odpovědi.

**5) Sdělení důvodu nerealizace usnesení ZO UO37-11 ze dne 20. 07. 2022:**

- **tedy, proč nebyla schválena ÚS SO17 postoupena oprávněné osobě k úkonům dle § 162 a § 165 stavebního zákona.**

Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla.

**6) Doplnění otázek k úkonu starosty v procesu pořízení a schválení ÚS SO17:**

- 1. Pokud, jak sám uvádíte ve své odpovědi ze dne 28. 07. 2025, „Obec Libnič není obcí s rozšířenou působností, není tedy ani nebyla v době posuzování návrhu územní studie orgánem územního plánování ve smyslu ust. § 6 zákona 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění platném v období od 1. 1. 2021 do 23. 1. 2023 (dále jen „StavZ“). Orgánem kompetentním k pořízení územní studie je Magistrát města České Budějovice...“ – proč jste osobně:**

- **jste předložil dne 15. 12. 2021 ZO žádost o pořízení ÚS SO17,**
- **zařazoval opakovaně bod SO17 do programů ZO,**
- **navrhl dne 20. 07. 2022 schválení studie,**
- **byl pověřen podpisem smlouvy,**
- **předložil hotovou studii ke schválení,**
- **a navrhl a nechal schválit usnesení č. 11, 12 a 13?**

Program zastupitelstva obce podléhá právní úpravě § 9 zákona č. 128/2006 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ObZř“), který stanoví v odst. 1, že „*právo předkládat návrhy k zařazení na pořad jednání připravovaného zasedání zastupitelstva obce mají jeho členové, rada obce a výbory,*“ a dále v odst. 2 je *zakotveno, že „o zařazení návrhů přednesených v průběhu zasedání zastupitelstva obce na program jeho jednání rozhodne zastupitelstvo obce.“*

Obec Libnič nemá k dispozici písemný doklad, který by osvětloval důvody a vnitřní motivace členů zastupitelstva k zařazení tohoto bodu do pořadu zastupitelstva a jeho schválení.

- 2. Prosím o sdělení, na základě jakého právního podkladu, rozhodnutí nebo interního dokumentu jste v období 15. 12. 2021 – 20. 07. 2022 činy vedoucí k pořízení a schválení ÚS SO17 prováděl.**

Dne 7. 9. 2022 podala obec Libnič návrh na pořízení územní studie pro území SO 17, dne 7. 11. 2022 bylo obci Libnič oznámeno zadání úřední studie. Tyto listiny Vám zasíláme přílohou této odpovědi.

- 3. Prosíme o poskytnutí všech dokumentů (zápisy, komunikace, rozhodnutí), z nichž vyplývá důvod, proč nebylo realizováno usnesení č. 13.**

Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla.

- 4. Pokud obec nebyla kompetentní podle § 6 stavebního zákona, proč jste si nevyžádal právní stanovisko předem?**

Zastupitelstvo jednalo v dobré víře ve znalosti a erudici developera v oblasti stavebního řízení. Veškeré schvalované dokumenty a schvalovaná usnesení byla obci předkládána developerem, společností ATIRA CZ spol. s r.o., tento dokument, včetně průvodního dopisu Vám zasíláme přílohou této odpovědi.

Zároveň odkazujeme na zápis z 31. zasedání zastupitelstva konaného dne 15. 12. 2021, na kterém byla developerka rovněž přítomna ( zápis ze zasedání zde: [https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/31\\_217d19.pdf?nid=979&oid=10826096](https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/31_217d19.pdf?nid=979&oid=10826096) )



**5. Jaký konkrétní důvod vedl k nerealizaci usnesení č. 13, které úkolovalo obec úkonem podle stavebního zákona?**

Důvodem pro nerealizaci usnesení UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 byla primárně skutečnost, že developerem předložený návrh zadání územní studie nesplňuje zákonem stanovené požadavky na zadání územní studie, a rovněž neodráží veřejný zájem obce na rozvoj této lokality.

**6. Kdo o nerealizaci rozhodl a existuje o tom evidovaný záznam?**

Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla. O nerealizaci usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 tedy rozhodlo zastupitelstvo obce svým usnesením UO02-14 ze dne 19. 12. 2022.

**7. Pokud obec nebyla kompetentní, proč jste osobně:**

- předložil žádost o ÚS ke schválení,
- podepsal smlouvu s investorem,
- předložil hotovou studii ke schválení,
- navrhl postoupení magistrátu?

K otázce č. 7 souhrnně uvádíme, že program zasedání zastupitelstva obce podléhá právní úpravě § 9 zákona č. 128/2006 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ObZř“), který stanoví v odst. 1, že „*právo předkládat návrhy k zařazení na pořad jednání připravovaného zasedání zastupitelstva obce mají jeho členové, rada obce a výbory,*“ a dále v odst. 2 je zakotveno, že „*o zařazení návrhů přednesených v průběhu zasedání zastupitelstva obce na program jeho jednání rozhodne zastupitelstvo obce.*“

Obec Libnič nemá k dispozici písemný doklad, který by osvětloval důvody a vnitřní motivace členů zastupitelstva k zařazení tohoto bodu do programu zasedání zastupitelstva a jeho schválení. Hlasování zastupitelů členů zastupitelstva je rovněž odrazem jejich svobodné volby a vnitřního postoje, obec Libnič tudíž nemá a nemůže mít k dispozici písemné doklady o tom, na základě jakých pohnutek jednotliví členové zastupitelstva hlasovali o jednotlivých bodech programu. Vůle a vyjádření zastupitelů je přiměřeným způsobem zachyceno v zápisech z jednání zastupitelstva, odkazujeme Vás tedy na zveřejněné zápisy z níže označených jednání zastupitelstva:

- 31. zasedání zastupitelstva konaného dne 15. 12. 2021 ( zápis ze zasedání zde: [https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/31\\_217d19.pdf?nid=979&oid=10826096](https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/31_217d19.pdf?nid=979&oid=10826096) )
- 37. zasedání zastupitelstva konaného dne 20. 7. 2022 ( zápis ze zasedání zde: <https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/1534e221.pdf?nid=979&oid=9229634> )
- 01. zasedání zastupitelstva konaného dne 21. 11. 2022 (zápis ze zasedání zastupitelstva zde: <https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/01788c.pdf?nid=979&oid=10826067> )
- 02. zasedání zastupitelstva konaného dne 19. 12. 2022 (zápis ze zasedání zastupitelstva zde: <https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/vyhlasaky-zakony-a-usneseni-zastupitelstva.html> )
- 11. zasedání zastupitelstva konaného dne 3. 4. 2024 (zápis ze zasedání zastupitelstva zde: <https://libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/20240513172257815b8b1.pdf?nid=979&oid=11089027> )

**8. Jaký konkrétní důvod vedl k tomu, že usnesení**

Vyzýváme Vás k upřesnění tohoto dotazu.

**7) K údajné pravomoci starosty revidovat usnesení zastupitelstva**

V návaznosti na Vaše tvrzení, že:

**„Oprávnění starosty obce revidovat usnesení zastupitelstva z hlediska právní správnosti či oprávnění zadávat posudky vyplývá z postavení starosty definovaného zákonem o obecním zřízení“,**



Žádáme tímto dle zákona č. 106/1999 Sb. o poskytnutí těchto informací:

- Které konkrétní ustanovení zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), zakládá oprávnění starosty obce Libnič jednostranně revidovat, pozastavit nebo neprovést řádně přijaté usnesení zastupitelstva obce.
- Má-li obec k dispozici jakýkoli dokument (např. právní rozbor, stanovisko Ministerstva vnitra, nebo judikát), který takové oprávnění starosty potvrzuje, žádáme o jeho kopii. Pokud takový dokument neexistuje, žádáme o výslovné potvrzení této skutečnosti.

Na vysvětlenou připomínáme, že:

- **Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), jasně odděluje pravomoci jednotlivých orgánů obce:**

- Zastupitelstvo obce je vrcholným orgánem samosprávy (§84 a násl.), rozhoduje o zásadních otázkách obce a jeho usnesení jsou platná a závazná, pokud jsou procedurálně v pořádku a přijata potřebnou většinou.
- Starosta je podle §103 orgánem obce, který „zastupuje obec navenek“ a odpovídá za výkon své funkce zastupitelstvu obce. Jeho úloha v rozhodování zásadních věcí je omezená: většina pravomocí je kolektivní a vázána na zastupitelstvo nebo radu obce.
- Starosta nerozhoduje o platnosti usnesení zastupitelstva a nemůže je revokovat nebo suspendovat.

Starosta obce vykonává pravomoci v rozsahu kompetencí stanovených ust. § 99 odst. 2 ObZř ve spojení s ust. § 102 odst. 4 ObZř a v rozsahu ust. § 103 ObZř. Je pravdou, že starosta obce není oprávněn revokovat ani suspendovat usnesení zastupitelstva obce. V návaznosti na citovanou právní úpravu je však starosta oprávněn zajišťovat potřebné posudky či stanoviska.

#### 8) K Vašemu tvrzení o nezávaznosti usnesení vůči magistrátu

V reakci na Vaše vyjádření, že:

*„Rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 20. 7. 2022 není vůči Magistrátu města České Budějovice právně závazné, z pohledu obce ani z pohledu developera tedy žádný právní nárok na pořízení územní studie v developerkou předložené podobě“,*

Žádáme o poskytnutí následujících informací:

- **Z jakého důvodu nebylo provedeno usnesení ZO UO37-13 ze dne 20. 07. 2022, které výslovně uložilo postoupení schválené územní studie oprávněné osobě pořizovatele k dalším úkonům dle § 162 a § 165 stavebního zákona.**  
Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla.
- **Zda existuje jakýkoli dokument (např. interní rozhodnutí, právní posudek, zápis z jednání), který výslovně ospravedlňuje neprovedení tohoto usnesení. Pokud takový dokument neexistuje, žádáme o výslovné potvrzení, že usnesení č. 13 nebylo realizováno výhradně na základě Vašeho rozhodnutí.**  
Přílohou této odpovědi zasíláme dopis zaslaný prostřednictvím právního zástupce obce Libnič developerce prostřednictvím jejího právního zástupce.  
V reakci připravené ve spolupráci s advokátní kanceláří Frank Bold advokáti bylo developerce odesláno rovněž odborné právní hodnocení této otázky.
- **Pokud tvrdíte, že rozhodnutí zastupitelstva nebylo závazné vůči Magistrátu města České Budějovice, žádáme o sdělení veškerých podkladů, dokumentů, interních stanovisek či jiných důvodů, na jejichž základě jste současně nepřistoupil k realizaci usnesení č. 13, přestože Vám tímto usnesením vznikl závazek vůči zastupitelstvu obce a developerské společnosti, která studii zpracovala na základě výzvy obce.**  
Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla.
- **Žádáme výslovně o poskytnutí všech dostupných podkladů, ze kterých by bylo zřejmé, proč nebylo usnesení č. 13 realizováno a jaké důsledky byly tímto postupem předpokládány.**
- Usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 bylo usnesením zastupitelstva UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 revokováno, čímž povinnost starosty postupovat dle usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 ke dni účinnosti tohoto usnesení zanikla. Primárním důvodem, proč nebylo usnesení UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 realizováno, je právě



skutečnost, že usnesení zastupitelstva UO37-13 ze dne 20. 7. 2022 pozbylo jeho revokací účinnost.

S pozdravem

---

Petr Uhlíř, starosta

# Obec Libníč

Libníč 85, 373 71 Libníč

Váš dopis s čj.:

Ze dne:

Číslo jednací: OUL-0664/2022

Spisová značka:

Vyřizuje:

Petr Uhlíř

Telefon:

724164288

E-mail:

obec@libnic.cz

Datová schránka: sm5bw22

Datum:

07.09.2022

**Statutární město České Budějovice****nám. Přemysla Otakara II. 1/1  
370 01 České Budějovice**

## Žádost o zpracování zadání

Žádáme Vás o zpracování zadání pořizovatele územní studie lokality SO17 v k. ú. Libníč

S pozdravem

---

Petr Uhlíř  
Starosta

**Mgr. Michal Pavlas, advokát**

Na Sadech 4/3

37001 České Budějovice

Ke zn. 02980/0001

Naše značka: **13957/2022**

V Brně dne 7. 12. 2022

## **Věc: Odpověď na dopis ze dne 29. 11. 2022**

Vážený pane kolego,

úvodem si Vás dovoluji informovat o tom, že jsem převzal právní zastoupení obce Libníč ve věci jednání s Vaším klientem, společností ATIRA Libníč, spol. s r.o., k čemuž příkládám plnou moc.

Reaguji tímto na Váš dopis ze dne 29. 11. 2022 zaslaný mému klientovi v zastoupení společnosti ATIRA Libníč, spol. s r.o. označený jako „Výzva ke zjednání nápravy...“ („**Dopis**“). V Dopise mj. dovozujete, že obec Libníč měla údajně porušit své právní povinnosti při pořizování územní studie pro lokalitu SO17, tvrdíte, že Vašemu klientovi v této souvislosti vzniká nebo může vznikat škoda v rozsahu až stovek milionů korun a hrozíte zástupcům obce možnou trestní odpovědností.

**Obec Libníč odmítá jakékoli údajné nároky Vašeho klienta uváděné v Dopise jako neexistující a neoprávněné, když řada tvrzení v Dopise neodpovídá skutečnosti a taktéž související právní úvahy jsou vadné.**

Podrobnosti sděluji níže.

Jak uvádíte, požadavek na zpracování územní studie pro lokalitu SO17 a navazující plochy DI28, VP36 a VP37 plyne z Územního plánu obce Libníč. Ani z územního plánu, ani z žádného právního předpisu nevyplývá, že by bylo povinností vlastníka dotčených pozemků tuto územní studii na vlastní náklady zpracovat. Relevantní ustanovení stavebního zákona (zejména § 6, § 30 a § 162) totiž řeší pouze pravomoc k pořizení územní studie, která zásadně náleží příslušnému orgánu územního plánování, a jejich vkládání do evidence územně plánovací činnosti.

Byla to tedy iniciativa Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libníč, spol. s r.o., který po nabytí účinnosti Územního plánu Libníč oslovil vedení obce se svou představou o výstavbě v dané lokalitě. Tato společnost následně rovněž **z vlastní iniciativy připravila návrh územní studie**, a to aniž by

k takovému kroku byla obcí jakkoli vyzvána. Obec Libníč vždy pouze reagovala na konkrétní podněty ze strany Vašeho klienta, který po celou dobu jednání vedl, přičemž v rámci jednání probíhajících přibližně od roku 2018 se obec (z pozice samosprávného celku i vlastníka některých dotčených pozemků v dané lokalitě) přirozeně zajímala o podobu veřejné infrastruktury či majetkoprávní vztahy v dané lokalitě.

V této souvislosti musíme upozornit na skutečnost, že se Váš klient po celou dobu jednání prezentoval jako **profesionál a odborník v oblasti developmentu**, tudíž obec legitimně nabyla dojmu, že byl Váš klient se zákonným rámcem pořizování územních studií a s tím souvisejícími otázkami plně obeznámen.

Doplňujeme, že zároveň **nikdy nedošlo k uzavření jakékoli smlouvy** či dohody mezi Vaším klientem a obcí Libníč (jak v Dopise nesprávně uvádíte), a to ačkoli zástupci obce Vašeho klienta několikrát vyzývali k jednání o uzavření smlouvy o spolupráci na rozvoji daného území, která by vzájemné práva a povinnosti stran upravila.

Obec Libníč proto **zcela odmítá tvrzení, že by svým dosavadním postupem při jednání iniciovaným Vaším klientem porušila jakoukoli svoji právní povinnost**. V Dopise konkrétně uvádíte, že „*obec Libníč, coby pořizovatel územní studie své zákonné povinnosti nedostála, územní studii, byť již schválenou nezaevidovala, aniž by se k tomuto písemně vyjádřila.*“ K údajnému porušení zákonné povinnosti tedy dle Vašeho názoru mělo zřejmě dojít v důsledku toho, že doposud nedošlo k vložení dat o územní studii do evidenci územně plánovací činnosti, jak předpokládá § 162 stavebního zákona.

V této souvislosti je nutno připomenout obsah příslušných ustanovení stavebního zákona, která se dané problematiky týkají.

Podle § 162 odst. 4 stavebního zákona vkládá data do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod **krajský úřad**. Podle § 162 odst. 5 a 6 podává krajskému úřadu návrhy na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti za svůj správní obvod **úřad územního plánování**, přičemž tento návrh může krajskému úřadu podat i **obecní úřad, který splňuje podmínky pro výkon pořizovatele**.

Podle § 6 odst. 1 stavebního zákona je zásadně úřadem územního plánování, který pořizuje územní studie, **obecní úřad obce s rozšířenou působností**, tedy v daném případě Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, nikoliv obec Libníč či Obecní úřad Libníč.

Podle § 6 odst. 2 stavebního zákona by mohl obecní úřad (tedy i Obecní úřad Libníč), pořizovat územní studii **pouze v případě, že by si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona**. K takovému zajištění splnění kvalifikačních požadavků (například prostřednictvím příkazní smlouvy s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti) ovšem ve vztahu k dané územní studii nedošlo, tudíž se Obecní úřad Libníč **nikdy nestal pořizovatelem územní studie**. Pokud nebyl Obecní úřad Libníč pořizovatelem územní studie, logicky ani nemohl schválit možnost jejího využití jako územně plánovacího podkladu a ani neměl pravomoc podat návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti krajskému úřadu (§ 30 odst. 5 stavebního zákona).

V Dopise dále odkazujete na usnesení Zastupitelstva obce Libníč přijaté na zasedání konaném dne 20. 7. 2022, že zastupitelstvo mj. „*souhlasí s využitím územní studie Lokalita SO17 v k. ú. Libníč jako územně plánovacího podkladu.*“ K tomu je nutno uvést, že toto usnesení nelze vnímat jinak než jako pouhé vyjádření aktuálního názoru politické reprezentace obce k rozpracované územní studii,

které se navíc může v čase a podle výsledku voleb měnit. **Rozhodně však zastupitelstvo obce, které je orgánem samosprávy a ve věcech stavebního zákona vykonává samostatnou působnost** (§ 6 odst. 5 stavebního zákona), **nemohlo jakýmkoliv právně relevantním způsobem nahradit pravomoc obecního úřadu jako pořizovatele územní studie v přenesené působnosti, nemohlo tedy coby pořizovatel územní studii schválit, ani nemohlo uložit obecnímu úřadu povinnost podat návrh na vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti.** Uvedené platí tím spíše v situaci, kdy tento obecní úřad ani neměl zajištěno splnění kvalifikačních požadavků dle stavebního zákona a tedy nebyl pořizovatelem územní studie, jak uvedeno výše.

V této souvislosti je opětovně nutné zdůraznit, že Váš klient po celou dobu vzájemných jednání vystupoval jako profesionál v oblasti developmentu, orientující se v problematice investiční a projektové přípravy záměru, včetně pořízení příslušné územní studie, který navíc jednání inicioval a do značné míry vedl, tudíž obec rozumně předpokládala, že jsou mu příslušná ustanovení stavebního zákona známa.

Je tedy zřejmé, že obec Libníč ani žádný z její orgánů **neporušil žádnou z povinností předvídaných stavebním zákonem či jinými právními předpisy.** Obec Libníč neporušila žádnou smluvně převzatou povinnost, když k uzavření smlouvy o spolupráci na rozvoji daného území ani žádné jiné smlouvy mezi našimi klienty dosud nedošlo.

**S ohledem na uvedené jsou bezpředmětná Vaše tvrzení o možné odpovědnosti obce Libníč za jakoukoli údajnou škodu.**

Pokud jde o náklady na územní studii (tvrzené ve výši 860.000 Kč na zpracování územní studie, kdy náklady na podobné studie se běžně pohybují v rozmezí 80.000 – 100.00 Kč), tyto nemohou představovat škodu na straně developerky, jelikož tyto náklady vynaložila Vaše klientka dobrovolně a obec se nikdy nezavázala ke konkrétnímu využití této územní studie ani jejímu zaevidování do evidence územně-plánovacích podkladů.

Pokud jde o škodu v podobě údajného ušlého zisku v rozsahu 157.000.000 Kč představující zmaření developerského záměru Vašeho klienta, jde o položku zcela vyfabulovanou. K žádnému zmaření záměru klienta totiž doposud nedošlo, Váš klient nadále vlastní pozemky v ploše SO17, které jsou pořád určeny k výstavbě a obec zde do budoucna s obytnou výstavbou počítá.

**Tím spíše je nutné považovat za zcela absurdní zmínky o potenciální trestněprávní odpovědnosti, která v daném případě zjevně nepřichází v úvahu.**

Je oprávněným rozhodnutím samosprávy obce, pokud se rozhodne požádat o pořízení územní studie příslušný úřad územního plánování, Magistrát města České Budějovice, Odbor územního plánování, nebo objednat zpracování územní studie u jiného zpracovatele, a to na své vlastní náklady, pokud považuje návrh územní studie předložený jinou osobou za věcně nevyhovující nebo obsahující technické nedostatky.

Vážený pane kolego, dovoluji mi závěrem konstatovat, že považuji obsah i tón Vašeho Dopisu za nepřiměřený a nevhodný. Mám za to, že vytváření nebo eskalace konfliktů mezi našimi klienty není v zájmu žádné ze stran.

Je skutečností, že v dané lokalitě chce Váš klient realizovat významný investiční záměr. Je také zjevné, že jde o území jehož zastavění bude mít významný dopad na podobu, charakter a fungování celé obce Libníč, která tak musí i v souladu se svými povinnostmi dle zákona o obcích v dané lokalitě hájit veřejný zájem. Nehledě na skutečnost, že obec je také vlastníkem pozemků v dané lokalitě.

Dosavadní přístup Vašeho klienta, kdy po několika letech jednání byla předložena nevyhovující územní studie, nebyla uzavřena smlouva o spolupráci, ačkoli to obec opakovaně navrhovala, a nyní je zástupcům obce bezdůvodně hrozeno civilní či trestní odpovědností, výrazně narušuje důvěru mezi současnou politickou reprezentací obce Libníč a Vaším klientem a komplikuje možnost budoucí spolupráce.

Obec Libníč však zároveň věří, že shora uvedené neshody je možné překonat a do budoucna nastavit vzájemnou spolupráci nastavit transparentně a férově, což je v zájmu obou stran. Obec Libníč deklaruje, že chce při řešení rozvoje dané lokality postupovat konstruktivně, s nejvyšší prioritou a s cílem dosáhnout dohody na takovém uspořádání a využití daného území, které bude přijatelné jak pro vlastníky pozemků (včetně obce), tak pro dotčené veřejné zájmy.

Z tohoto důvodu navrhujeme uspořádat **společné pracovní jednání** s Vaším klientem, na kterém by obě strany mohly prodiskutovat možnosti a podoby další spolupráce. Přítomni by měli být i právní zástupci stran, přičemž naše kancelář je připravena poskytnout výrazné know-how a zkušenosti při dojednávání smluv o spolupráci mezi samosprávou a developery. Výsledkem jednání by mohla být dohoda na budoucím společném postupu při rozvoji dané lokality, a to případně i ve formě závazné smlouvy o spolupráci, v níž budou závazky stran postaveny najisto, bude sjednán harmonogram spolupráce, konkrétní kroky obou stran a bude tak do budoucna omezeno riziko vzájemných nedorozumění a posílena právní jistota.

Jako možné termíny jednání nabízíme:

14. 12. mezi 11:00 – 14:00

15. 12. mezi 11:00 – 14:00

Dejte mi prosím vědět, zda má Váš klient o uvedené jednání zájem a pokud ano, který z navržených termínů mu vyhovuje.

S pozdravem

**Mgr. Tomasz Heczko, advokát**

*Elektronicky podepsáno*

# Plná moc

podle § 441 a násl. občanského zákoníku

Zmocnitel:

**Obec Libníč**, sídlem Libníč 85, 373 71 Libníč, IČO: 00581445, zastoupena Petrem Uhlířem, starostou,

**tímto zmocňuje**

zmocněnce:

**Mgr. Tomasz Heczka, advokát**, trvale spolupracujícího s Frank Bold Advokáti, s.r.o., zapsaného v seznamu ČAK pod ev. č. 16599, ID DS: **nafbgx6**, se sídlem Údolní 567/33, 60200 Brno,

aby zmocnitele zastupoval při všech jednáních se společností **ATIRA Libníč, spol. s r.o.**, IČO: 099 47 396 („**ATIRA Libníč**“) ve všech otázkách souvisejících s pořízením územní studie pro lokalitu SO17 v k. ú. Libníč nebo s jakýmkoli tvrzenými nároky mezi zmocnitelem a společností ATIRA Libníč a dále při všech souvisejících jednáních s jinými osobami nebo státními orgány, zejména s vlastníky pozemků v lokalitě dotčené shora uvedenou územní studií.

Zmocněnec je oprávněn zastupovat zmocnitele ve shora označené věci v plném rozsahu, zejména přijímat jménem zmocnitele písemnosti a vypracovávat, podepisovat a podávat veškeré návrhy, vyjádření, připomínky, námítky, žádosti, a řádné i mimořádné opravné prostředky, jakož i brát je zpět a zastupovat zmocnitele v řízeních o nich, dále zastupovat zmocnitele při nahlédnutí do spisu vedeného příslušným správním orgánem a při pořízení kopií, opisů a výpisů z uvedeného spisu, a to kdykoli v průběhu i po skončení shora označených řízení, účastnit se jednání a požadovat sdělení informací o stavu řízení.

Zmocněnec je povinen jednat s veškerou odbornou péčí v zájmu požadavků zmocnitele a v souladu s právními předpisy upravujícími výkon advokacie (zejm. zákon č. 85/1996 Sb., o advokacii, v platném znění). Zmocněnec je oprávněn si ustanovit za sebe dalšího zástupce, aby v mezích této plné moci a v zájmu zmocnitele byli za něj oprávněni dále jednat.

V Libníči dne 4.12.2022

**OBEC LIBNÍČ**  
Libníč 85, 373 71 Libníč  
IČ: 005 81 445

**Obec Libníč**  
zmocnitel

## Obec Libníč

---

**Od:** tomasz.heczko@fbadvokati.cz  
**Odesláno:** středa 7. prosince 2022 9:28  
**Komu:** 'Obec Libníč'  
**Kopie:** 'Alžbeta Rosinová'  
**Předmět:** FW: ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022  
**Přílohy:** 221207\_Libníč\_ATIRA\_Odpověď na dopis.pdf; PM\_Libníč\_FBA\_Heczko.pdf

Dobrý den,

Přeposílám odeslaný dopis pro informaci.

TH

---

**From:** tomasz.heczko@fbadvokati.cz <tomasz.heczko@fbadvokati.cz>  
**Sent:** Wednesday, December 7, 2022 9:25 AM  
**To:** pavlas@ak-cb.cz; hodina@ak-cb.cz  
**Cc:** 'Alžbeta Rosinová' <alzbeta.rosinova@fbadvokati.cz>; 'Barbora Chmelařová' <barbora.chmelarova@fbadvokati.cz>  
**Subject:** ATIRA - Libníč. Odpověď na dopis ze dne 29.11.2022

Vážení kolegové,

v příloze Vám zasíláme odpověď našeho klienta, obce Libníč, na dopis zaslaný v zastoupení Vašeho klienta, společnosti ATIRA Libníč s.r.o.

S pozdravem  
Tomasz Heczko

**Tomasz Heczko**  
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292  
[tomasz.heczko@fbadvokati.cz](mailto:tomasz.heczko@fbadvokati.cz)  
[www.fbadvokati.cz](http://www.fbadvokati.cz)

trvale spolupracující s

**Frank Bold Advokáti**  
Údolní 33, 602 00 Brno, Czech Republic



Obsah této zprávy je určen výlučně pro příjemce uvedeného v záhlaví. V případě, že nejste předpokládaným příjemcem této zprávy či jeho zástupcem, vezměte prosím na vědomí, že seznámení se s obsahem této zprávy či jeho zveřejnění, rozmnožování či poskytování dalším osobám, ať už jakoukoli formou, je nepřipustné. V takovém případě prosím kontaktujte odesílatele této zprávy.

The content of this e-mail is meant exclusively for the person to whom this address is designated. If you are not the person to whom this e-mail is addressed or his/her representative, please take notice, that any form of knowledge, publication, duplication or distribution of the content of this e-mail is inadmissible. We ask you, therefore, in such a case to please get in contact with the sender of this e-mail.



# Statutární město České Budějovice

Magistrát města České Budějovice

Odbor územního plánování

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

## Magistrát města České Budějovice

Ing. Pavla Kodadová

odbor územního plánování

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

370 92 České Budějovice

## Obec Libníč

Libníč 85

373 71 Libníč

Internet: <http://www.c-budejovice.cz>

Značka:

OÚP/O-3063/2022/Ko-V

Vyřizuje:

Ing. arch. Pavel Kordík

Tel.:

386 803 012

E-mail:

kordikp@c-budejovice.cz

Datum:

2022-11-07

### Předání zadání Územní studie Libníč „Lokalita US3“

Odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice (dále jen „OÚP“) obdržel Vaši žádost o poskytnutí zadání pro zpracování územní studie na řešeném území v rozsahu plochy US3 definované Územním plánem Libníč, ve znění Změny č. 1.

Přílohou tohoto sdělení Vám zasíláme zadání Územní studie Libníč „Lokalita US3“ v katastrálním území Libníč (dále jen „ÚS“), které zpracoval OÚP. Hranice řešeného území je vyznačena v grafické příloze tohoto zadání.

ÚS bude řešit podrobné členění zastavitelných ploch SO 17, VP 36 a VP 37 na funkci bydlení a veřejná prostranství včetně upřesnění vymezení či polohy jednotlivých pozemků a jejich dopravního napojení, dopravní služby, formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně). Účelem vzniku ÚS je vytvoření nového urbanistického celku, který nebude přetěžovat stávající zastavěné území obce svými nároky na dopravní a veřejnou infrastrukturu.

Podklady potřebné ke zpracování ÚS, včetně územně analytických podkladů, je možné si za účelem zhotovení kopií zapůjčit na našem odboru. Považujeme za vhodné konzultovat ÚS v rozpracovanosti s OÚP. ÚS bude v souladu s § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území ve správních řízeních.

Po odevzdání a kontrole správnosti bude ÚS konzultována s dotčenými orgány a jednotlivými správci inženýrských sítí. Následně může být upravena na základě výsledku konzultací.

S pozdravem

Ing. Pavla Kodadová

vedoucí odboru územního plánování

### Příloha:

1. Zadání ÚS,
2. Zákres řešeného území ÚS na podkladu hlavního výkresu ÚP

**Zadání územní studie Libníč „Lokalita US3“ v k.ú. Libníč**

ortofotomapa s vyznačením řešeného území

**LEGENDA**



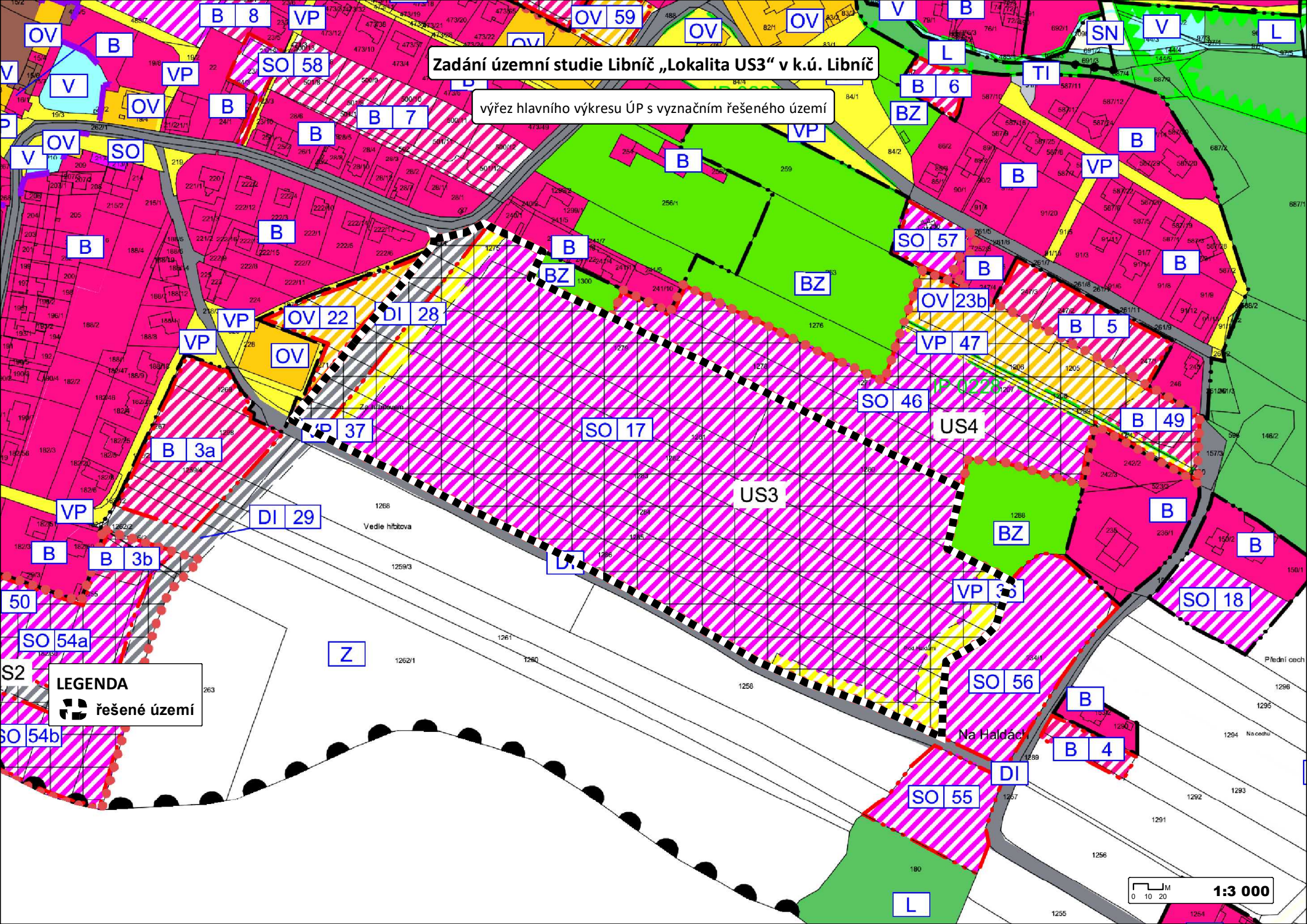
řešené území

0 10 20 M

**1:3 000**

## Zadání územní studie Libníč „Lokalita US3“ v k.ú. Libníč

výřez hlavního výkresu ÚP s vyznačením řešeného území



## LEGENDA



**řešené území**

**1:3 000**

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE LIBNÍČ „LOKALITA US3“

V katastrálním území Libníč  
září 2022



## Základní identifikační údaje

Název akce: Územní studie Libníč „lokalita US3“  
Místo: katastrální území Libníč  
Navrhovatel: Obec Libníč, Libníč 85, 373 71 Libníč  
Pořizovatel: Magistrát města České Budějovice, odbor územního plánování  
Projektant: oprávněná osoba v souladu s ustanovením § 17 písm. d) zák. č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů.

## A. ROZSAH ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ÚS, VČETNĚ ZPŮSOBU VYUŽITÍ PODLE ÚP

V souladu s prostorovým uspořádáním obce je řešené území ÚS součástí **ploch změn** s rozdílným způsobem využití dle kapitoly f) OOP:

SO 17 – **Plocha smíšená obytná,**  
DI 28 – **Plocha dopravní infrastruktury,**  
VP 36 – **Plocha veřejných prostranství,**  
VP 37 – **Plocha veřejných prostranství.**

## B. CÍLE a ÚČEL pořízení ÚS

**Cílem** ÚS je podrobně řešit členění ploch SO 17, VP 36 a VP 37 na funkci bydlení a veřejná prostranství včetně upřesnění vymezení či polohy jednotlivých pozemků a jejich dopravního napojení, dopravní obsluhy, formou návrhu místních komunikací, napojení na veřejnou technickou infrastrukturu a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany proti negativním účinkům nadlimitního hluku z dopravy (u ploch, které jsou zasaženy nadlimitním hlukem z dopravy), ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, včetně výšky a materiálového řešení venkovního oplocení, intenzitu využití pozemků, včetně návrhu izolační a doprovodné zeleně).

Účelem vzniku ÚS je vytvoření nového urbanistického celku, který nebude přetěžovat stávající zastavěné území obce svými nároky na dopravní a veřejnou infrastrukturu.

ÚS bude v souladu s § 25 stavebního zákona územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území ve správních řízeních.

## C. POŽADAVKY na obsah řešení ÚS

Obsahem ÚS bude následující:

- a) řešit členění ploch na jednotlivé pozemky, **stanovit limity pro činnosti, děje a zařízení** s ohledem na prostorové uspořádání obce, tj. v souladu s urbanistickou koncepcí stanovenou ÚP;
- b) stanovit **podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb** (např. uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků) včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu a urbanistických a architektonických hodnot v souladu s ÚP, bude navrženo měřítko a hmotové členění staveb v souladu s urbanistickým a architektonickým uspořádání typickým pro vesnickou zástavbu;
- c) řešit **dopravní napojení a dopravní obsluhu** území včetně dopravy v klidu. Bude respektována podmínka stanovená ÚP, kdy u plochy SO17 je umožněna výstavba za podmínky, že plochy budou dopravně obslouženy z nově vybudované místní komunikace DI27 nebo DI29. V případě vybudování DI27 s předstihem je vybudování části komunikace v severní části plochy DI29 v návaznosti na DI28 taktéž podmínkou výstavby v této ploše. Realizace výstavby na ploše SO17 je možná až po vybudování místní komunikace DI27 se sjezdem ze silnice III. třídy.  
Skelet dopravní obsluhy území nebude ukončen slepými ulicemi či uzavřenými lokalitami, veřejný prostor bude kontinuální v návaznosti na stávající síť cest nebo ukončení ve volně přístupné krajině;
- d) dopravní řešení umožní napojení a obslužnost navazující lokality SO46;
- e) řešit napojení na **veřejnou technickou infrastrukturu** včetně energetické koncepce;
- f) bude prověřen návrh centrálního veřejného prostranství v těžišti řešeného území s důrazem na využití modrozelené infrastruktury (řešení odtoku, retenčních a akumulačních opatřeních dešťových vod);
- g) bude prověřen návrh vhodného komunitního zdroje energie v návaznosti na kapacity obytného území, území dále prostorově umožní vznik komunitně energetického společenství, včetně umístění technické infrastruktury pro zásobování objektů, komunitních zdrojů energie a technologií pro ukládání energie;
- h) bude prověřena navrhovaná zástavba z hlediska možností optimální a efektivní etapizace;
- i) budou prověřeny hydrogeologické poměry v území a navržena případná opatření ve vazbě na navrhovanou zástavbu;
- j) bude prověřeno umístění zatravněné cvičné plochy SDH s napojením na akumulační nádrž dešťové vody.

#### D. POŽADAVKY na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části ÚS

▪ Obsah textové části:

(formát \*.doc nebo \*.docx (případně \*.xls nebo \*.xlsx) a formátu \*.pdf)

1. Základní identifikační údaje
2. Vymezení řešeného území
3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků
  - i) Podmínky vyplývající ze zadání ÚS
  - ii) Urbanistická koncepce
  - iii) Podmínky pro způsob využití pozemků
  - iv) Podmínky plošné a prostorové regulace
4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
  - i) Řešení zeleně
  - ii) Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
  - iii) Vyhodnocení odnětí zemědělského půdního fondu
  - iv) Vyhodnocení pozemků určených k plnění funkcí lesa
  - v) Vymezení pozemků přípustných pro dobývání ložisek nerostů a pozemků pro jeho technické zajištění
7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
9. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)
10. Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení ÚS včetně vyhodnocení souladu s ÚP

▪ Obsah grafické část

formát \*.DWG nebo \*.DGN v případě zvoleného systému CAD

formát \*.SHP včetně \*.MXD v případě zvoleného systému GIS

k uveřejnění ve formátu \*.PDF

v souřadnicovém systému S-JTSK

- výkres širších vztahů (M 1 : 5 000)
- hlavní výkres s vymezením a využitím jednotlivých pozemků s graficky vyjádřitelnými objemovými a prostorovými regulativy, včetně řešení dopravy v pohybu, dopravy v klidu a jednotlivých sítí technické infrastruktury (M 1 : 1000, mapový podklad - katastrální mapa),
- výkres vlastnických vztahů (M 1 : 1 000, mapový podklad - katastrální mapa).

**ÚS bude pro účely konání konzultačního jednání s dotčenými orgány, objednatelem ÚS a ostatními právníky osobami (správci sítí) odevzdána 1 x v tištěné podobě a 1x na nosiči CD-ROM.**

Po úpravě dle pokynu pořizovatele (OÚP) zpracovaného na základě výsledků konzultací (čistopis): 4x a 1x na nosiči CD-ROM.

ÚS (čistopis) bude v souladu s § 166 odst. 3 stavebního zákona pro účely předání krajskému úřadu poskytnuta rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě dle metodického pokynu Krajského úřadu Jihočeského kraje č. 3/2018, ve znění změny č. 1 ze dne 13. 5. 2019.

Zkratky použité v textu:

|                |                                                                                                            |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| stavební zákon | zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů |
| ÚP             | Územní plán Libníč, ve znění Změny č. 1                                                                    |
| OÚP            | odbor územního plánování Magistrátu města České Budějovice                                                 |
| ÚS             | Územní studie Libníč „lokalita US3“                                                                        |