

Naše zn.: 0060/N/25/0011

Obec Rabyně
Obecní úřad
Blaženice 16
257 44 Netvořice

V Praze dne 20. listopadu. 2025

Dotčená osoba: **Jachtklub Královská, z. s.**, IČO: 677 75 136, se sídlem 257 44 Rabyně – Měřín, jako vlastník pozemků parc. č. st. 187 a 1238/14 v k.ú. Blaženice zastoupený **JUDr. Romanem Felixem**, advokátem ev. č. ČAK 01285, Felix a spol. advokátní kancelář, s.r.o., IČO 276 14 832, se sídlem v Praze 5, U Nikolajky 833/5, PSČ 150 00

V ě c : připomínky proti návrhu územního plánu obce Rabyně

Dne 6. 11. 2025 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu obce Rabyně pořizovaného pro území obce Rabyně (dále jen „**Návrh ÚP**“). Dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona (dále jen „**stavební zákon**“) může každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace, a to do 15 dnů ode dne veřejného projednání předmětné územně plánovací dokumentace.

Tímto podává Jachtklub Královská, z. s. jako oprávněná osoba v otevřené zákonné lhůtě proti Návrhu ÚP níže specifikované a zdůvodněné připomínky.

I.

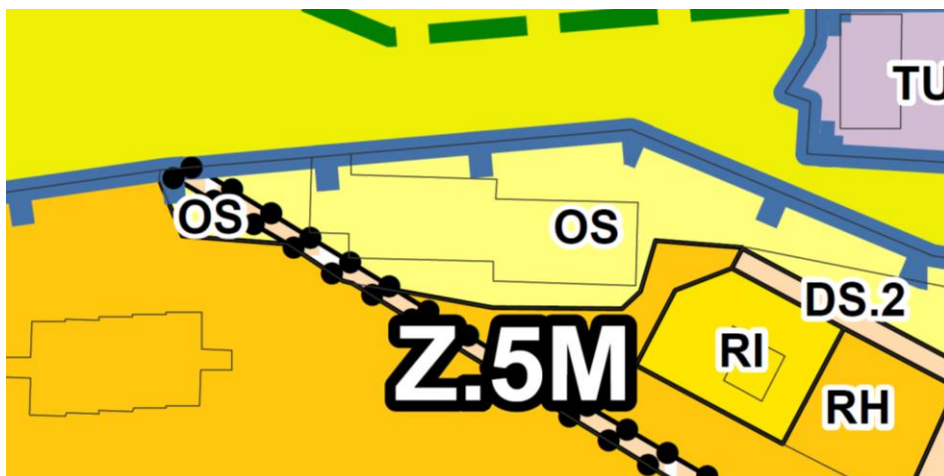
Část Návrhu ÚP, k níž dotčená osoba podává připomínky

Jachtklub Královská, z. s., IČO: 677 75 136, se sídlem 257 44 Rabyně – Měřín (dále jen „**JKK**“ nebo „**Klient**“) je vlastníkem pozemků č. st. 187 (jehož součástí je budova č.p. 134 – jiná stavba) a 1238/14, oba v k.ú. Blaženice (dále jen jako „**Pozemky**“). Pozemky se nacházejí v části obce *Měřín*. Pozemky jsou dle aktuálně platného územního plánu obce Rabyně i dle Návrhu ÚP vymezeny jako pozemky pro sport (dle aktuálního územního plánu se jedná o „*Plochy pro sport*“, dle Návrhu ÚP se jedná o plochu „*OS – občanské vybavení sport*“).

Fakticky je na Pozemcích umístěna loděnice a s ní související upravené plochy (například parkovací a další zpevněné plochy, zatravněné plochy nebo hřiště) účelově určené a nutně

potřebné k využití pro provoz loděnice s kapacitou cca 60 plachetnic v převážné části kajutových, v menším počtu též tzv. okruhových (otevřených) plachetnic. Loděnice neslouží pro umístění a provoz motorových lodí. Prostor loděnice je využíván jak v letním období pro provozování sportovní činnosti vč. pořádání závodů v rámci tzv. Slapského poháru otevřených pro jachtařskou veřejnost vč. mládeže, tak v zimním období pro manipulaci s loděmi, jejich parkování a opravy.

Z Návrhu ÚP vyplývá, že západní část pozemku parc. č. 1238/14 v k.ú. Blaženice má přetnout navrhovaná komunikace označená v Návrhu ÚP jako Z.5M a vymezená jako plocha „DS.2 - doprava silniční – místní a účelové komunikace“ (viz následující výřez Návrhu ÚP).



Obr. 1 Výřez Návrhu ÚP se zákresem navrhované komunikace označené jako Z.5M

Dle odůvodnění Návrhu ÚP se pak jedná o místní nebo účelovou komunikaci (přičemž Návrh ÚP tyto dvě kategorie komunikací blíže v rámci jednotlivých ploch nerozlišuje) řešící průchodnost zastavěným územím, která má vzniknout „z důvodu zajištění odpovídajícího dopravního napojení nových zastavitelných ploch“.

Z Návrhu ÚP vyplývá, že komunikace na ploše Z.5M má být umístěna mimo pozemky vlastněné obcí Rabyně, konkrétně má tato komunikace kromě Pozemků ve vlastnictví JKK jako soukromoprávního subjektu vést i po pozemcích vlastněných ČR, se kterými je oprávněna k hospodaření Vojenská lázeňská a rekreační zařízení, IČO: 00000582, příspěvková organizace Ministerstva obrany ČR (dále jen „VOLAREZA“).

II.

Nevhodné a nesprávné umístění plochy Z.5M

Plocha Z.5M je v Návrhu ÚP umístěna zcela nevhodně a svévolně, bez ohledu na stávající zástavbu, morfologii terénu a lokaci vzrostlých stromů. Bez jakéhokoli relevantního důvodu a nelogicky by tak tato komunikace měla těsně přiléhat k budově Klienta umístěné na Pozemcích a zároveň by měla vést přibližně 2 m od jedné z chatků v areálu VOLAREZA. Kromě toho by komunikace navržená v ploše Z.5M měla procházet rekreačním areálem VOLAREZA a následně i protnout a fakticky tak zrušit stávající hřiště vybudované JKK a umístěné na jím vlastněných Pozemcích.

To vše v situaci, kdy se v řešené lokalitě (pouze v mírně odlišné stopě) již desítky let nachází funkční vyjetá cesta obsluhující tytéž pozemky sousedící s Pozemky JKK.

Současně ani není zřejmý účel komunikace navržené v ploše Z.5M, neboť dle Návrhu ÚP obsluhuje pouze pozemky komunikačně již dostatečně napojené, které navíc nejsou určené k zástavbě, neboť mimo jiné v podstatné části jde o ochranné pásmo vodního díla Slapy, s nimiž přísluší právo hospodaření státnímu podniku Povodí Vltavy (dále jen „**Povodí Vltavy**“). Není tak splněn ani její účel deklarovaný v Návrhu ÚP, neboť nenapojuje žádnou plochu nově navrženou v Návrhu ÚP pro zástavbu (jako „*novou zastavitelnou*“), naopak končí bez jakéhokoli napojení uprostřed zatravněné plochy přesně na hranici Pozemků vlastněných JKK a pozemků představující ochranné pásmo vodního díla Slapy v hospodaření Povodí Vltavy.

V důsledku schválení Návrhu ÚP by tak došlo k absurdní situaci, že by byla v řešeném území nově umístěna další pozemní komunikace, která by měla dopravně obsluhovat pouze pozemky na existující komunikaci (vyježděnou cestou přístupnou veřejnosti) již bez problémů zvykově napojené, a to v místě, kde ani neexistuje žádná další relevantní dopravní potřeba. Pozemky s nimiž hospodaří VOLAREZA je možno obsluhovat přes pozemky VOLAREZY, pozemky s nimiž hospodaří Povodí Vltavy je možno obsluhovat přes pozemky Povodí Vltavy případně VOLAREZY, v obou případech složek státu.

Je proto otázkou, zda vymezení plochy Z.5M skutečně sleduje deklarovaný účel (tj. napojení nově zastavitelných ploch), nebo zda její odůvodnění deklarované v Návrhu ÚP pouze zastírá jiný účel, který by jinak byl z hlediska obecných principů územního plánování nepřipustný (neboť například supljuje potřebné soukromoprávní ujednání, popř. umožňuje využití napojovaných pozemků v rozporu s platnou legislativou). V takovém případě by však byl proces pořizování Návrhu ÚP značně svévolný (viz dále).

Zřízení komunikace v ploše Z.5M by navíc vedle nutnosti kácení vzrostlých stromů zároveň představovalo podstatný zásah do majetkových práv Klienta jako soukromoprávního subjektu. Nadto by umístění pozemní komunikace v ploše Z.5M bylo vzhledem k místním podmínkám a morfologii terénu i neúměrně náročné a pravděpodobně i nákladné oproti jiným možnostem, které v řešeném území reálně existují, popř. jsou bez větších problémů proveditelné, např. srovnání a zpevnění vhodným materiálem stávající cesty vedoucí vně privátních Pozemků.

Plocha Z.5M dle Návrhu ÚP nejenže zasahuje a podstatně ovlivňuje vlastnické právo JKK k Pozemkům a popírá základní principy územního plánování, ale je také v rozporu se zásadou materiální rovnosti a zásadou ochrany práv nabytých v dobré víře, principem kontinuity a právní jistoty. Návrh ÚP nesplňuje základní požadavky kladené na územní plán jako vrchnostensky uložené opatření obecné povahy a v popsané části je zjevně nezákonný (k právnímu hodnocení viz dále). Klient proto s vymezením plochy Z.5M v Návrhu ÚP zásadně nesouhlasí a požaduje, aby tato plocha nezasahovala do jím vlastněného pozemku parc. č. 1238/14 v k.ú. Blaženice.

III. Právní posouzení

Cíle územního plánování jsou definovány ve stavebním zákoně, konkrétně v ustanovení § 38 odst. 1 tak, že „*územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“.

Ve vztahu k vymezení jednotlivých ploch stavební zákon v § 39 stanoví, že úkolem územního plánování mimo jiné „*prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopat a stanovovat podmínky pro jejich provedení*“.

Rozhodnutí o schválení územního plánu **má povahu opatření obecné povahy, které se řídí ustanoveními § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“) a jako takové, jak ve stadiu výkonu územně plánovací činnosti (tzv. pořizovatelská činnost ve smyslu § 46 a násl. stavebního zákona), tak ve svých principech, **musí respektovat základní zásady konstituované nejen stavebním zákonem, ale také správním řádem** (k tomu viz § 174 odst. 1 správního řádu).

V ustanovení § 2 odst. 3 ve spojení s § 177 odst. 1 správního řádu, je stanoveno, že správní orgán **šetří práva nabytá v dobré víře, jakož i oprávněné zájmy osob, kterých se činnost správního orgánu dotýká, a může do nich zasahovat jen** za podmínek stanovených zákonem a **v nezbytném rozsahu**, přičemž rozličná komentářová literatura k tomuto uvádí, že je třeba chránit zejména dobrou víru jako takovou.¹ Dle navazujícího odstavce 2 téhož paragrafu pak je správní orgán obecně povinen dbát o to, aby jím přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu. Obdobně jsou dle § 6 odst. 2 správního řádu správní orgány povinny postupovat tak, aby **nikomu nevznikaly zbytečné náklady a dotčené osoby byly co možná nejméně zatěžovány**.

Tyto zásady lze (mimo jiné i v intencích základních zásad zakotvených v ústavním pořádku) interpretovat i jako obecný příkaz k tomu, aby správní orgány v rámci své činnosti maximálně šetřily majetek dotčených osob s tím, že pro veřejné účely by měl být primárně využit majetek ve vlastnictví veřejnoprávních subjektů.

Výše uvedené zásady tak stojí v opozici proti Návrhu ÚP, který proti nim nemůže v současné podobě obstát. Zásah do vlastnického práva, který zhorší postavení vlastníků pozemků, a to bez splnění zákonných požadavků uvedených v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, je nepřípustný. V této souvislosti si dovoluji upozornit, že ustálená judikatura vysokých soudů připouští možnost domáhat se náhrady újmy způsobené změnou územního plánu i nad rámec speciální úpravy ve stavebním zákoně, a to nejen s odkazem na čl. 11 Listiny základních práv a svobod, tak i s ohledem na obecnou odpovědnost za škodu způsobenou veřejnou mocí.

Nadto nelze přehlédnout ani rozpor Návrhu ÚP se zásadou právní jistoty. Klient nabytí Pozemky do svého vlastnictví za určitých okolností, průběžně je zvelebují a v místě dotčeném navrženou plochou Z.5M vybudoval vlastním nákladem hřiště. Návrh ÚP však zásadu předvídatelnosti nerespektoval a v případě jeho schválení by bylo zásadním způsobem zasaženo do jeho zaručených práv.

Na tomto místě je nezbytné doplnit též rozpornost Návrhu ÚP s principem materiální rovnosti osob a zákazu svévole ze strany orgánů veřejné moci. Při tvorbě územního plánu je pořizovatel v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu povinen **zkoumat, zda**

¹ Srov. VEDRAL, Josef. *Správní řád: komentář*. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2012. ISBN 978-80-7273-166-4, 95 str. nebo (JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. § 2 [Zásada legality, zákaz zneužití pravomoci, ochrana dobré víry, soulad s veřejným zájmem]. In: JEMELKA, Luboš, PONDĚLÍČKOVÁ, Klára, BOHADLO, David. *Správní řád*. 5. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2016, s. 21. ISBN 978-80-7400-607-4.) aj.

dotyčný zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Nelze opominout skutečnost, že plochou Z.5M, jak je aktuálně zakreslena v Návrhu ÚP, by došlo k neopodstatněnému a dost možná i svévolnému omezení vlastnického práva Klienta k Pozemkům. Rozpor mezi deklarovaným účelem plochy Z.5M a faktickou nemožností jeho naplnění totiž implikuje domněnku, že předmětná komunikace má sloužit k účelu, který je rozporný s obecnými zásadami územního plánování a zároveň vytváří neopodstatněnou soukromoprávní výhodu třetím osobám. Tím by byly zcela popřeny veškeré základní principy tvorby územního plánu jako koncepčního dokumentu, neboť cílem územního plánování primárně není úprava výsostně soukromoprávních sporů (například souvisejících s nájmem nemovitých věcí), popř. vylepšení postavení některých účastníků těchto soukromoprávních vztahů. Prostředky územního plánování ani nemohou být použity k umožnění způsobu využití konkrétního území, který je v rozporu s obecně závaznými právními předpisy.

Z výše uvedeného vyplývá, že nejsou splněny podmínky pro zásah do vlastnického práva Klienta k Pozemkům (formou jejich funkčního využití dle Návrhu ÚP jako místní nebo účelové komunikace v ploše Z.5M). Návrh ÚP není v části týkající se vymezení plochy Z.5M řádně odůvodněn, resp. odůvodnění uvedené v Návrhu ÚP je zjevně nepřiléhající a nesprávné. Není proto možné posoudit, co je skutečným účelem komunikace navržené v ploše Z.5M, zda zvolený způsob zásahu do vlastnického práva Klienta k Pozemkům k tomuto cíli vede, zda je tento cíl relevantní z hlediska obecných zásad územního plánování zakotvených v platné legislativě a zda je tento postup proporcionální k jeho skutečnému cíli. Postup pořizovatele Návrhu ÚP proto naplňuje znaky svévole, která není v demokratickém právním státu přípustná.

IV. Nezákonnost Návrhu ÚP

Na závěr těchto připomínek si dovoluji zrekapitulovat veškeré podstatné náležitosti tohoto podání. Návrh ÚP v části, ve které vymezuje plochu Z.5M, je věcně nesprávný a je v rozporu s cíli územního plánování, neboť:

- a) postup pořizovatele při přípravě Návrhu ÚP porušuje zásady správního řízení,
- b) neodpovídá ústavním požadavkům na zásah do základních lidských práv a svobod stanovených Listinou základních práv a svobod,
- c) znevýhodňuje postavení Klienta jako vlastníka Pozemků bez náležitého odůvodnění, bez existence reálných důvodů a bez naplnění zákonných podmínek,
- d) není řádně zdůvodněn, plocha Z.5M nemůže plnit deklarovaný účel a Návrh ÚP je proto vnitřně nelogický;
- e) existence plochy Z.5M není odůvodněna reálnou potřebou v řešeném území (vlastníci pozemků napojovaných navrženou komunikací disponují dostatečně kapacitním napojením na veřejné komunikace a v napojované lokalitě ani není dle Návrhu ÚP povolena jakákoli výstavba; přístup pro pěší je také zajištěn dostatečně a z více možných směrů);

- f) nerespektuje základní zásady veřejné správy mimo jiné tím, že nebyly primárně využity vhodné pozemky ve vlastnictví veřejnoprávních subjektů resp. České republiky.

Na závěr si dovoluji upozornit, že zahrnutím plochy Z.5M do Návrhu ÚP bude nepřípustně zasaženo do možnosti Klienta řádně užívat Pozemky. Vzhledem k tomu, že k této skutečnosti má dojít v důsledku schválení nového územního plánu, tj. opatření obecné povahy, bez náhrady a zejména bez dohody se Klientem, je pořizovatel územního plánu povinen v maximálním rozsahu chránit jeho oprávněné zájmy. Pokud tak pořizovatel Návrhu ÚP neučiní, zasáhne tím protiprávně do základního práva Klienta vlastnit majetek. Klient je proto připraven využít při hájení svých majetkových práv veškeré dostupné právní prostředky.

V. Závěr

S ohledem na výše uvedené navrhuji, aby pořizovatel upravil Návrh ÚP tak, aby byla plocha Z.5M z Návrhu ÚP vyjmuta, popř. aby bylo její umístění změněno v návaznosti na místní podmínky a vlastnické vztahy v území, přičemž existence této plochy musí být řádně odůvodněna.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Roman Felix".

JUDr. Roman F e l i x,
advokát v plné moci