Jihočeský kraj
Krajský úřad

Odbor kancelář hejtmana
Úsek vedoucího odboru

KUCBX01NBAW7

Váš dopis zn.:
Ze dne: 23. 7. 2026
Naše č. j.: KUJCK 95845/2026
Sp. Zn.: KHEJ 95346/2026/papo1 SO
Vyřizuje: Pavla Polívková
Telefon: 386720225
E-mail: polivkova@kraj-jihocesky.cz
Datum: 28. 7. 2026

Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 23. 7. 2026 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, v níž požadujete poskytnutí následující informace:

1. Kopii dopisu (podnětu / výzvy / šetření), který Jihočeský krajský stavební úřad obdržel od Veřejného ochránce práv (ombudsmana) v souvislosti s touto výstavbou či povolovacím řízením v areálu Pila Pasák Planá nad Lužnicí.

2. Kopii Vaší odpovědi (vyjádření Krajského úřadu Jihočeského kraje), kterou jste v této věci zaslal zpět Veřejnému ochránci práv (ombudsmanovi).

K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

Vámi požadované informace Vám zasíláme v příloze tohoto sdělení.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola
vedoucí odboru KHEJ

Příloha
Dopis VOP
Sdělení OKSU
Závěrečné stanovisko VOP

ombudsman
veřejný ochránce práv

Vážený pan
JUDr. Lukáš Glaser, LL.M.
ředitel
Krajský úřad Jihočeského kraje
U Zimního stadionu 1952/2
370 01 České Budějovice

Sp. zn. 5178/2025/VOP/JCZ
Č. j. KVOP-34460/2026
Datum 26. června 2026

Vážený pane řediteli,

v příloze Vám zasílám své závěrečné stanovisko s opatřením k nápravě ze šetření postupu stavebních úřadů ve věci nepovolení stavby výrobní haly v rámci rozšíření dřevozpracujícího závodu v Plané nad Lužnicí.

V uvedené záležitosti se na ombudsmana obrátila společnost Pila Pasák, a. s.

V souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí[1] Vás vyzývám, abyste mě do **30 dnů** informoval o tom, jak je navržené opatření k nápravě plněno.

Děkuji za Vaši součinnost.

S pozdravem

JUDr. Eva Kostolanská
veřejná ochránkyně práv
(podepsáno elektronicky)

Příloha
Závěrečné stanovisko

1 Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

Krajský úřad
Jihočeský kraj

Oddělení krajský stavební úřad

* K U C B X 0 1 N 8 3 R C *

Naše č. j.:	KUJCK 93362/2026
Sp. zn.:	OKSU/85500/2026/zbml
Vyřizuje:	Bc. Zbyněk Mladý
Telefon:	386 720 208
Datum:	22. 7. 2026

Kancelář veřejného ochránce práv
a ochránce práv dětí
Údolní 658/39
Brno-město
602 00 Brno

Vážená paní

JUDr. Eva Kostolanská
veřejná ochránkyně práv

Sdělení k Vašemu přípisu č. j. KVOP-34460/2026, ze dne 26. 6. 2026, sp. zn. 5178/2025/VOP/JCZ

Dne 3. 7. 2026 obdržel ředitel Krajského úřadu Jihočeského kraje Váš přípis č. j. KVOP-34460/2026, ze dne 26. 6. 2026, jehož přílohou bylo Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci nepovolení stavby výrobní haly v plochách pro „výrobu a skladování, průmysl" územního plánu města Planá nad Lužnicí, které vypracovala JUDr. Eva Kostolanská, veřejná ochránkyně práv (dále jen „veřejná ochránkyně práv"). Závěrečné stanovisko bylo vypracováno na základě šetření podnětu obchodní korporace Pila Pasák a. s., sídlem Husova 124, 391 11 Planá nad Lužnicí (dále jen „stěžovatel"), týkajícího se nepovolení stavby výrobní haly. S ohledem na Váš požadavek informování o přijetí navrženého opatření k nápravě v dané věci, bylo zpracováním odpovědi pověřeno oddělení krajský stavební úřad Krajského úřadu Jihočeského kraje (dále jen „krajský úřad").

K obsahu podnětu stěžovatele a následného šetření veřejná ochránkyně práv uvedla jako svůj hlavní závěr, že Městský úřad Sezimovo Ústí, odbor stavební úřad (dále jen „stavební úřad"), i krajský úřad pochybily, když dovodily, že záměr stěžovatele označovaný jako „*Rozšíření areálu Pila Pasák - SO 05, hala na pozemku parc. č. 1392/10 v k. ú. Planá nad Lužnicí*" (stavba výrobní haly) je v rozporu s územním plánem, tzn. pochybení úřadů spočívalo, dle veřejné ochránkyně práv, v chybném výkladu územního plánu. V souvislosti s výše uvedeným závěrem vyzvala veřejná ochránkyně práv stavební úřad, krajský úřad a Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „MMR"), aby se k věci vyjádřily.

V závěrečném stanovisku veřejná ochránkyně práv navrhla, aby stavební i krajský úřad, jakož i MMR, jako opatření k nápravě přijaly právní závěr, že stavba výrobní haly stěžovatele v plochách pro „výrobu a skladování, průmysl" („VU" - výroba všeobecná) je v souladu s územním plánem města Planá nad Lužnicí, a promítly jej do své rozhodovací činnosti. Veřejná ochránkyně práv konstatovala, že na svém závěru trvá i přes vyjádření MMR.

K tomu krajský úřad uvádí, že se se závěry veřejné ochránkyně práv neztotožňuje a nadále zastává názor, že výklad územního plánu provedený výše uvedenými úřady odpovídá obsahu změny č. 6 Územního plánu Planá nad Lužnicí. Současně se domnívá, že závěry veřejné ochránkyně práv vychází z nepřiměřeně izolovaného výkladu jedné části územního plánu a nezohledňuje jeho obsah jako celku.

Podstatou sporu výkladu územního plánu není obecná otázka, zda jsou výrobní objekty v plochách výroby všeobecné (VU) přípustné. O tom není zásadní pochybnost. Podstatou sporu je skutečnost, zda v konkrétní ploše P.5/6 vymezené změnou č. 6 Územního plánu Planá nad Lužnicí (dále i „změna č. 6"), jejíž označení bylo v rámci následných změn územního plánu z formálních důvodů upraveno na T.5/6, aniž by došlo ke změně jejího věcného obsahu či regulace, lze pominout zvláštní podmínky a konkrétní účel, pro který byla tato plocha vymezena, a posuzovat ji izolovaně pouze podle obecného funkčního zařazení do ploch výroby. Veřejná ochránkyně práv staví svoji argumentaci v zásadě na tom, že plocha P.5/6 je součástí plochy výroby všeobecné, a proto v ní mají být přípustné všechny stavby a děje odpovídající obecné regulaci této funkční plochy. Přijetí výkladu prezentovaného veřejnou ochránkyní práv by vedlo k tomu, že podrobnější regulace jednotlivých rozvojových a transformačních ploch by ztratila svůj praktický význam a rozhodování v území by bylo založeno téměř výhradně na obecném funkčním zařazení plochy. **Krajský úřad je přesvědčen, že takový přístup neodpovídá zásadám výkladu územně plánovací dokumentace, neboť by fakticky popřel smysl podrobnější regulace konkrétních lokalit, která je běžnou a dlouhodobě používanou součástí územního plánování.** Jinými slovy, pokud by bylo možné každou konkrétní lokalitu vykládat výlučně podle obecného regulativu příslušné funkční plochy bez ohledu na její individuální podmínky a účel

vyjádřený ve výroku územního plánu, staly by se podrobnější podmínky využití jednotlivých lokalit z velké části nadbytečnými. Takový výklad by vedl k zásadnímu oslabení regulační funkce územního plánu a k významnému snížení předvídatelnosti rozhodování v území.

Územní plán je nutné vykládat jako jeden vzájemně provázaný celek. Nelze vycházet pouze z názvu plochy s rozdílným způsobem využití a současně odhlížet od konkrétní regulace a účelu, který zastupitelstvo obce při pořízení a vydání změny územního plánu sledovalo. Změna č. 6 nebyla pořizována za účelem obecného rozšíření výrobního areálu bez dalších podmínek. Naopak, celá změna byla od počátku odůvodňována konkrétním záměrem rozšíření areálu pily o **skladový objekt**, který měl současně plnit funkci protihlukové bariéry vůči navazující obytné zástavbě. Tento účel je opakovaně obsažen nejen v odůvodnění změny, ale **přímo ve výrokové části územního plánu**.

Výrok změny č. 6 stanoví u plochy přestavby P.5/6 (v současné standardizované podobě územního plánu označené jako T.5/6), že je „*určena pro rozšíření areálu pily o skladový objekt, který bude sloužit jako protihluková bariéra*“. Obdobně je i u plochy Z.1/6 (která byla v rámci následné změny územního plánu administrativně začleněna do plochy Z.12, přičemž její zpřesňující regulace byla beze změny převzata do doplňkových regulativů plochy Z.12) výslovně uvedeno, že jde o rozšíření výrobního areálu o skladový objekt tvořící hlukovou bariéru. Tato formulace není náhodnou popisnou poznámkou ani nezávazným komentářem. **Je součástí schváleného výroku územního plánu a musí jí být přiznán normativní význam**. Pokud by pořizovatel a vydávající zastupitelstvo obce zamýšlely připustit jakýkoliv objekt slučitelný s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím plochy VS smíšené výrobní (dnes VU – výroba všeobecná), nebyl by důvod opakovaně a cíleně vymezovat právě skladový objekt jako konkrétní účel využití těchto ploch. Právě zde spatřuje krajský úřad hlavní vadu výkladu veřejné ochránkyně práv. Ta prakticky nepřiznává význam opakovaným a cíleným formulacím obsaženým ve výrokové části změny č. 6, když redukuje jejich obsah na pouhý popis okolností pořízení této změny. Takový přístup však vede k závěru, že značná část textu schváleného zastupitelstvem obce je fakticky bez významu a nemá žádné právní účinky. Pokud by měl být tento výklad přijat, postrádalo by smysl, aby územní plán u ploch P.5/6 a Z.1/6 výslovně uváděl jejich určení pro skladový objekt. Informace o určení těchto ploch pro skladový objekt by za takového výkladu neměla žádný dopad na rozhodování v území. Takový závěr považuje krajský úřad za nepřijatelný.

Krajský úřad se z důvodů výše uvedených neztotožňuje se závěrem veřejné ochránkyně práv, podle něhož úřady dovozují omezení, která v územním plánu nemají oporu. Naopak je přesvědčen, že opora existuje přímo v textu schválené územně plánovací dokumentace. Úřady tak nevytvořily novou regulaci ani nerozšířily obsah územního plánu nad jeho rámec. **Pouze respektovaly vůli zastupitelstva obce vyjádřenou ve změně č. 6 a promítnutou do její závazné části.** Výklad, podle kterého lze tyto formulace zcela pominout, představuje podle krajského úřadu spíše změnu významu územního plánu než jeho pouhý výklad.

Za významné považuje krajský úřad rovněž okolnosti pořízení změny č. 6. Ta byla projednávána s veřejností, dotčenými orgány i samosprávou jako záměr umožňující realizaci konkrétního skladového objektu plnícího funkci protihlukové bariéry. Ze stanovisek dotčených orgánů je zřejmé, že obsah změny byl v průběhu projednání opakovaně chápán jako vymezení ploch určených pro realizaci výše uvedeného skladového objektu. Takto s předloženou dokumentací pracovaly například Krajská hygienická stanice Jihočeského kraje i orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Změna č. 6 tedy nebyla projednávána jako záměr umožňující realizaci nové výrobní haly. Jestliže by byl nyní územní plán vyložen způsobem navrhovaným veřejnou ochránkyní práv, znamenalo by to ve svém důsledku, že obsah změny projednávané a schválené jako skladový objekt by mohl být následně bez další změny územního plánu využit pro kvalitativně odlišný záměr, který však nebyl předmětem posouzení při pořizování změny. Tomu odpovídá také názor zastávaný stavebním i krajským úřadem, potažmo MMR. Výklad veřejné ochránkyně práv by podle názoru krajského úřadu popíral smysl procesu pořizování územně plánovací dokumentace a oslaboval právní jistotu obce, dotčených orgánů i veřejnosti.

Nelze souhlasit ani s argumentací, podle níž může výrobní hala stejně dobře plnit funkci protihlukové bariéry jako skladový objekt. Taková úvaha představuje subjektivní hodnocení jiné varianty řešení území a nesměřuje k interpretaci územního plánu. Územní plán musí být vykládán tak, jak byl schválen, nikoliv podle toho, co by z hlediska současných technických možností mohlo být případně vhodné nebo přijatelné. Přijetí takového přístupu by znamenalo, že obsah územního plánu může být nahrazován pozdějšími odbornými úvahami správních orgánů nebo účastníků řízení. K tomu je nutné dodat, že úkolem stavebního i krajského úřadu je ověřit soulad záměru s platnou územně plánovací dokumentací, nikoliv posuzovat alternativní technické řešení.

Za podstatné považuje krajský úřad také to, že samotná změna č. 6 byla iniciována v době, kdy stěžovatel (investor) počítal právě s realizací skladového objektu. Tato skutečnost se následně promítla do obsahu změny územního plánu, jejího odůvodnění i přijaté regulace. Teprve po vydání změny územního plánu došlo ke změně investičního záměru na výrobní halu. Nelze proto přehlížet, že regulace byla přijímána za jiných skutkových okolností, než které jsou nyní předkládány. Připustit realizaci kvalitativně odlišného záměru pouze prostřednictvím extenzivního výkladu stávající regulace by ve skutečnosti znamenalo nahrazovat proces změny územního plánu postupem v individuálním správním řízení.

Krajský úřad proto nadále setrvává na názoru, že smyslem a účelem změny č. 6 bylo umožnit realizaci konkrétně vymezeného skladového objektu tvořícího protihlukovou bariéru, a nikoliv otevřít možnost umístění jakéhokoliv výrobního objektu v ploše P.5/6 (T.5/6). Přijetí opačného výkladu by znamenalo rezignaci na systematický výklad územního plánu jako celku, popření významu výrokové části změny č. 6 a současně oslabení předvídatelnosti územního plánování jako nástroje ochrany veřejných i soukromých zájmů v území, současně by vedlo k výsledku, který je v rozporu s vůlí zastupitelstva obce vyjádřenou při vydání této územně plánovací dokumentace.

Pro odstranění případných pochybností krajský úřad zdůrazňuje, že následné změny označení jednotlivých ploch provedené zejména v souvislosti se standardizací územního plánu měly výhradně evidenční a formální charakter a nijak nezměnily účel, obsah ani rozsah regulace přijaté změnou č. 6.

Krajský úřad uzavírá s tím, že vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nemůže přijmout a akceptovat Váš právní závěr vyjádřený v závěrečném stanovisku, a sice že stavba výrobní haly stěžovatele v plochách pro „výrobu a skladování, průmysl" („VU" - výroba všeobecná) je v souladu s územním plánem města Planá nad Lužnicí.

Závěrem krajský úřad pro úplnost uvádí, že eviduje petici občanů města Planá nad Lužnicí, v níž petenti a signatáři vyjadřují svůj nesouhlas s rozšířením výroby stěžovatele směrem ke stávající obytné zástavbě. Tuto petici krajský úřad přikládá k tomuto sdělení jako doplňující informaci a pro celkový vhled do území.

Bc. Zbyněk Mladý
vedoucí oddělení krajský stavební úřad

Příloha:
Petice včetně příloh

Na vědomí
Krajský úřad - Jihočeský kraj, odbor kancelář ředitele, evidence stížností - zde -
Městský úřad Sezimovo Ústí, Odbor stavební úřad, Dr. E. Beneše č.p. 21/6, 391 01 Sezimovo Ústí 1

ombudsman
veřejný ochránce práv

Sp. zn.: 5178/2025/VOP/JCZ
Č. j.: KVOP-34457/2026

Závěrečné stanovisko s návrhem opatření k nápravě ve věci nepovolení stavby výrobní haly v plochách pro „výrobu a skladování, průmysl“ územního plánu města Planá nad Lužnicí

Ve zprávě o šetření ze dne 24. 2. 2026 ombudsman jako svůj hlavní závěr uvedl, že stavební úřady pochybily, když dovodily, že záměr stěžovatele označovaný jako „Rozšíření areálu Pila Pasák - SO 05, hala na pozemku parc. č. 1392/10 v k. ú. Planá nad Lužnicí“ (stavba výrobní haly), je v rozporu s územním plánem.

Ombudsman proto vyzval úřady, aby se ke zprávě vyjádřily a seznámily jej s opatřeními k nápravě, která přijmou.

A. Vyhodnocení vyjádření úřadu a navržená opatření k nápravě

Ministerstvo pro místní rozvoj pochybení v postupech úřadů nespatřuje a nepřijalo žádná opatření k nápravě.

Krajský úřad Jihočeského kraje **ani Městský úřad** Sezimovo Ústí **se** k vydané zprávě **nevyjádřily**.

Vydávám proto závěrečné stanovisko[1] a navrhuji úřadům jako **opatření k nápravě**:

(A) přijmout právní závěr, že stavba výrobní haly stěžovatele v plochách pro „výrobu a skladování, průmysl“ („VU“ - výroba všeobecná) je v souladu s územním plánem města Planá nad Lužnicí a promítnout jej do své rozhodovací činnosti.

B. Odůvodnění

Postupně shrnu podstatné ze zprávy o šetření, pak obsah vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj, a nakonec připojím své závěrečné hodnocení postupu úřadů.

B.1 Závěr šetření

Pochybení, které ombudsman stavebním úřadům vytýkal, **spočívalo** v **chybném výkladu územního plánu** města Planá nad Lužnicí. Jak k tomu ombudsman sdělil, je namístě regulaci územního plánu vyložit tak, že záměr stěžovatele umožňuje, a to s ohledem na umístění stavby výrobní haly do vymezené funkční plochy „VU“ - výroba všeobecná (dle jeho grafické části), resp. plochy pro „výrobu a skladování, průmysl“ (dle jeho textové části).

B.2 Vyjádření úřadu a doplňující vyjádření stěžovatele

Ministerstvo pro místní rozvoj se vyslovilo tak, že nedošlo ze strany stavebních úřadů k pochybení při posouzení souladu záměru stěžovatele s územním plánem.

1 Podle § 18 odst. 2 zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

Setrvalo proto na svém závěru ohledně rozporu záměru s územním plánem města Planá nad Lužnicí.

Ministerstvo k tomu uvedlo, že „plocha Z.12 je plochou s rozdílným způsobem využití, kdy je v její části (P.5/6) regulativem omezeno její využití pouze pro umístění skladovací haly“. Jak ministerstvo dále dovozuje, došlo zřejmě v minulosti na základě požadavku stěžovatele k vypuštění ochranné a izolační zeleně na hranici pozemku parc. č. 1392/10 se sousedními pozemky individuálního bydlení v rodinných domech, a skladová hala by tak měla tvořit „jedinou protihlukovou bariéru mezi plochou pro výrobu a plochou vymezenou pro bydlení“.

Územní plán je pak dle ministerstva pro stavební úřad závazný a není na něm, aby napravoval jeho případné nedostatky.

B.3 Závěrečné hodnocení

Trvám na závěru ze šetření, k němuž ombudsman dospěl.

Z vyjádření ministerstva je patrný jeho nedostatečný vhled do problematiky. Bohužel jemu instančně podřízené úřady se pro účely mých dalších postupů nevyjádřily vůbec.

Chybným východiskům ministerstva nasvědčuje již jeho popis „plochy P.5/6“ jako „součásti plochy Z.12“, ačkoli jde dle územního plánu o zcela samostatně vymezenou plochu. Ministerstvo se také neorientuje v jednotlivých časových rovinách územního plánu města, kdy zaměňuje označení ploch přestavby (P) ve smyslu dřívější úpravy za „současné“ plochy transformační (T).

Pochopení časové osy tvorby územního plánu, včetně pořadí (vývoje) schvalovaných změn, je přitom podstatné z hlediska závěrů, k nimž ombudsman dospěl. Vše bylo přitom ve zprávě o šetření podrobně rozebráno.

Například vymezení samostatných ploch Z.1/6 a P.5/6 souviselo především s úpravou vlastnických vztahů v území, a tedy přizpůsobením funkčního vymezení (zastavěné a zastavitelné území) reálnému majetkovému uspořádání. Šlo tak v tomto směru spíše o technické řešení konkrétní situace, než o vytváření nové regulační hranice (jak o tom svědčí v grafické části územního plánu i samotné vymezení nerovnou linií hranice daných ploch).

Ministerstvo sice na jedné straně uznává, že rozhodující jsou regulativy ploch s rozdílným způsobem využití („podle části F územního plánu je plocha VU - výroba všeobecná - určena jako plocha pro výrobu a skladování, průmysl“) a z nich musí vycházet případné omezení ve využití, samo z nich však nevychází a „regulativ“ konstruuje z části, která k tomu neslouží. Stavební úřady zajisté musí vycházet z územního plánu, ale nemohou ho ani přetvářet a dovozovat z něj pro vlastníky omezení, která v něm nemají oporu.

Opětovně tak musím konstatovat, že z platné podoby územního plánu města Planá nad Lužnici nelze dovozovat, že by vylučoval jiné využití (souladné s funkční plochou „VU“ - výroba všeobecná) než „striktně“ jen skladový objekt. Fakt, že obecně jde o plochy přípustné z hlediska umísťování výrobních objektů, ostatně nepřímo potvrdilo samo ministerstvo ve své odpovědi, když hovoří o skladové hale v území jako o protihlukové bariéře mezi „plochou pro výrobu“ a sousední plochou bydlení.

Nedává pak ani žádný smysl, proč by při současné úrovni technologického rozvoje a za splnění požadavků pro danou lokalitu zpracované územní studie, nemohl jako zamýšlená protihluková bariéra stejně dobře posloužit výrobní objekt.

Jelikož šetřené úřady žádná nápravná opatření nepřijaly, navrhuji jim jako opatření k nápravě, aby přijaly právní závěr, že stavba výrobní haly stěžovatele v plochách pro „výrobu a skladování, průmysl“ („VU“ - výroba všeobecná) je v souladu s územním plánem města Planá nad Lužnicí a promítly jej do své příští rozhodovací činnosti [opatření (A)].

Opatření k nápravě je, v souladu se zjištěným stavem věci v rámci šetření, primárně zaměřeno na další průběh projednávání záměru stěžovatele.

C. Výzva ke zjednání nápravy

Závěrečné stanovisko zasílám ministryni pro místní rozvoj, řediteli Krajského úřadu Jihočeského kraje a starostovi města Sezimovo Ústí. Stanovisko zasílám také stěžovateli.

Jednotlivé úřady žádám, aby mi do 30 dnů od jeho doručení sdělily, jak navržené opatření k nápravě splní.[2]

Pokud úřad nepřijme navržená opatření k nápravě nebo provedená opatření nebudu považovat za dostatečná, vyrozumím nadřízený úřad/vládu.[3] Také mohu případ zveřejnit (včetně jmen osob oprávněných jednat jménem úřadu).[4]

Brno 26. června 2026

JUDr. Eva Kostolanská
veřejná ochránkyně práv
(podepsáno elektronicky)

2 Podle § 20 odst. 1 zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

3 Podle § 20 odst. 2 písm. a) zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.

4 Podle § 20 odst. 2 písm. b) zákona o veřejném ochránci práv a o ochránci práv dětí.