Obec Dublovice
Dublovice 33
262 51 Dublovice

Č. j.: DUBL-545/2026

Vyřizuje: Dufková Jana
Telefon/e-mail: 724 184 083
Datová schránka: njebejg

V Dublovicích dne 26.5.2026

Věc: Poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. – doplnění odpovědi

Obecní úřad Dublovice obdržel dne 5. 5. 2026 žádost [redacted] o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., týkajících se pozemků parc. č. 1455/2, 1472/1 a 1475/1 v katastrálním území Dublovice.

Na základě stížnosti na postup při vyřizování žádosti dle § 16a zákona č. 106/1999 Sb. obec poskytuje doplnění původní odpovědi a sděluje k jednotlivým bodům žádosti následující informace:

1. **Proces pořízení Územního plánu Dublovice**

Zastupitelstvo obce Dublovice na svém veřejném zasedání dne 24. 4. 2014 rozhodlo o pořízení Územního plánu obce Dublovice v souladu s § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

Na základě podané žádosti o pořízení ÚP ze dne 23. 6. 2015 se pořizovatelem stal Městský úřad Sedlčany, odbor výstavby a územního plánování. Obec Dublovice měla do té doby platný územní plán po Změně č. 3 ÚP z roku 2006.

Návrh zadání ÚP obce Dublovice byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona v termínu od 3. 2. 2016 do 7. 3. 2016. K návrhu zadání byla uplatněna vyjádření a stanoviska dotčených orgánů a organizací. Na základě posouzení těchto stanovisek k návrhu zadání ÚP úřad územního plánování upravil návrh zadání ÚPO a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona. Zadání ÚP bylo schváleno zastupitelstvem obce Dublovice dne 20. 9. 2016 usnesením č. 11/9/2016.

Následně byl vyhotoven návrh ÚP obce Dublovice autorizovanou osobou – IVAN PLICKA STUDIO s.r.o. O zpracovaném návrhu ÚP obce se konalo společné jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona dne 23. 5. 2017 na MěÚ Sedlčany. Zároveň byl návrh ÚP zveřejněn formou veřejné vyhlášky v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona.

K návrhu ÚP Dublovice byla v zákonném termínu uplatněna stanoviska dotčených orgánů a organizací. Současně byly v zákonném termínu k návrhu ÚP Dublovice uplatněny připomínky fyzických osob.

K návrhu ÚP bylo dle § 50 odst. 7 stavebního zákona vydáno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování – Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu – z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje (PÚR) a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR). Nadřízený orgán konstatoval soulad návrhu a konstatoval, že lze pokračovat v dalším řízení o návrhu ÚP Dublovice.

Následně byl návrh ÚP upraven v souladu s výsledky projednání a o upraveném a posouzeném návrhu se konalo veřejné projednání dle § 52 stavebního zákona dne 12. 12. 2018. Návrh ÚP byl řádně zveřejněn v zákonném termínu. Ve stanovené lhůtě mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona své námitky. Dotčené orgány mohly ve stejné lhůtě uplatnit svá stanoviska v obdobném termínu.

K návrhu ÚP pro projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona byly uplatněny námitky a připomínky.

Pořizovatel následně dle § 53 odst. 1 stavebního zákona vyhotovil návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a projednal jej s dotčenými orgány, které k němu v zákonném 30-ti denním termínu moly uplatnit svá stanoviska.

Na základě výsledků projednání zajistil pořizovatel finální úpravu návrhu ÚP Dublovice a následně jej předložil zastupitelstvu obce Dublovice, které je příslušné dle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona k vydání této územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo vydalo nový ÚP Dublovice usnesením 12/8/2020, jeho vydání formou opatření obecné povahy bylo řádně oznámeno na úřední desce, ÚP Dublovice následně nabyl účinnosti dne 12. 12. 2020.

2. Informace k předmětným pozemkům

Pozemky navrhovatele byly vedeny v ÚP Dublovice (starý ÚP) jako zastavitelná plocha již od roku 2000, kdy byly z části vymezeny v ÚP Dublovice, a to jako plocha pro vybavenost a cestovní ruch.

Poté byly pozemky řešeny znovu ve Změně č. 1 ÚP (rok 2004), kde byly pozemky nově vedeny částečně jako zastavitelná plocha výroby a částečně jako plocha bydlení.

Dále byly pozemky ve Změně č. 2 ÚP (rok 2006) vedeny převážně jako zastavitelná plocha výroby nerušící, obchodu a služeb a z malé části jako zastavitelná plocha bydlení.

Následně byl výše uvedeným postupem pořízen nový Územní plán Dublovice, který nově vymezil pozemky jako plochu v nezastavěném území se stanoveným rozdílným způsobem využití „PZ – plochy zemědělské“. Aktuálním ÚP Dublovice (ve znění po Změně č. 2 ÚP, účinnost od 8. 3. 2024) jsou pozemky vedeny obdobně, jako plocha „AU – plochy zemědělské všeobecné“.

3. Důvody změny využití pozemků

Skutečnost, že pozemek byl v původním ÚP Dublovice součástí zastavitelné plochy, neznamená, že musí být automaticky součástí také nového ÚP. Nový ÚP Dublovice je nová autonomní územně plánovací dokumentace, která není kopií původního platného ÚP a nemusí se jím tak řídit. Jednalo by se tak v podstatě o nový požadavek na zařazení nové zastavitelné plochy, který však nebyl v rámci požadavků na obsah nového ÚP uplatněn a nebyl schválen zastupitelstvem obce Dublovice při schvalování jednotlivých požadavků/návrhů k prověření na počátku procesu pořizování nového ÚP, nebyl obsažen jako požadavek k prověření v zadání ÚP, nebyl ani požadován formou připomínky k zařazení do návrhu zadání ÚP v rámci jeho veřejného projednání, a nebyl tak ani následně prověřen a projednán v návrhu ÚP.

Tento požadavek by musel být pro zařazení do procesu projednání ÚP Dublovice řádně schválen a projednán v procesu pořizování ÚPD jako nový záměr k zařazení do územně plánovací dokumentace. Obec Dublovice neeviduje v době pořizování nového ÚP žádnou takovou žádost vlastníka (návrh na pořízení ÚP), ve které by žádal o zařazení předmětných pozemků do ÚP Dublovice. Desítky takových požadavků od dalších vlastníků pozemků v území, stejně tak jako připomínek a námitek v procesu dle níže uvedeného, přitom bylo řádně uplatněno.

Nový ÚP Dublovice byl pořízen postupem dle bodu ad. 1). Na základě ustanovení § 47 stavebního zákona – projednání návrhu zadání (únor 2016), mohl vlastník pozemků vznést své připomínky a požadavky na obsah, což však neučinil. Dále mohl vlastník pozemků vznést své připomínky v rámci projednání návrhu ÚP dle § 50 odst. 3 stavebního zákona (květen 2017), což však opět neučinil. Následně mohl vlastník pozemků vznést námitky (popř. připomínky) k návrhu ÚP dle § 52 odst. 2 stavebního zákona (prosinec 2018), což ovšem rovněž neučinil. Vlastník mohl ještě využít možnosti opravného prostředku ve lhůtě do 1 roku od nabytí účinnosti ÚP – přezkumné řízení vedené nadřízeným orgánem (KÚSK), popř. vlastní soudní přezkum (příslušný Krajský soud).

Je nutné konstatovat, že za bezmála 20 let (rok 2000-2020), kdy byly pozemky vedeny v původním ÚP Dublovice jako zastavitelné, nedošlo ze strany jejich vlastníka k jejich využití/zastavění. Z tohoto důvodu by tak nebylo relevantní uvažovat nad možným uplatněním škod/náhrad za změnu v území dle ustanovení § 102 stavebního zákona. Proto by rovněž jejich automatické zařazení mezi zastavitelné plochy postrádalo logiku. S ohledem na zásady pro vymezování nových zastavitelných ploch v době pořizování ÚP Dublovice, vzhledem k příslušným ustanovení stavebního zákona, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu apod., je možné v ÚP vymezit pouze takové množství (výměru) zastavitelných ploch, které je možné řádně odůvodnit (potenciál rozvoje, výstavba v obci, vhodnost, atd.). V novém ÚP Dublovice tak oproti původnímu stavu v ÚP (rok 2006) došlo k velmi výrazné redukci objemu zastavitelných ploch.

Dále je nutné uvést, že neexistuje žádné takové ustanovení stavebního zákona, ani další právní předpis, který by nařizoval obci Dublovice, aby jednotlivě písemně informovala vlastníky pozemků ve svém území o prováděných změnách v ÚP. Toto se z logiky věci děje vždy výhradně hromadně v rámci procesu pořízení ÚP/změny ÚP, a to formou přijímaných usnesení Zastupitelstva, které jsou zveřejňované na veřejné úřední desce obce, dále formou veřejných vyhlášek oznamujících na úředních deskách obce a pořizovatele projednání příslušné etapy v procesu pořizování, vyhlášením výzvy na úřední desce k uplatnění požadavků do ÚP/změny ÚP, popř. jiným doplňujícím informováním v tisku/na webových stránkách. Obec Dublovice

při pořizování nového ÚP Dublovice vždy postupovala striktně v souladu s platnými právními předpisy.

Je povinností každého vlastníka pozemků v území obce Dublovice sledovat dění v obci a případně reagovat na prováděné změny v ÚP, které by se jich mohly jakkoliv dotknout.

K žádosti jsou poskytovány následující dokumenty:

- usnesení Zastupitelstva obce Dublovice č. 11/9/2016, usnesení Zastupitelstva obce Dublovice č. 12/8/2020,
- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Výkres veřejné infrastruktury
- Výkres VPS, VPO
- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Odůvodnění
- Text

Další podklady související s pořizováním územního plánu jsou dostupné ve spise pořizovatele, kterým byl Městský úřad Sedlčany, odbor výstavby a územního plánování.

Územní plán obce Dublovice je zveřejněn na webových stránkách obce na odkazu:

https://www.dublovice.cz/urad/uzemni-plan/uzemni-plan-dublovice-281120220-2387.html

…….

Jana Dufková
starostka

Rozcestník:

[redacted]