



**Obec Ráby**  
**Zdeňka Morchová, starostka**  
**Ráby č.p.5**  
**533 52 Staré Hradiště**

DATOVOU SCHRÁNKOU

V Ráběch 6. 5. 2014

## Věc: **žádost o využití zákonných pravomocí obce Ráby**

Jako vlastníci dotčených pozemků a staveb jménem svým i jménem ing. Petra Mlejnka, na základě úředně ověřené plné moci, jsme v zákonem stanoveném termínu podali námítky proti změně aktuálně platného územního plánu uvnitř oploceného areálu tzv. Lovčího zámečku (od roku 1882), respektive Perníkové chaloupky (od roku 2003), který se rozkládá na stavebních parcelách st. 48/1, 48/2 a 176, také na pozemcích p. č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 v k.ú. Ráby.

Kromě dříve podaného ústního sdělení si Vás dovoluujeme informovat i písemně, že **vzhledem k existujícím pochybnostem jsme požádali orgán státní správy lesů** (Krajský úřad, jenž naši žádost předal Magistrátu města Pardubic) **o vydání rozhodnutí podle § 3 odst. 3 lesního zákona č. 289/1995 Sb. ve správním řízení, že pozemky p.č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 v k. ú. Ráby nejsou pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL), byť jsou formálně v KN vedeny jako "lesní pozemky" se způsobem využití v KN "sportoviště a rekreační plocha".**

Po zevrubném prostudování vývoje lesního zákonodárství od socialismu až po zákon č. 289/1995 Sb. v platném znění zjišťujeme, že nejpozději od 1. ledna 1996, kdy tento lesní zákon vstoupil v účinnost a zpřísnil dosavadní právní úpravu ochrany lesa, s největší pravděpodobností výše uvedené pozemky již nesplňovaly zákonnou definici „pozemků určených k plnění funkcí lesa“, byť jsou formálně v KN stále ještě vedeny jako „lesní pozemky“ se způsobem využití v KN „sportoviště a rekreační plocha“.

Takový právní stav připouští i zveřejněný judikát č. 2032 podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 12. 2009, č.j. 5 As 94/2008-44: „*K závěru o tom, že se jedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa, nepostačuje, že je daný pozemek takto formálně veden v katastru nemovitostí.*“

Naší žádosti o přerušení řízení o územním plánu do doby vydání pravomocného rozhodnutí **podle § 3 odst. 3 lesního zákona č. 289/1995 Sb. ve správním řízení** Magistrát města Pardubic, Odbor hlavního architekta, jako pořizovatel ÚP Ráby nevyhověl se zdůvodněním, že o charakteru pozemku uvnitř oploceného areálu již „byla učiněna dohoda s dotčenými orgány“ a že naší žádosti mohou vyhovět pouze na pokyn obce Ráby (určeného zastupitele).

**Protože jsme přesvědčeni, že žádná dohoda s dotčenými orgány nemůže nahradit nezávislé rozhodnutí probíhajícího správního řízení v pochybnostech dle § 3 odst. 3 zákona č. 289/1995 Sb., jež by mělo probíhat dle ustáleného rozhodovacího mechanismu na základě předložených důkazů,**

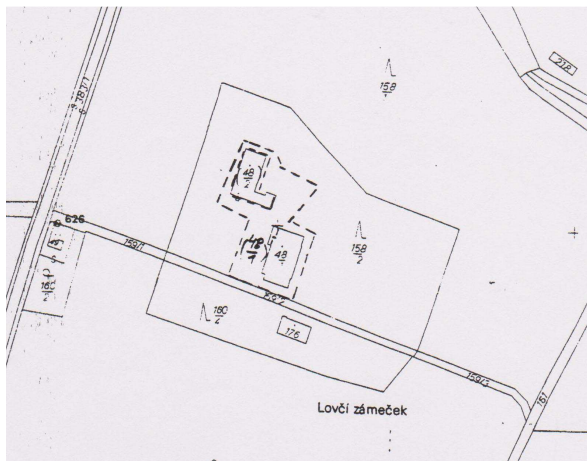
žádáme Vás, aby obec Ráby k zachování aktuálně platného územního plánu v lokalitě Lovčího zámečku využila všech pravomocí daných stavebním zákonem č. 183/2006 Sb.

Podle našeho názoru obec může například:

- přerušit řízení o ÚP Ráby do doby vydání konečného pravomocného rozhodnutí ve správním řízení v pochybnostech o pozemcích uvnitř oploceného areálu Lovčího zámečku;
- trvat na tom, aby pořizovatel ÚP Ráby dodržel usnesení zastupitelstva obce ze dne 12.1.2012, které schválilo závazné „Zadání územního plánu Ráby“, v němž se na straně 10 uvádí jednoznačně: „Stávající občanská vybavenost obce zůstane nezměněna. Projektant v návrhu územního plánu posoudí kapacitu stávajícího občanského vybavení, její další možné doplnění a rozvoj i v rámci jiných ploch s rozdílným způsobem využití.“ Je nepochybné, že **závazné usnesení zastupitelstva není oprávněn měnit ani určený zastupitel** pro spolupráci s pořizovatelem ÚP Ráby, byť by to byla starostka obce;
- trvat na tom, že IV., V. i VI. změna ÚPSÚ byly schváleny právoplatně usnesením zastupitelstva v jeho samosprávné kompetenci dané zákonem, že v platném ÚP Ráby je plocha občanského vybavení vymezena na celou plochu oploceného areálu (od roku 2001, tzn. již celých **9 let před schválením Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (2010)** s biocentrem RBC 1758 Kuněticko, které v obecné rovině vymezil „Plán regionálního systému ekologické stability Pardubického kraje“ z roku 2006, a které by měl ÚP Ráby pouze zpřesnit na konkrétní pozemky dle specifických podmínek obce). **Dle vyhlášky schvalující IV. změnu ÚPSÚ (2001) je oplocený areál plochou „urbanizovanou“, zastavěnou, využívanou pro „občanské vybavení a podnikatelské aktivity“;**
- trvat na tom, že původní ÚPSÚ vycházel z mapy velmi zastaralé (z počátku 80. let, kdy byla do katastru nemovitostí zapsána parcela st. 176 s malou provozní budovou ze 70. let, avšak pozemky uvnitř areálu pod prokazatelně existujícím oplocením z roku 1965 ještě katastrálně odděleny nebyly – k tomu došlo až v listopadu 1989), a že v době schválení původního ÚPSÚ v roce 1995 byly již v oploceném areálu (od roku 1965) několik let další prokazatelně existující a řádně zkolaudované stavby (přístavba budovy na st. parcele 176 z roku 1992 a čistírna odpadních vod na st. parcele 246 zkolaudována roku 1993). **IV. změna ÚPSU tedy pouze opravila zjevnou chybu původního ÚPSÚ podle skutečného a zkolaudovaného stavu nemovitostí v areálu v době více než 2 roky před schválením původního ÚPSÚ;**
- dávat pokyny pro zpracování územního plánu;
- trvat na tom, aby v souladu s § 4 odst. 8 stavebního zákona byla protichůdná stanoviska a rozpory mezi příslušnými orgány podle tohoto zákona a dotčenými orgány, jakož i mezi dotčenými orgány navzájem, řešena nikoli nepřezkoumatelnými zákulisními mocenskými dohodami, ale podle správního řádu s využitím všech dostupných důkazů;
- návrh územního plánu vrátit k přepracování nebo jej zamítnout.

Ačkoli oplocení areálu bývalého Ústavu sociální péče bylo v souladu s předpisy vybudováno již v roce 1965 a vodohospodáři s faktem oploceného areálu prokazatelně pracovali v mapových podkladech širších vztahů v území v 80. letech (důkazy můžeme předložit), **územní plánování kupodivu vycházelo z mapy velmi zastaralé.**

Přitom již v listopadu 1989 (kdy bylo oplocení staré již 24 let) byl do katastru nemovitostí vložen geometrický plán, na jehož základě byly katastrálně odděleny pozemky uvnitř oploceného areálu. Tehdejší situaci vyjadřuje snímek katastrální mapy (viz obrázek vlevo na následující stránce), jež byl vyhotoven až dne 17. 6. 1992 (důkaz jsme předložili již k žádosti o rozhodnutí v pochybnostech ze dne 20. 2. 2014).



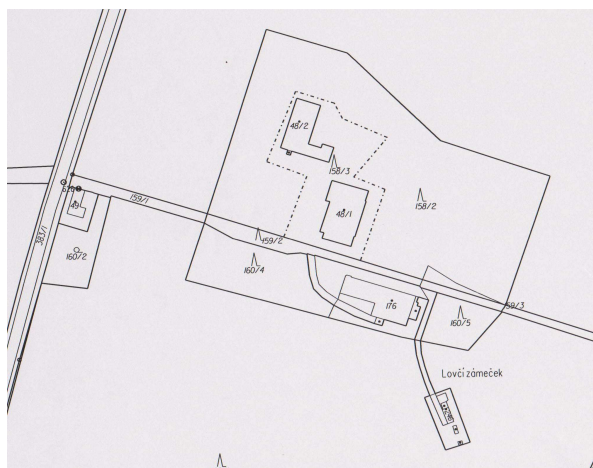
Katastr nemovitostí dle stavu z roku 1989



ÚPSÚ z roku 1995 [↑] a faktický stav nemovitostí 1993 [↓]

Výkres funkčního využití ÚPSÚ z roku 1995 (obrázek vpravo nahoře) však nezachycuje ani třicet let staré oplocení areálu z roku 1965, ani přístavbu stravovacího zařízení k budově č. p. 151 na st. parcele 176, jejíž kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci 10. 11. 1992, a dokonce ani čistírnu odpadních vod na pozemku st. 246 v k. ú. Ráby, která prokazatelně existovala a byla zkolaudována již 26. 4. 1993.

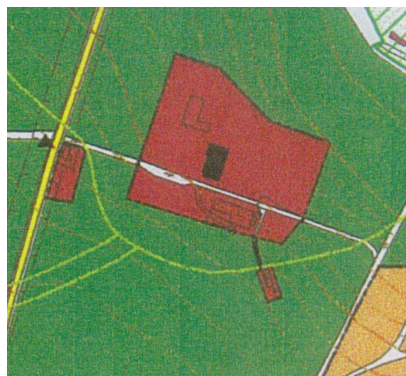
**Pro možnost srovnání vpravo uvádíme faktický stav a rozsah nemovitostí v areálu z roku 1993 (tedy ještě před schválením ÚPSÚ) dle pozdější katastrální mapy.**



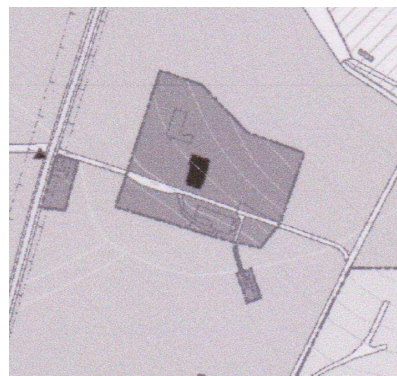
Na následujících obrázcích připojujeme situaci Lovčův zámek po IV. změně ÚPSÚ z roku 2001, kdy územní plánování opravilo zjevný nesoulad mapového podkladu se skutečným stavem a využíváním nemovitostí uvnitř oploceného areálu, a nezměněný stav po V. změně ÚPSÚ z roku 2002 a VI. změně ÚPSÚ z roku 2009.



IV. změna ÚPSÚ 2001



V. změna ÚPSÚ 2002



VI. změna ÚPSÚ 2009

Paní ing. Arch. Pavla Pannová, vedoucí Odboru hlavního architekta Magistrátu města Pardubic, v odpovědi č.j. MmP 27690/2014 na naši žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb. uvádí, že „zastavěné území nově pořizovaného ÚP Ráby je totožné s dosud platným ÚPSÚ Pod Kunětickou horou, označení ploch uvnitř zaplaceného areálu je pouze dáno do souladu s platnou legislativou.“

**To přece ale není pravda!** Jednak proto, že **vychází z nepravdivého východiska** svědčícího naopak o pouhé formálnosti evidence těchto lesních pozemků v KN z historických důvodů (současný lesní zákon nepřipouští existenci PUPFL na zastavěném území obce uvnitř zaplaceného areálu, neboť nelze omezit obecné užívání lesa z jiných důvodů, než připouští zákon), ale **také z důvodu nepřipustnosti zpětné účinnosti (retroaktivity) právních norem**. K tomu uvádíme následující chronologický přehled důležitých skutečností:

- Rok 1882: vznik Lovčického záměčku (dnes č.p. 38) a hospodářské budovy (č.p. 58).
- Rok 1930: doložena mapa porostů se zakresleným zámeckým parkem na západě a na východě od budovy č.p. 38.
- Rok 1934: v popisu Lovčického záměčku zmíněn zámecký park a skvělá úprava venkovního prostředí (pozemky byly urbanizovány).
- Rok 1949: Ministerstvo zemědělství (jako ústřední orgán státní správy lesů) přidělilo budovy a zámecký park MNV v Pardubicích k využití pro sociální služby (tedy k účelům jiným než lesnickým).
- Rok 1965: ONV v Pardubicích schválilo generální opravu Lovčického záměčku a **vybudování oplocení kolem celého areálu** (se zarůstajícím zámeckým parkem) pro účely Ústavu sociální péče pro mentálně postižené. Ten v areálu působil až do roku 2000.
- Rok 1980: do KN byla zapsána malá stavební parcela číslo 176 s novostavbou malé provozní budovy (západní část dnešního č.p. 151).
- Rok 1988: vodohospodáři na svých mapách uvádějí oplocený areál Lovčického záměčku, ačkoliv tehdy v KN ještě pozemky pod společným oplocením nebyly odděleny od okolních lesů.
- Rok 1989: do KN vložen geometrický plán, na jehož základě byly odděleny pozemky pod společným oplocením od okolních lesů. Na tomto plánu je již zakreslena i rozestavěná přístavba provozní budovy včetně terénních úprav zpevněných ploch a panelové cesty k Č.O.V.
- Rok 1990: byl schválen zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd, který uložil restituentům nemovitostí, sloužících k poskytování zdravotnických a sociálních služeb, uzavřít nájemní smlouvu s jejich dosavadními uživateli na dobu až 10 let.
- Rok 1992: byla zkolaudována přístavba východní části budovy č.p. 151 v současné velikosti.
- Rok 1993: byla zkolaudována Č. O.V. na stavební parcele 246 (dosud beze změny).
- Rok 1995: **byl schválen původní ÚPSÚ Pod Kunětickou horou v oblasti Lovčického záměčku s mapovým podkladem velmi zastaralým** (z počátku 80. let, neřešil ani existenci oplocení z roku 1965 s oddělenými pozemky z roku 1989, ani přístavbu budovy č. p. 151 z roku 1992, ani Č.O.V. zkolaudovanou v roce 1993).
- Rok 1996: uprostřed zákonem stanoveného pronájmu oploceného areálu Ústavu sociální péče (do roku 2000) k prokazatelně jiným než lesnickým účelům vstoupil v účinnost **nový lesní zákon č. 289/1995 Sb., který významně zpřísnil definici PUPFL**, avšak neuložil majitelům lesa povinnost lesní pozemky přizpůsobit novému zákonu (například neuložil povinnost zbourat oplocení, které bylo vybudováno a užíváno k jiným účelům, než připouštěl zákon). Orgán státní správy lesů má právo a povinnost rozhodnout v pochybnostech, zda pozemek je či není lesní dle požadavků nového lesního zákona. Toto správní řízení za celých 18 let nezahájil z vlastního podnětu, ale teprve letos z podnětu našeho.
- Rok 2001: **byla schválena IV. změna ÚPSÚ**, která zrušila a nahradila původní ÚPSÚ. **V oblasti Lovčického záměčku opravila grafické zobrazení do podoby dle skutečnosti**

**právního zkolaudovaného stavu, kterou měl prokazatelně oplocený areál již 2 roky před schválením původního ÚPSÚ.** Celý oplocený areál byl vymezen jako plocha „urbanizovaná“, zastavěná pro „občanské vybavení a podnikatelské aktivity“.

- Rok 2003: celý oplocený areál (budovy a jmenovitě všechny pozemky) byly ohlášeny živnostenskému úřadu v souladu s aktuálně platným územním plánem jako provozovny živnostenského podnikání a k tomuto účelu začaly být užívány.
- Rok 2009: Nejvyšší správní soud vydal judikát: „*K závěru o tom, že se jedná o pozemek určený k plnění funkcí lesa, nepostačuje, že je daný pozemek takto formálně veden v katastru nemovitostí*“.
- Rok 2010: byly schváleny „Zásady územního rozvoje Pardubického kraje“ (ZUR), které vymezují v článku 111 funkční regionální biocentra, kde je do územního plánování kodifikováno **RBC 1758 Kuněticko** dle metodického „Plánu regionálního systému ekologické stability Pardubického kraje“ z roku 2006. V čl. 112 pak stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a v čl. 113 ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů ÚSES s požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy nejméně jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.
- Rok 2011: Nejvyšší správní soud vydal judikát: „*Zákaz oplocovat les za účelem omezení obecného užívání lesa stanovený v § 32 odst. 7 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, se nevztahuje pouze na situace, kdy účelem takového oplocení má být celkové zamezení obecnému užívání lesa, ale také na situace, kdy má dojít i jen k jeho částečnému omezení (zde oplocením lesa ze tří stran)*“.

Všechny pozemky uvnitř ze všech stran oploceného a uzavřeného areálu jsou sice z historických důvodů v KN stále ještě formálně vedeny jako „pozemky lesní“, avšak s legislativně přípustným využitím dle evidence v KN jako „sportoviště a rekreační plocha“ a v souladu se zákonnou definicí plochy „občanského vybavení“ (dle stavebního zákona označuje „stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva“).

**Oplocení areálu bylo vybudováno orgánem státní moci (ONV v Pardubicích) již před 50 lety zcela legálně a k jiným než lesnickým účelům, pozemky jsou dlouhodobě po desítky let urbanizovány, nemohou plnit funkce lesa dle nového lesního zákona č. 289/1995 Sb., a jsou od roku 2003 v souladu s aktuálně platným územním plánem užívány a ohlášeny jako venkovní provozovna živnostenského podnikání. Regionální biocentrum RBC 1758 Kuněticko bylo vymezeno a schváleno v ZUR Pardubického kraje až mnohem později (v roce 2010) na základě obrysové mapy lesních plánů a nyní má být v ÚP Ráby zpřesněno na konkrétní pozemkové parcely. Je nepochybné, že dlouhodobě urbanizované území zastavěného stavebního pozemku pod společným oplocením dle § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) Lovčího zámečku je neslučitelné s mnohem později schváleným účelem, smyslem, charakteristikou a navrhovanými opatřeními RBC Kuněticko pro lesní pozemky ve smyslu lesního zákona.**

Setkáváme se s ničím nepodloženým názorem, že nám navrhovanou změnou nedochází k žádné újmě v podnikání. Proti tomu můžeme doložit, že v souladu s aktuálně platným územním plánem (který od roku 2001 celou lokalitu Lovčího zámečku definuje jako plochu občanského vybavení a podnikatelských aktivit) již od počátku našeho působení v oploceném areálu od 1. 10. 2003 a v návaznosti na jeho předchozí užívání Ústavem sociální péče k jiným než lesním účelům, **jsou nejenom budovy, ale i samotné pozemky p. č. 158/2, 158/3, 159/2, 160/4, 160/5 a 160/9 v k. ú. Ráby řádně ohlášeny a úředně evidovanou venkovní provozovnou živnostenského podnikání**

dle § 17 zákona č. 455/1991, o živnostenském podnikání, jež neslouží k obecnému užívání a není veřejným prostranstvím, ale má v souladu s tímto zákonem vymezenou „prodejní nebo provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli“, a to pro následující živnosti a obory činnosti:

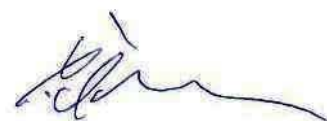
- Hostinská činnost
- Chov zvířat a jejich výcvik (s výjimkou živočišné výroby)
- Zprostředkování obchodu a služeb
- Velkoobchod a maloobchod
- Činnost informačních a zpravodajských kanceláří
- Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí
- Poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků
- Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení
- Návrhářská, designérská, aranžérská činnost a modeling
- Fotografické služby
- Překladatelská a tlumočnická činnost
- Provozování cestovní agentury a průvodcovská činnost v oblasti cestovního ruchu
- Mimoškolní výchova a vzdělávání, pořádání kurzů, školení, včetně lektorské činnosti
- Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí
- Provozování tělovýchovných a sportovních zařízení a organizování sportovní činnosti
- Poskytování technických služeb
- Prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin

Navrhovaná změna aktuálně platného ÚP Ráby by zmařila naše desetileté investice do realizace úspěšného projektu výletního místa pro rodiče s dětmi s názvem „Perníková chaloupka“, který jsme v roce 2003 zahájili, protože vyžadoval a získal k dispozici **plochu „občanského vybavení“ v rozsahu celého oploceného areálu** bývalého Ústavu sociální péče, a protože jsme se s restituentem dohodli na pronájmu všech nemovitostí v areálu v délce 50 let a na jejich předkupním právu, zapsaném do katastru nemovitostí. **Bez splnění těchto nutných podmínek bychom projekt nemohli realizovat, a tak v případě schválení navrhované změny ÚP Ráby bude muset být ukončen!**

Takové rozhodnutí zastupitelstva obce Ráby budeme muset sdělit veřejnosti prostřednictvím médií. **Samozřejmě budeme požadovat náhradu zmařené investice, a to i s ohledem na trvání nevypověditelné nájemní smlouvy na dosud nezakoupené pozemky v oploceném areálu na dobu určitou až do data 31. 12. 2053.** Jako jeden z důkazů předložíme u soudu platnou nájemní smlouvu na dobu určitou 50 let s úředně ověřenými podpisy ze dne 27. 8. 2003.

Žádáme Vás, vážená paní starostko, abyste s naší žádostí seznámila všechny členy zastupitelstva a na nejbližším jednání zastupitelstva nechala **hlasovat o tom, zda obec připustí navrhovanou změnu ÚP Ráby v naší lokalitě.** Žádáme, aby postoj jednotlivých zastupitelů k věci byl zaznamenán **jmenovitě, aby výsledek hlasování byl právně přezkoumatelný,** a to i s ohledem na budoucí možné právní spory obce Ráby a pořizovatele ÚP Ráby, a aby bylo možné vyvodit osobní odpovědnost konkrétních osob za naši zmařenou investici v případě, že soudy dají našim argumentům za pravdu.

S úctou a poděkováním za pochopení



Luděk Šorm, jednatel s. r. o.