



Č. j.: OUL-0387/2025

Sp. zn.: PI/1/2025



V Libníči dne 26.5.2025

Odpověď na žádost ze dne 12.5.2025

Vážený pane 

zasíláme odpověď na Váš dotaz ze dne 12. 5. 2025 ohledně rozhodování ve věci územní studie SO 17 z roku 2022.

Pokud budete mít další dotazy k realizaci výstavby v řešeném území, navrhujeme uspořádat osobní jednání u nás v sídle obecního úřadu, v jehož rámci můžeme projednat případné konkrétní a věcné připomínky týkající se architektonického a urbanistického řešení dané lokality. Aktuální stav je však takový, že územní studie, na kterou jste se dotazoval, není vhodným řešením pro danou lokalitu, a další kroky, které v této věci podnikáme pouze potvrzují správnost tehdejšího rozhodnutí nepokračovat s výstavbou v této lokalitě dle návrhu územní studie předloženého v roce 2022.

Jsme přístupni transparentnímu jednání, a proto bude z našeho pohledu efektivnější, pokud budeme moci Vaše případné dotazy vyřešit při osobní schůzce.

1) Výrok uvedený v zápisu ze dne 19. 12. 2022 – „uvedení obce v omyl“

1.1. Jaké konkrétní důvody, podklady nebo dokumenty vedly daného zastupitele k vyslovení tohoto výroku?

Obec Libníč se nemůže vyjadřovat k postojům či názorům jednotlivých zastupitelů.

1.2. jaký podnět, stížnost, právní stanovisko, či jiný materiál byl tento výrok opřen?

Obec Libníč se nemůže vyjadřovat k osobním postojům či názorům jednotlivých zastupitelů.

1.3. Jaké podklady k tomuto výroku byly předloženy zastupitelstvu či ověřeny před schválením zápisu?

Vedení zápisu z jednání zastupitelstva podléhá ust. § 95 zákona č. 128/200 Sb., o obecním zřízení, ve znění pozdějších právních předpisů, (dále jen „ObZ“). Předmětem zápisu je zachycení průběhu



jednání zastupitelstva, jednotlivé výroky či názory jsou zaznamenány tak, jak v rámci jednání zazněly. Jednotlivá vyjádření tedy nejsou při pořizování zápisu z podstaty věci korigována, a tedy se neověřuje platnost či pravdivost výroků účastníků jednání.

1.4.Kdo rozhodl o jeho zachování v zápisu a jaký byl k tomu důvod?

Vedení zápisu zachycuje průběh jednání zastupitelstva, důvodem zachování výroku zastupitele v zápisu je primárně skutečnost, že tento výrok na jednání zastupitelstva v rámci projednání jako takový zazněl. Dne 30. 4. 2025 jsme se rovněž vyjadřovali k pochybení při anonymizaci zápisu, konkrétně skutečnosti, že nebylo ve vztahu k tomuto výroku anonymizováno jméno paní Jiříčkové. Toto bylo způsobeno administrativním pochybením, nikoliv cíleným rozhodnutím zachovat jméno [REDAKCE] v zápisu.

1.5.Jakým způsobem bude s tímto výrokem naloženo do budoucna – zvažuje obec opravu zápisu, uvedení na pravou míru nebo veřejné vysvětlení?

Aktuálně obec Libníč v této věci nezvažuje žádné kroky.

2) Urbanistické důvody zrušení územní studie (ÚS)

2.1.Jaké konkrétní urbanistické potřeby či požadavky byly důvodem k rozhodnutí o zrušení schválené územní studie?

Pořízení územní studie v době projednávání návrhu územní studie SO 17 podléhalo právní úpravě zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve platném znění (dále jen „StavZ“). Pořizovatelem územní studie dle této právní úpravy byl úřad územního plánování / stavební úřad, tj. obec s pověřeným stavebním úřadem ve smyslu zákona č. 314/2002 Sb.

Úřad územního plánování, tj. v tomto případě Magistrát města České Budějovice dle ust. § 6 odst. 1 písm. b) StavZ pořizuje územně plánovací podklady; a dále dle ust. § 6 odst. 1 písm. c) StavZ pořizuje územní plán, regulační plán a územní studii na žádost obce ve svém správním obvodu. V rámci Vašeho dotazu se jedná o postup dle ust. § 6 odst. 1 písm. c) StavZ, kdy je obec (zde obec Libníč) iniciátorem pořízení územní studie. Územní studie SO 17 (dále také jen „ÚS“) byla předložena úřadu územního plánování s dotazem, zda je tato studie vhodným řešením pro dané území.

Usnesením zastupitelstva obce č. UO37-11 ze dne 20. 7. 2022 zastupitelstvo obce Libníč rozhodlo, že ZO (zastupitelstvo obce) bere na vědomí vypracovanou územní studii pro lokalitu SO17 Libníč. Na základě tohoto usnesení se zastupitelstvo obce začalo zabývat tím, zda je vypracovaná územní studie vhodným řešením dané lokality ve vztahu k podmínkám daného území. Na základě tohoto usnesení byla ÚS v rámci probíhajících změn územního plánu obce předložena úřadu územního plánování, a to v rámci koncepčního řešení při projednání Změny č 1 územního plánu obce Libníč.

V rámci posouzení bylo zjištěno, že ÚS trpí formálními i koncepčními nedostatky, a tedy je před jejím použitím pro účely územního plánování nutné její přepracování. Hlavními nedostatky ÚS bylo například nesprávný návrh dešťové kanalizace ve vztahu ke komunikacím, což bylo znamenalo



například nevhodně řešené uložení dešťové kanalizace v hloubce 4-5 m pod povrchem, vedení splaškové kanalizace mimo řešené území po pozemcích třetích osob, aniž by tato skutečnost byla při pořízení studie zohledněna a dořešena, nedostačující dopravní propojení se stávající komunikací, nedostatečná šíře komunikace, umístění veřejného prostranství na budoucí parcely, nevhodné řešení dopravní obslužnosti z hlediska zajištění pohybu vozidel IZS a technických služeb.

Za shora popsaného stavu bylo zřejmé, že je v rámci řešení zastavitelnosti řešeného území zcela přepracovat koncepci budoucí zástavby tím způsobem, aby byly respektovány požadavky na dopravní obslužnost, technickou obslužnost, charakter daného území z hlediska vybudování inženýrských sítí (např. sklon svahu ve vztahu ke kanalizaci apod.) a rovněž budoucí potřeby daného území z hlediska vhodného architektonického a urbanistického řešení – např. určení vhodné velikosti parcel, míře zastavitelnosti či v podobě vhodného umístění ploch veřejných prostranství.

V rámci dalšího jednání s developerkou bylo zjištěno, že tato územní studie není vhodným řešením, a tedy se zastupitelstvo obce rozhodlo neiniciovat postup dle ust. § 6 odst. 1 písm. c) StavZ. Nad rámec Vámi položeného dotazu sdělujeme, že toto je plně v kompetenci zastupitelstva obce v rámci výkonu samosprávy a developerce nesvědčil žádný právní nárok na pořízení územní studie v podobě předloženého návrhu.

2.2.Kým, kdy a v jaké formě byly tyto požadavky formulovány? (např. odborný posudek, interní stanovisko, zápis z jednání)

Obec Libnič předložila územní studii k posouzení Ing. arch. Jaroslavovi Daňkovi, který pro obec zpracovával územně plánovací dokumentaci, a tedy měl v době posouzení detailní znalost řešeného území i komplexní znalost požadavků vyplývajících z koncepce územního plánování v obci Libnič.

2.3.Jaké výhrady zazněly od jednotlivých zastupitelů během projednání? Žádáme o jejich konkrétní záznamy nebo výstupy.

Starosta obce seznámil zastupitele s nedostatky územní studie, které byly podrobněji popsány v odpovědi na otázky 2.1. a 2.3. Na základě těchto informací zastupitelstvo rozhodlo usnesením č. UO02-14 ze dne 19. 12. 2022, pro bylo 5 zastupitelů, proti 0, zdrželi se 2.

2.4.Jaké konkrétní podklady byly zastupitelům poskytnuty k rozhodnutí o revokaci?

Podkladem pro rozhodnutí zastupitelstva bylo posouzení územní studie Ing. arch. Jaroslavem Daňkem, jeho vyjádření zasílám e v příloze této odpovědi.

3) Stanoviska magistrátu a právní kanceláře Frank Bold

V odpovědi z 30. 4. 2025 uvádíte, že rozhodnutí o revokaci ÚS proběhlo i na základě konzultací s Magistrátem města České Budějovice a s právní kanceláří Frank Bold. V této souvislosti žádáme o:

3.1.Jaká konkrétní témata byla s Magistrátem města České Budějovice projednávána?

V rámci hodnocení územní studie byla hodnocena technická a koncepční správnost územní studie (primárně dopravní řešení a řešení inženýrských sítí). Toto bylo projednáno při ústním jednání



v rámci probíhajícího řízení o změně územního plánu. Tato otázka tedy byla řešena jako navazující otázka na probíhající řízení. Vzhledem k vadám ÚS obec nečinila formální kroky ve smyslu ust. § 6 odst. 1 písm. c) StavZ, a tedy nebylo o podnětu obce rozhodováno ve řízení vedeném dle správního řádu.

3.2. Jaká konkrétní doporučení stanoviska nebo urbanistické potřeby Magistrát obci sdělil či doporučil v této věci?

Primárně bylo obci Libníč doporučeno soustředit se na dopravní obslužnost a technicky vhodné řešení inženýrských sítí.

3.3. Jaký byl výstup z těchto konzultací – žádáme o kopie zápisů, e-mailů, shrnutí nebo jiných dokumentů.

K tomuto bodu nejsou k dispozici písemné podklady.

3.4. Kdo konkrétně se těchto konzultací účastnil a jaký byl jejich průběh?

Nejčastěji se těchto jednání účastnil starosta obce.

Dále k právní kanceláři Frank Bold:

3.5. Vzhledem k tomu, že dle vystavených faktur věnovala advokátní kancelář Frank Bold této záležitosti více než 30 hodin právní práce v období prosinec 2022–leden 2023, žádáme o poskytnutí všech výstupů, které z této činnosti vzešly a to zejména:

- návrhy usnesení
- právní stanoviska
- vyjádření k platnosti či revokaci ÚS
- doporučení adresovaná obci nebo zastupitelstvu
- jakoukoli další písemnou dokumentaci, která byla výsledkem této právní podpory

Předmětem právní služby byly primárně online konzultace, výstupy právních posouzení (stanoviska) byla představitelům obce sdělována převážně v rámci online meetingů. Předmětem právní služby byla mimo jiné účast advokátů na jednáních s developerkou.

3.6. Pokud byly výstupy právní kanceláře zpřístupněny zastupitelům (přímo, v přílohách k jednání či jinou formou), žádáme o jejich úplné kopie.

Při jednání s advokátní kanceláří byl přítomen starosta obce a členové zastupitelstva, výstupy z těchto jednání byly tlumočeny v rámci zasedání zastupitelstva.

4) Proces rozhodnutí o revokaci ÚS

4.1. Kdo navrhl zařazení o revokaci ÚS na jednání zastupitelstva dne 19. 12. 2022?

Revokaci usnesení UO37-11 ze dne 20. 7. 2022 navrhl starosta obce, a to na základě výsledku jednání advokátů obce (Advokáti Frank Bold) a právního zástupce developerky.



4.2. Jaké konkrétní usnesení bylo předloženo a schváleno – prosíme o jeho přesné znění.

Návrh usnesení UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 zní: „Zastupitelstvo obce Libníč revokuje usnesení č. UO37-12 a UO37-13 schválené na 37. zasedání Zastupitelstva obce Libníč, konaného dne 20.7.2022.“

Přijaté usnesení UO02-14 ze dne 19. 12. 2022 zní: „Zastupitelstvo obce Libníč revokuje usnesení č. UO37-12 a UO37-13 schválené na 37. zasedání Zastupitelstva obce Libníč, konaného dne 20.7.2022.“

Konkrétní text usnesení byl formulován advokátní kanceláří Frank Bold, email s návrhem usnesení zasíláme v příloze.

4.3. Jaké přílohy, důvodové zprávy nebo další podklady byly k tomuto bodu připraveny?

Primárním podkladem bylo posouzení správnosti ÚS, konkrétně stanovisko Ing. arch. Daňka, stanovisko orgánu územního plánování, výsledek jednání s developerkou konstatovaný na jednání zastupitelstva dne 21. 11. 2022. Nad rámec tohoto dotazu sdělujeme, že i po přijetí usnesení obec Libníč pokračovala v jednání s developerkou, nicméně vzhledem k odlišným představám obce a developerky o využití daného území nedošlo k dalšímu společnému postupu.

4.4. Žádáme o úplný zápis daného zasedání včetně hlasovací listiny a všech příložených materiálů.

Zápis z jednání je dostupný na webových stránkách obce v záložce: <https://www.libnic.cz/archiv/www.libnic.cz/vyhlasky-zakony-a-usneseni-zastupitelstva.html>

případně na tomto odkazu směřující přímo na zápis ze zasedání ze dne 19. 12. 2022: [zápis z jednání zastupitelstva](#). Dále je dostupný audiozáznam z jednání, a to na tomto odkazu: [audiozáznam](#).

5) Postup vůči zpracovateli původní ÚS – [REDAKCE]

5.1. Byla paní Jiříčková kontaktována obcí nebo přizvána k diskuzi ohledně výtek k ÚS:

Ano, námítky k ÚS byly s developerkou opakovaně projednávány, a to v rámci společných ústních jednání, kterých se účastnila developerka, její právní zástupce, zástupci obce a právní zástupce obce. Z tohoto jednání byl pořízen písemný záznam, který zasíláme přílohou této odpovědi.

Komunikaci právních zástupců obce a developerky zasíláme přílohou této odpovědi.

5.2. Pokud nikoliv, kdo o tom rozhodl a proč nebyla taková možnost nabídnuta?

Výtky k ÚS byly s developerkou opakovaně projednávány. Vzhledem k tomu, že obec s developerkou dlouhodobě jednala ohledně využití lokality SO17 a plně s developerkou spolupracovala (investovala do výstavby ČOV a odkupu pozemků), měla sama obec Libníč zájem na realizaci ÚS. V tomto kontextu by obec jednala v rozporu s vlastními zájmy, pokud by nespolečně pracovala s developerkou na odstranění vad ÚS.



5.3. Existuje dokument, který tuto skutečnost dokládá (zápis, interní rozhodnutí)? Žádáme o jeho poskytnutí.

Vzhledem k tomu, že obec Libníč nikdy neučinila rozhodnutí dále s developerkou nejednat, nemůže o takové skutečnosti existovat žádný záznam.

5.4. Pokud takový dokument neexistuje, žádáme o výslovné potvrzení této skutečnosti.

Záznam z jednání s developerkou byl pořízen, odkazujeme na něj v bodě 5.1. této odpovědi a zasíláme jej přílohou této odpovědi.

Petr Uhlíř, starosta obce

Od: Jaroslav Daněk <atelierad@atelierad.cz>
Odesláno: úterý 11. října 2022 13:49
Komu: 'Obec Libníč'
Předmět: RE: Libníč - studie

Dobrý den pane starosto.

Na vaši žádost o cenový odhad zaslané studie sděluji, že obdobné studie zpracováváme za cca 80 – 100 tis. Kč.

Pracností cca 1 měsíc.

K samotné studii bych měl pár drobných poznámek, které se dají řešit v navazující dokumentaci:

- Hladina **dešťové kanalizace** není zapnutá a výkresy ji neobsahují. Není zřejmé odvodnění komunikací, a retenční nádrž ...
- Některé zaslepené komunikace (k parcelám 11,16 a 21,26 a 31,36 a 41) jsou navrženy mírně s kopce a **dešťová kanalizace je patrně navržena do kopce**. Kanalizaci je technicky možné přespádovat proti svahu, avšak za cenu hloubky okolo 4 – 5 m.
- **Splašková kanalizace je po jižním okraji řešeného území vedena po soukromých parcelách**. Správci kanalizací s tímto řešením mívají u nové zástavby problém. Při opravách je nutné zasáhnout do soukromých parcel.
- US neobsahuje veřejné osvětlení (naproti tomu obsahuje komunikační vedení?)..
- Parkovací stání před objekty garáží zasahují do veřejného prostoru.
- V navrženém řešení by mě zajímalo umístění el. pilířů. Budou „trčet“ uprostřed veřejného nezaplaceného prostoru?
- Navrhované propojení se sousední lokalitou (mezi parcelami 31,36) komunikací v šířce **4,5m považuji za nedostačující**. Doporučoval bych obousměrnou komunikaci. Totéž ve větvi mezi parcelami (33,38 až 35,40), kudy si budou patrně lidé zkracovat cestu z obytné zóny.
- **Řada komunikací je vyústěná na „polňačku“ v naprosto nevyhovující šířce**. V návrhu je nutné zahrnout tuto komunikaci do řešeného území a řešit její úpravu (alespoň výhybními).
- Aby tato studie mohla fungovat v předloženém stavu, bylo by dobré seznámit obec a budoucí vlastníky, jak bude vymahatelné **nemožnost zaplacení zeleně před objekty** (resp. jak zakázat, aby zde neodstavovali karavany, stará auta, neskládali dřevo...). Bez toho by předložená studie vypadala úplně jinak.
- Když se jedná o orientační zakres objektů (dle legendy), asi by nemusel obsahovat přesné rozměry domů a garáží.
- Trochu rozpačité je i dopravní propojení z páteřní komunikace na náves (šířka silnice 4,5m a nenavazující chodník). Pěší komunikace se sice krásně vine, nicméně neústí za hřbitovem směrem do vsi, ale krouží jenom okolo zástavby a nakonec končí v zahradě pč.46.
- Páteřní komunikace pojmenovaná jako „obytná zóna 20“ je doprovázena chodníky, což je **trochu netradiční řešení**. Naše policie ČR zná buď „obytná zóna“ – bez chodníků (protože obytná zóna svým pojetím je určena pro smíšený pohyb automobilů chodců, hrajících si dětí...), nebo „zóna 30“ (automobilová komunikace doplněná chodníky s omezením rychlosti na 30 km/hodinu). Otázkou je ve kterém místě přeložka „za hřbitovem“ přechází v obytnou zónu.
- Závěrečná okružní křižovatka je podle legendy řešena jako zpomalovací kostky, ale okolo ní je další chodník?
- Otázkou je zda obratiště u parcely č.41 je dostatečně veliké pro otočení vozidel požární ochrany a technických služeb. (Není).
- Zcela pomíjím drobnosti, že neodpovídá legenda výkresu (hranice řešeného území čárkovaně x plně, vjezdy na pozemek nejsou vyznačeny, stávající kanalizace teče opačným směrem, nenašel jsem ochranné pásmo silnice, vodovodu podzemního el. vedení, kóty regulačních čar od hranic pozemku, ve výkresu je jedna nepojmenovaná zelená navíc (a zrovna by mě zajímala?), ve vyznačení vedení inženýrských sítí v legendě je prohozený stav a návrh (návrh je patrně barevně)... a asi by šlo pokračovat ☺

Nicméně všechny studie vykazují nějaké výše uvedené drobnosti (i ty naše studie ☹).

Studie dává jasnou představu o budoucí urbanistické koncepci a otázkou je zda je s ní obec nadšená.

Příjemný den!

S pozdravem Ing. arch. Jaroslav Daněk

Projektový ateliér AD s.r.o.

Atelier: Husova třída čp.4

České Budějovice,

370 01

Sídlo: Hosín čp.165

Hluboká nad Vltavou,

373 41

Mob. +420 605 277 998

Obec Libníč
Libníč čp. 85
373 71 Libníč

NAŠE ZNAČKA
02980/0001

VYŘIZUJE
JUDr. Martin Hodina, LL.M. / 387 435 511 / hodina@ak-cb.cz

VAŠE ZNAČKA

V Českých Budějovicích, dne 29.11.2022

Výzva ke zjednání nápravy ve vztahu k územní studii

Vážený pane starosto,
vážení,

obracím se na Vás v zastoupení klienta, obchodní korporace **ATIRA Libníč, spol. s r.o.**, IČ: 099 47 396, se sídlem Rybná 716/24, 110 00 Praha 1 (dále jen „**klient**“), a to ve věci návrhu Územní studie Libníč (lokalita SO 17 v k.ú. Libníč dále jen „**územní studie**“).

Jak je Vám jistě známo, dle platné územně plánovací dokumentace obce Libníč ve vztahu k plochám SO 17 je dána povinnost prověřit změny využití území pořízením územní studie dle § 30 stavebního zákona.

Vzhledem k developerskému záměru klienta (v objemu investiční hodnoty ca 156 000 000 Kč), vypracoval tento po dohodě s obcí výše zmiňovanou územní studii (v hodnotě ca 860 000,- Kč) na své náklady, a to právě s ohledem na budoucí realizaci developerského záměru.

Jak je Vám jistě známo, Zastupitelstvo obce Libníč na svém zasedání č. 37 konaném dne 20.7.2022 přijalo následující usnesení (jak patrně též z internetových stránek obce¹):

¹ <https://www.libnic.cz/file.php?nid=979&oid=9279491>

N E U B A U E R & P A R T N E R s . r . o . , a d v o k á t n í k a n c e l á ř

Sídlo:

Na Sadech 4/3
370 01 České Budějovice

IČ: 260 70 341
DIČ: CZ26070341
Email: info@ak-cb.cz

Tel.: +420 387 435 511
DS: j95p2xa
www: www.ak-cb.cz

KONTO CZK: 7000026173/8040 **IBAN:** CZ13 8040 0000 0070 0002 6173, **BIC:** OBKLCZ2X
KONTO EUR: 2021154403/8040 **IBAN:** CZ72 8040 0000 0020 2115 4403, **BIC:** OBKLCZ2X

Společnost je zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 12099

JUDr. Petr Neubauer 1
Mgr. Michal Pavlas 1
JUDr. Pavel Krček 2
Mgr. Zita Poláková 2
Mgr. Vladka Pavlasová Kolářová 2
Mgr. Lucie Zíková 2
Mgr. Hana Hirschová 2
JUDr. Petra Koubová 2
JUDr. Martin Hodina, LL.M 2
Mgr. Karel Severa 3

1 – advokát a společník
2 – trvale spolupracující advokát
3 – advokátní koncipient

UO37- 11: bere na vědomí vypracovanou studii pro lokalitu SO 17 v k. ú. Libnič.

PRO 5, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

UO37- 12: souhlasí s využitím územní studie Lokalita SO17 v k. ú. Libnič jako územně plánovacího podkladu.

PRO 5, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

UO37- 13: ukládá – obecnímu úřadu Libnič, prostřednictvím oprávněné osoby pořizovatele potřebné úkony podle § 162 a § 165 stavebního zákona.

PRO 5, PROTI 0, ZDRŽEL SE 0

Výše citovaná usnesení nebyla nikterak revidována.

V návaznosti na shora uvedené klient doručil na obecní úřad příslušná vyhotovení územní studie a očekával, že tato budou zanesena do příslušné evidence územně plánovací činnosti, a to bez zbytečného odkladu, jak tuto povinnost stanoví pořizovateli § 30 odst. 5 stavebního zákona v kombinaci s § 6 správního řádu.

Následně se však klient dozvěděl, že obec Libnič, coby pořizovatel územní studie své zákonné povinnosti nedostála, územní studii, byť již schválenou nezaevidovala, aniž by se k tomuto písemně vyjádřila. Klientovi bylo toliko sděleno, že již schválená územní studie trpí jistými vadami, avšak toto tvrzení nebylo následně doplněno žádným konkrétním, tím méně písemným stanoviskem. Klientovi bylo dále sděleno, že obec Libnič objednala vypracování studie u jiného dodavatele.

V návaznosti na shora uvedené si dovoluji konstatovat, že obec Libnič prostřednictvím kompetentního orgánu formovala jednoznačně svou vůli, schválila relevanci a použitelnost územní studie, tuto obdržela, avšak v rozporu se zákonem a dále v rozporu s vlastním závazným rozhodnutím zůstala nečinná, když územní studii nevložila do příslušné evidence, aniž by tomu bránil jakýkoli věcný důvod.

V daném případě je třeba upozornit na skutečnost, že klientovi vzniká či následně může nedůvodným nezanesením územní studie do příslušné evidence škoda, to však nejen ve výši nákladů na vypracování územní studie, ale případně i na realizaci developerského záměru (v případě náhrady škody se dle § 2952 občanského zákoníku hradí nejen škoda samotná, ale i ušlý zisk). V tomto případě tedy hrozí vznik škody v rozsahu 157 000 000,- Kč, který by klient byl případně nucen uplatnit na obci a případně ve smyslu § 159 občanského zákoníku z titulu zákonného ručení i na osobách odpovědných za neprovedení zaevidování územní studie.

Takovéto jednání v rozporu s interním usnesením a bez jakéhokoli věcného důvodu je zjevně nepřijatelným svévolným jednáním nejen z pohledu soukromého práva, avšak i v rovině práva veřejného. Vedle ustanovení správního řádu ohledně nečinnosti je na tomto místě dále třeba zdůraznit, že tímto jednáním mohlo dojít k naplnění vybraných skutkových podstat trestného činu, zejm. pak trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby (§ 329 trestního zákoníku – v tomto směru lze odkázat na porušení povinnosti zaevidování územní studie po jejím schválení), případně poškození povinnosti při správě cizího majetku (§ 220 trestního zákoníku – v tomto případě lze odkázat na navyšování výdajů veřejného rozpočtu v podobě zadání nové studie).

Dle § 329 odst. 1. trestního zákoníku platí:

Zneužití pravomoci úřední osoby

(1) Úřední osoba, která v úmyslu způsobit jinému škodu nebo jinou závažnou újmu anebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch

a) vykonává svou pravomoc způsobem odporujícím jinému právnímu předpisu,

b) překročí svou pravomoc, nebo

c) nesplní povinnost vyplývající z její pravomoci,

bude potrestána odnětím svobody na jeden rok až pět let nebo zákazem činnosti.

(2) Odnětím svobody na tři léta až deset let bude pachatel potrestán,

...

c) způsobí-li takovým činem vážnou poruchu v činnosti orgánu státní správy, územní samosprávy, soudu nebo jiného orgánu veřejné moci,

f) způsobí-li takovým činem značnou škodu.

Dle § 220 odst. 1. trestního zákoníku platí:

(1) Kdo poruší podle zákona mu uloženou nebo smluvně převzatou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek, a tím jinému způsobí škodu nikoli malou, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta nebo zákazem činnosti.

(2) Odnětím svobody na šest měsíců až pět let nebo peněžitým trestem bude pachatel potrestán,

a) spáchá-li čin uvedený v odstavci 1 jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného, nebo

b) způsobí-li takovým činem značnou škodu.

(3) Odnětím svobody na dvě léta až osm let bude pachatel potrestán, způsobí-li činem uvedeným v odstavci 1 škodu velkého rozsahu.

Vážený pane starosto, vážení, v návaznosti na shora uvedené si Vás touto cestou dovoluujeme důrazně vyzvat k nápravě současného nezákonného stavu, který působí, případně může způsobit, významnou škodu jak klientovi, tak obci samotné, když se dále domníváme, že takovýto stav zavdává důvodnému a závažnému podezření ohledně naplnění shora uvedených skutkových podstat v souvislosti s nikoli řádným výkonem veřejnoprávních povinností.

Závěrem je třeba postavit na jisto, že zájmem klienta není hojit své škody ve veřejnoprávních či soukromoprávních řízeních vedených proti obci a jejím zástupcům, ba naopak. Zájmem klienta je toliko realizace developerského záměru ruku v ruce s žádoucím rozvojem obce Libníč v souladu se zájmy této obce, jejích obyvatel, jakož i a dotčených orgánů.

Pokud by snad územní studie z pohledu obce Libníč trpěla věcnými vadami, prosíme tímto o zaslání relevantních námitek v písemné podobě, které je klient připraven obratem vypořádat a studii případně žádoucím způsobem upravit.

Dovolujeme si tedy požádat, a to nejpozději do 12.12. 2022, o písemné stanovisko obce Libníč k přijatým nápravným opatřením, případně o písemné zdůvodnění vytýkaných vad územní studie. Pokud dojde

k oslyšení této výzvy, dovoluujeme si upozornit, že klient si vyhrazuje veškeré možnosti revize postupu obce ať již v rovině práva soukromého či veřejného.

Podávám Vám tyto zprávy a zůstávám s úctou,

Mgr. Michal Pavlas, advokát

elektronicky podepsáno

Příloha: plná moc

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

Od: tomasz.heczko@fbadvokati.cz
Odesláno: čtvrtek 15. prosince 2022 17:37
Komu: 'Obec Libníč'
Kopie: 'Alžbeta Rosinová'; 'Anna Francová'
Předmět: Libníč - návrh usnesení zastupitelstva

Dobrý den,

dle domluvy posíláme níže návrh usnesení zastupitelstva obce v diskutované záležitosti. Bod III. je ke zvážení, případně je možné jej vynechat.

Rád uvedené prodiskutuji telefonicky.

S pozdravem, Tomasz Heczko

Návrh usnesení:

I. Zastupitelstvo revokuje (ruší) usnesení č. UO37-12 a UO37-13 schválené na 37. zasedání Zastupitelstva obce Libníč, konaného dne 20. 7. 2022.

II. Zastupitelstvo pověřuje starostu jednáním se společností ATIRA Libníč, spol. s r.o., a dalšími vlastníky pozemků v plochách SO 17, DI 28, VP 36 a VP 37 v k. ú. Libníč, ohledně budoucího využití této lokality, zejména za účelem vyjednání smlouvy nebo smluv o spolupráci, které upraví podmínky spolupráce stran při budoucím využití dané lokality a při vybudování potřebné veřejné infrastruktury, jakož i jednáním o dalších otázkách souvisejících s touto lokalitou.

Volitelné, ke zvážení (případně téma možné ponechat na později, až bude jasnější postup při výběru zpracovatelů):

III. Zastupitelstvo pověřuje starostu zajištěním výběru zpracovatele či zpracovatelů územní studie US3 pro plochy SO 17, DI 28, VP 36 a VP 37 v k. ú. Libníč, a to na základě zadání zpracovaného pořizovatelem – Magistrátem města České Budějovice, Odbor územního plánování.

Tomasz Heczko
Vedoucí advokát

tel.: +420 773 748 292
tomasz.heczko@fbadvokati.cz
www.fbadvokati.cz

trvale spolupracující s

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

Zápis jednání firma Atira & obec Libníč dne 4. 1. 2023

Za obec Libníč byli přítomni:

Petr Uhlíř, starosta obce

Anna Měšťanová, zastupitelka obce

Ing. Miroslav Třeštík, zastupitel obce

Bc. Pavel Jirkovský, zastupitel obce

Tomasz Heczko, právní zástupce, advokátní kancelář Frank Bold

Mgr. Monika Tischlerová, zapisovatelka jednání

Za firmu Atira byli přítomni:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] právní zástupce

Další přítomní jednání:

[REDACTED] majitel pozemku

Jednání zahájeno 4.1.2023 v 11:02

Pan starosta, Petr Uhlíř zahajuje jednání s [REDACTED] a pak předává slovo panu Tomasz Heczko, právnímu zástupci obce Libníč.

[REDACTED] v úvodu jednání říká, že s obcí jednala v říjnu. Dále, že studie, kterou zastupitelstvo obce schválilo, nyní není považována za dostatečnou a že s ní obec přestala jednat. [REDACTED] sdělila, že pan starosta nedodal konkrétní připomínky k návrhu územní studie a z toho důvodu se obrátila na právníka. [REDACTED] připomněla, že zastupuje několik dalších investorů a nyní je již nucená jednat, aby se záležitost posunula.

Tomasz Heczko připomíná velikost nového území, které se bude zpracovávat, že jde o velké území, které bude mít zásadní dopad na život v obci. Říká, že cca 4 roky probíhalo jednání, kde padla řada požadavků a příslibů, které se nepřetavily do něčeho konkrétního. Informuje, že územní studii paní Jiříčková předložila na konci volebního období. Minulé zastupitelstvo rozpracovanou verzi schválilo a pak se ukázalo, že nebyla schválena oprávněným pořizovatelem. Tak jak v tuto chvíli studie vypadá, není adekvátní a je nutné udělat určité úpravy.

[REDACTED] reaguje, že nejde o studii, která vznikla na konci volebního období. Říká, že byla tvořena průběžně a za celou dobu nebyly doručeny žádné připomínky.

Tomasz Heczko ujišťuje, že obec si je vědoma velikosti investice a že má zájem řešit toto území v blízkém časovém období a že je rád za konstruktivní tón tohoto jednání.

Právní zástupce [REDACTED] bere na vědomí, že může obec změnit své stanovisko. Připomíná, že v minulém zastupitelstvu bylo něco schváleno, ale zastupitelstvo revokovalo usnesení. Také sděluje, že obec změnila své stanovisko o 180 stupňů, a že je potřeba, aby obec nesla za své jednání následky.

██████████ připomíná, že vlastní 70% území, že má co mluvit do územní studie, a že obec musí nést odpovědnost.

Tomasz Heczko upřesňuje, že usnesení o schválení územní studie zastupitelstvem obce bylo revokováno a že nebyl návrh územní studie odsouhlasen. Nebylo to z procesního hlediska úplně nutné, každopádně revokování proběhlo dne 19.12.2022. Dále sděluje, že je obec otevřena reflektovat dané připomínky.

██████████ žádá o vložení do zápisu, že je nutné dodržení všech parametrů její územní studie a že prosí o respektování toho, že vlastníkem velkého území.

Tomasz Heczko připomíná, že i obec také vlastní nějaké pozemky.

██████████ informuje, že se chce dohodnout a vše bude realizovat sama. Bude všechny domy stavět a bude mít absolutní kontrolu nad daným územím.

Tomasz Heczko nabízí dvě formy dohody. Jedna procesní a druhá – komplexní smlouva o spolupráci.

██████████ navrhuje, že není potřeba, aby došlo ke směně a každý si svou část území bude řešit sám.

Tomasz Heczko sděluje, že obec má zájem vytvořit novou studii, skicu a připomíná, že se počítá s paní Jiříčkovou jako účastníkem řízení.

██████████ žádá, aby jí bylo umožněno vložit do výběrového minimálně dvě firmy. Dále chce, aby to proběhlo formou výběrového řízení. Má zpracovaný geologický průzkum a další studie na dané území.

Tomasz Heczko hovoří o určitém minitendru, který by byl méně formální. Obec nemá zájem o výběr dodavatele územní studie formou výběrového řízení. Pokud by měla ██████████ zájem o účast více vlastních dodavatelů, šlo by o jinou formu zadání.

██████████ říká, že chce mít ve výběrovém své zástupce a aby danou územní studii nezpracovával pan Daněk.

Starosta slíbil, že nebude oslovovat pana Daňka a že má v plánu oslovit renomované architektonické firmy.

Tomasz Heczko připomíná pravidlo, kdy ten, kdo hradí náklady na územní studii, tak bude také dodavatele vybírat.

Starosta chce stanovit finanční limit na vytvoření skici a že není možné, aby do minitendru přidala dva své dodavatele.

██████████ navrhuje, že do minitendru zapojí jednu svou firmu, především z důvodu vlastnictví velké části daného území - 70%. Dále upozorňuje na nečinnost zastupitelstva, které nečinilo kroky, které činit mělo.

Tomasz Heczko informuje, že právní situace byla zmatená. Schválení předložené územní studie zastupitelstvem obce bylo spíše formální krok. Dále se vrací k tomu, že nebylo dodrženo dříve dohodnuté ze strany ██████████

██████████ uvádí, že absolutně ctí ústní dohody a že nyní nemůže dělat žádné dohody, neboť nezná náklady a představy obce.

Tomasz Heczko říká, že dohoda může vzniknout až po vyjasnění celé situace. Je nutno se bavit i o tématech, která mají obě strany. Měla by předcházet diskuse, nezávazná, aby bylo možné se pak závazně dohodnout. Nyní je potřeba krystalizovat konkrétnější požadavky, aby je bylo možné zpracovat do ÚS.

informuje, že nyní není nedá stanoviska k všem bodům.

Tomasz Heczko připomíná, že každá strana měla nějaké úkoly. Obec vystavila ČOV, odkoupila pozemky DI xx. měla v územní studii dbát na urbanistický, vesnický ráz územní studie, správu a údržbu veřejného prostoru.

ukazuje, že územní studii jsou dvě zóny odpočinku, vznik lesoparku, trojúhelník – centrum pro matky s dětmi. Dále uvádí vysazení stromů, aktivní zdravý areál, zóna odpočinku v horní části území (největší místo z celé lokality), další lesopark s lavičkami, mlatovou cestu do budoucna k propojení na běh, procházky. Uprostřed je další místo k odpočinku, stromy, lavičky a památková lavička na vznik této lokality. Ukazuje plánované vysazení stromů po celé cestě. Vše by udržovala v rámci vlastních nákladů. Dále opakuje, považuje ústní dohodu za závaznou. Sportoviště pro hasiče zatím není, protože hasiči potřebují určitou délku dráhy, pro kterou zatím hledá umístění. Dále informuje, že si nechala zpracovat geologický průzkum, území totiž není ideální na zasazení nádrží na zachyt vody do země. V podzemí jsou štoly plné vody a chtějí navrhnout systém zadržování vody, počítá s tím, že by mohla být zeleň zalévána zachycenou vodou. Toto řeší podrobnější projekty v dané lokalitě.

Tomasz Heczko říká, že dohoda bude nutná a že je potřeba všechny podrobnosti řešit.

navrhuje, aby bylo zadržování vody vloženo do zadání územní studie.

Tomasz Heczko připomíná lokalitu nad hřbitovem.

sděluje, že v územní studii je místo využito pro dopravu.

Tomasz Heczko uvádí, že DI 28,29 měla být řešena jinak.

reaguje, že se to netýká zpracovaného území a že lokalita není vhodná na řešení křižovatky.

Tomasz Heczko připomíná příspěvek na čističku odpadních vod. Dále, že měla být paní Jiříčkovou připravena smlouva o spolupráci, která veškerá jednání a povinnosti obou stran zaštití. Z pohledu obce totiž některé požadavky neřeší vůbec, některé řeší jinak.

opět připomíná, že zadržování vod studie neřeší.

Tomasz Heczko informuje, že je nutno si témata předat formou zápisu a zaměřit se na místa odpočinku v územní studii.

žádá, aby v případě jiného umístění veřejného prostoru by za tímto účelem měla obec využít své pozemky. V tuto chvíli je to tak, že mezi investory se náklady na veřejný prostor budou dělit rovnoměrně.

Tomasz Heczko navrhuje, že není nutné

není v tuto chvíli schopná reagovat. V místě je ochranné pásmo a ať toto zpracuje někdo jiný.

Zatupitel obce Jirkovský uvádí, že v dané lokalitě není ochranné pásmo

Vlastník pozemku pan [REDAKCE] říká, že je již nejedná o ochranné pásmo a že jde o veřejný prostor.

Tomasz Heczko se vrací k urbanistické koncepci a veřejnému prostoru, kdy je nutné vybudovat sportoviště pro hasiče, že je potřeba hledat takové řešení, aby se v místě více žilo.

[REDAKCE] sděluje, že obec má již svou náves, která je centrem obce. Je tedy možné, že pokud se vybuduje další veřejný prostor, že se ztratí tvář obce. Všechny části veřejného prostoru hodnotí jako velké. Dále by chtěla by požádat o informaci o jak velkém časovém rámci v souvislosti s výběrem dodavatele územní studie se bude jednat a bude žádat dodržení časového rámce.

Tomasz Heczko navrhuje posunout se do organizační části jednání. Navrhuje dát na stůl témata, harmonogram, podklady, průzkumy a dále jednat formou výměny rychlých bodových zpráv, aby došlo co nejrychleji k dohodě na procesním postupu. Říká, že se připravuje minitendr na výběr dodavatele územní studie, že je nutno ujasnit si v celém procesu roli [REDAKCE] a všechna témata, která jsou nyní k jednání. To, že obec chce přizvat [REDAKCE] k jednání považuje za samozřejmý, vstřícný krok. Dále připomíná, že je důležité, aby [REDAKCE] byla přístupná dohodě. Za předpokladu, že bude dobrá víra, tak je potřeba domluvit závazná pravidla podmínek spolupráce. Je také nutné vzájemně domluvit formu spolupráce.

[REDAKCE] uvádí, že celý život tak pracuje a funguje a bude svou část plnit. Umístila se jako podnikatelka a má své závazky vůči investorům. Velmi ji záleží na rozvoji této obce, obec je perfektně umístěná a zaslouží si kvalitní urbanistickou architekturu, pokud to bude správně nastaveno.

Tomasz Heczko říká, že je potřeba, aby územní studie splňovala požadavky obce i představu [REDAKCE]. Navrhuje časový horizont 1 měsíc.

[REDAKCE] bude při jednáních zastupovat [REDAKCE] a [REDAKCE]. V souvislosti architektonickým zpracováním územní studie ji bude zastupovat pan architekt, který bude kontrolovat architektonickou kvalitu zpracování.

Tomasz Heczko sděluje, že může nastat situace, kdy bude nějaké body nutné odsouhlasit.

[REDAKCE] uvádí, že cokoliv schválí, chce vše brzo posunout a s [REDAKCE] komunikuje na denní bázi.

Tomasz Heczko navrhuje, že obec emailem zašle požadavky a všechny konkrétní informace do 1 měsíce.

[REDAKCE] očekává do 4.2. návrh, pan Hodina bude za ni ve věci připraven jednat.

Starosta uvádí, že chce spolupracovat rychle, efektivně a že chce pro obec standardní prvky do územní studie a že chce mít danou ve finálně hezkou, novou lokalitu. Má vizi, že všechny prostory se rozpočítají mezi všechny dotčené majitele pozemků.

[REDAKCE] upozorňuje, že je potřeba, aby územní studie byla v souladu s územním plánem.

Starosta zdůrazňuje, že budou zadány jasné parametry, že nebude požadováno v zadání ni nadstandardního.

[REDAKCE] říká, že někdy se některé architektonické firmy rády při tvorbě územního plánu rozvášňují a navrhuji nesplnitelné návrhy.

Tomasz Heczko navrhuje, že je možné udělat změnu územního plánu.

██████████ připomíná finanční náročnost změny územního plánu a chce se držet aktuálního územního plánu a na něm nic neměnit.

██████████ uvádí, že obec slíbila, že se nebude měnit její území a přesto jsou v textové části územního plánu změny.

Starosta žádá ██████████ o zaslání změn v rámci veřejného prostranství.

██████████ požádala ██████████ o zaslání změn, ke kterým došlo v územním plánu.

Ukončení jednání 12:03