



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců Mgr. Filipa Skřivana a JUDr. Ing. Venduly Sochorové v právní věci

navrhovatele: **České dráhy, a.s.**

sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1

zastoupen JUDr. Janem Nemanským, Ph.D., advokátem

sídlem Těšnov 1059/1, Praha 1

proti

odpůrci:

statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno

zastoupeno Mgr. Pavlem Riškem, advokátem

sídlem Jakubská 156/2, Brno

za účasti:

1. Děti Země - Klub za udržitelnou dopravu

sídlem Körnerova 219/2, Brno

2. Ochránci Brněnské přehrady a okolí, z.s.

sídlem Laštůvkova 729/25, Brno

3. Občané za ochranu kvality bydlení v Brně-Bosonohách z.s.

sídlem Pražská 469/29, Brno

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v částech a) textové a grafické části vymezení plochy ZU (zelen všeobecná) na pozemcích v lokalitách Grand a Nádražní ulice: 272/1, 272/17, 272/18, 272/19, 272/22, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45,

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

272/46, 273/5, 273/6, 272/63, 272/64, 272/9, 272/14, 272/28, 272/37, 272/38, 272/40, 272/49, 272/50, 272/55, 272/62, 359/3, 362/1, 362/2, 362/3, 363, 361/1, 361/3, vše v k. ú. Město Brno; b) textové a grafické části vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) na pozemcích v lokalitě Uhelné nádraží: 1338/1, 1338/2, 1338/4, 1338/5, 1338/7, 1338/8, 1338/9, 1338/10, 1338/11, 1338/12, 1338/13, 1338/16, 1338/17, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/34, 1338/36, 1338/61, 1340/2, 1378, 1379, 1380, 1381, to vše v k. ú. Staré Brno; c) textové a grafické části vymezení plochy OV (veřejná vybavenost) na budově č. p. 418 a na příslušných pozemcích, na kterých budova stojí, a to parc. č. 283 a 284/1, k. ú. Město Brno; d) textové a grafické části vymezení plochy DU (doprava všeobecná) na pozemcích parc. č. 1898 a parc. č. 1808/1, v k. ú. Maloměřice; e) textové části v kapitole 6.3.2.13 Doprava všeobecná (DU) Závazné textové části v rozsahu úpravy přípustného a podmíněně přípustného využití; f) textové části v kapitole 6.3.2.13 Doprava všeobecná (DU) Závazné textové části v rozsahu, v němž nevymezuje (resp. neumožňuje výslovně posoudit) přípustnost zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jako staveb technické infrastruktury sloužících dopravní infrastruktuře.

takto:

- I. Řízení se v části návrhu směřující proti textové a grafické části vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) na pozemcích parc. č. 1338/13, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/61, 1378 a 1381, všechny v katastrálním území Staré Brno, zastavuje.
- II. Opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územní plán města Brna, schválené Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v textové a grafické části vymezení plochy DU (doprava všeobecná) na pozemku parc. č. 1808/1 v katastrálním území Maloměřice.
- III. Ve zbylé části se návrh zamítá.
- IV. Navrhovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- V. Odpůrci se náhrada nákladů řízení nepřiznává.
- VI. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Zastupitelstvo odpůrce na svém zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 schválilo opatření obecné povahy – Územní plán města Brna, které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025. Navrhovatel se domáhá jeho zrušení ve shora uvedených částech.

II. Návrh

2. Navrhovatel namítá, že napadený územní plán trpí zásadními vadami, je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a ve vztahu k navrhovateli diskriminační. Bezdůvodně „konzervuje“ navrhovatelovy pozemky a snižuje jejich zastavitelnosti ve prospěch jiných obdobných pozemků ve vlastnictví odpůrce, případně s odpůrcem majetkově propojených osob. Nerespektuje aktuální stav pozemků zejména v částech „překryvu“ již existujících staveb plochou zeleně, nenavazuje na dřívější koncepční studie a je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

3. Odpůrce při pořizování vystupoval ve dvojí roli – jednak jako pořizovatel, jednak jako vlastník rozsáhlých městských pozemků v dotčeném území, ať již přímo nebo prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. a Brněnských komunikací a.s. V důsledku toho na pozemcích navrhovatele převažuje plocha ZU (zeleně všeobecná), zatímco na městských a státních pozemcích byly rozšířeny zastavitelné plochy. Ve skutečnosti, že někteří zastupitelé odpůrce (případně městských částí) současně působili ve statutárních nebo dozorcích orgánech jmenovaných společností, navrhovatel spatřuje znaky věcné a systémové podjatosti a střet zájmů. Na městských a státních pozemcích se zvýšily zastavitelné plochy o 13 480 m², a to z původních ploch zeleně (pozemky parc. č. 272/51, 272/56, 273/1 a č. 273/7 v k. ú. Město Brno a pozemky parc. č. 813 941/10, 815/1, 815/2 a 815/3 v k. ú. Trnitá). Oproti tomu pozemky navrhovatele byly přetvořeny na zeleně či omezeny přístupem.
4. Dlouhodobé podklady k řešenému území [vč. starších koncepčních materiálů a Územní studie Jižní čtvrti (KAM, 2021)] vycházely z potřeby městotvorného ringu jako funkčního a životaschopného prostoru, nikoli jako čistě pásové zeleně bez programových a prostorových parametrů. Napadený územní plán však řešení odkládá, operuje obecnými odkazy na budoucí soutěž a postupné zpřesňování, aniž by stanovil parametry (šířka/průběh, vazby, etapizace, program veřejné potřeby) nebo reflektoval stav přípravy a vydaná rozhodnutí v území, což činí dle navrhovatele regulaci neurčitou.

Lokalita Grand

5. V této lokalitě územní plán překryl zastavěné území plochou ZU (zeleně všeobecná), a to i v části, kde se nachází fungující administrativní budova a sklad. Odpůrce při tvorbě a zdůvodnění nové podoby území neprokázal a neodůvodnil, z jakých podkladů plyne nezbytnost takové plošné změny, ani neprovedl test proporcionality ve vztahu k existující zástavbě a kontinuálnímu způsobu využití. Odpůrce se zachováním stávajícího stavu nepočítá, nicméně opomíjí, že územní plán musí respektovat stávající a řádně zkolaudované stavby (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139). Rovněž nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem a faktickou situací v území (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53). Rovněž v souladu s politikou územního plánování platí, že vymezení ploch v novém územním plánu by mělo respektovat nejen stávající využití, ale také předvídat potenciál rozvoje konkrétních lokalit při současném respektu ke kulturnímu dědictví. Mezi způsoby rozvoje území patří mj. plán výstavby v širším centru města, polyfunkční využití opuštěných ploch a areálů.
6. Odpůrce pomíjí, že relokace železniční infrastruktury ve střednědobém horizontu uvolní tzv. brownfieldové kapacity a umožní kompaktní městskou zástavbu. Přesto je území dlouhodobě blokováno plošným vymezením zeleně, což je dle navrhovatele v rozporu s částí B.1. bodem 26 písm. a) a f) Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR“). Tato restrikce není dle navrhovatele dostatečně zdůvodněna. Odůvodnění postrádá variantní úvahu, např. etapizaci, regulační plán, podmíněně přípustné smíšené/komerční využití, přestože takové mírnější nástroje by cílům zeleně a veřejné vybavenosti dostály s menším zásahem do vlastnického práva navrhovatele. Navrhovatel přitom nezpochybňuje veřejný a legitimní požadavek na zřízení promenády na hradebním okruhu ani koncepci zeleného pásu. Chybí však obsah, konkretizace šířky pásu zeleně, varianta s ponecháním stávajících

objektů (alespoň částečně), etapizace vůči skutečnému odsunu nádraží, nebo konkrétní vysvětlení.

7. Plošné vymezení zeleně přes stávající zástavbu bez adekvátního odůvodnění zároveň vytváří nesoulad mezi grafickou a textovou částí napadaného územního plánu, neboť stávající zástavbu redukuje na pouhé dočasné využití bez etapizace a parametrů. Odpůrce si zároveň odporuje, pokud uvádí, že plošné vymezení zeleně v daném místě je „logické a jediné možné“ pro pokračování promenády, a současně připouští, že „jiné uspořádání ploch ... není do budoucna vyloučeno“ (tedy prostor pro jiné řešení existuje).
8. Pozemky navrhovatele jsou vymezeny jako plochy přestavby a možnost využití těchto ploch je vymezena nedostatečně, neboť v textové části je uvedeno toliko, že „plochy přestavby jsou plochy vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území“. Odůvodnění zařazení pozemků navrhovatele do těchto ploch je pak zcela rozporné s textovou částí územního plánu, kde je v kapitole 5.2.4.3. ve vztahu k plochám přestavby uvedeno, že jsou nejvýznamnějšími plochami určenými k zástavbě, rekonverzi a revitalizaci území. Jak má dojít k rozvoji pozemků, jsou-li zařazeny do ploch zeleně, územní plán nevysvětluje.
9. K diskriminačnímu vymezení navrhovatel uvádí, že odpůrce sice deklaruje nezávislost na vlastnictví, žádnými konkrétními kritérii či srovnávacími parametry však rozdílné zacházení není věcně obhájeno. Respektuje v území CD Palace a historickou budovu Magistrátu města Brna, avšak stavby navrhovatele snižuje na pouhé dočasné využití. Navrhovatel přitom v území dlouhodobě připravuje doplnění městské třídy novou výstavbou objektů s možností komerčního využití. K diskriminaci navrhovatel poukazuje na obecní pozemek parc. č. 272/51, který byl v původním územním plánu částečně v ploše parků a nyní je evidován v ploše přestavby, občanské vybavení veřejné a zamýšlený „pás zeleně“ je tímto pozemkem jednoznačně přerušen a do tvrzeného konceptu nezapadá. Obdobně pozemek parc. č. 272/56. Dle navrhovatele by plochy zeleně měly být primárně umístěny na pozemcích odpůrce, nikoliv na pozemcích soukromých vlastníků. Jiný postup musí být náležitě odůvodněn a musí být odůvodněna i jeho nezbytnost (rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. zn. 73 A 2/2025).
10. Napadená úprava omezuje užívání a přístup k pozemku parc. č. 272/1 v důsledku zrušení veřejně přístupné komunikace na pozemcích parc. č. 273/1 a 273/5. Nepředkládá se žádná kompenzační či etapizační úprava (zajištění náhradního přístupu, režim do doby přestavby), čímž se prohlubuje neproporcionalita.

Lokalita Nádražní ulice

11. Zde navrhovatel uvádí, že jak koncepce územního plánu, tak pokyny k vypracování návrhu územního plánu vymezovaly pozemky navrhovatele v dané lokalitě jako zastavitelné. I následně zpracovaná Územní studie Jižní čtvrť umožňovala na pozemcích výstavbu občanského vybavení. Rovněž zde zařazuje napadený územní plán stávající, reálně užívané území (stravování, skladiště, parkoviště, administrativa) do ploch zeleně a bez individualizovaného posouzení je označuje pouze za dočasně využitelné do doby neurčité budoucí realizace tzv. brněnského ringu. To nemůže nahradit odůvodnění plošného odstranění zástavby stávajících funkčních ploch a neprokazuje, proč právě zde a v tomto rozsahu nelze sledovaný cíl dosáhnout mírnější úpravou.

12. Odpůrce opakuje, že se jedná o území „*dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu – brněnské okružní třídy s parky po odsunu železničního nádraží*“. V územním plánu však k tomuto zamýšlenému využití chybí odůvodnění. Zřejmě se jedná o jakousi vizi odpůrce, která však nemá konkrétní podobu. V takovém případě je nepřipustné pozemky navrhovatele blokovat. Odpůrce připouští, že původní funkce OV (občanská vybavenost) nebyla v návrhu sledována kvůli nedotaženému plánování návaznosti dopravní obslužnosti území, a proto je charakter lokality prozatím plánován jako pás zeleně s tím, že občanské vybavení by se eventuálně promítlo až změnou po dořešení dopravních vazeb. Tím odpůrce fakticky potvrzuje odklon od dřívějšího řešení v koncepčních materiálech a v původním územním plánu, které počítá s funkčním urbánním využitím, které nyní odpůrce bez poměřování odkládá. Regulační nastavení v dané lokalitě dle navrhovatele vytváří dlouhodobou nejistotu ohledně časování a parametrů využití území. Protože odpůrce nepředložil parametry ringu, jeho dopravních a technických vazeb, ani nezdůvodnil, proč nelze dosáhnout cílů mírnějším řešením, neunesl důkazní břemeno, že zvolená podoba je životaschopná i ekonomicky zajištěná.

13. I v této lokalitě byly stavební plochy umístěny na pozemky města, zatímco plochy zeleně na pozemky navrhovatele. Rovněž i zde je úprava neurčitá a neproporcionální.

Lokalita Uhelné nádraží

14. Krom již shora uvedeného navrhovatel k této lokalitě uvádí, že navrhoval rozšíření ploch SU.K6, které doporučila architektonicko-urbanistická studie NOVÉ SADY BRNO (CMC Architects., 2020), bylo konzultováno a připravováno v součinnosti s Kanceláří architekta města Brna a bylo součástí akceptovaných podkladů k Územní studii Jižní čtvrti. Tou odpůrce naopak argumentuje jako dokumentem, na základě něhož byl rozsah pásu zeleně určen, přestože jeho závěry jsou přesně opačné.
15. V lokalitě se nachází mnoho objektů, které jsou předmětem řízení o jejich prohlášení za kulturní památku. Jak je patrné z vypořádání námítky navrhovatele, odpůrce o této skutečnosti nevěděl (neboť neprověřil stav území) a nemohl ji tedy zohlednit. U kulturně hodnotných staveb v jižní části odpůrce řeší situaci tak, že je lze zakomponovat do řešení parku, aniž by měnil funkční využití plochy. Nejde tedy o plnohodnotnou funkční integraci, ale o ponechání pásu zeleně s tolerancí staveb uvnitř.
16. Odpůrce dle navrhovatele lokalitu blokuje, neurčuje závazné parametry ringu ani dopravní obsluhy, a přenáší břemeno dalšího prověřování do budoucna, čímž navrhovatele ponechává v nepřipustné nejistotě. Nadto již ve vymezených plochách určených pro zastavení, tzn. SU.K6, je určeno vysoké procento zazelenění těchto ploch. Takto široký pás zeleně proto není důvodný a vlastníka fakticky zatěžuje dvakrát.
17. Na obecních pozemcích parc. č. 815/1 a 815/2 v k. ú. Trnitá byly naproti tomu rozšířeny zastavitelné plochy.

Lokalita Výpravní budova

18. Navrhovatel usiloval o zařazení Výpravní budovy do plochy OK, tedy plochy pro občanské vybavení komerční, tj. režimu umožňujícího komerční využití s případným veřejným prvkem. Napadený územní plán však ponechal plochy v režimu občanského vybavení veřejného OV, což znamená umožnění jiné činnosti jen tehdy, pokud je zachován hlavní účel plochy, kterým je veřejná potřeba. Odpůrce však nekonkretizuje, jaký typ veřejné služby či zařízení má Výpravní budova dlouhodobě nést, v jakém rozsahu a v jakém

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

ekonomickém modelu. Současně odkazuje na budoucí soutěž (urbanistická/architektonická/dopravní), jež má teprve určit rekonstrukční a dispoziční řešení (např. odstranění bočního křídla bez památkové ochrany). Souběh zeleného pásu a mnoha neznámých zhoršuje ekonomickou jistotu navrhovatele. Ponechání OV (občanské vybavení veřejné) u Výpravní budovy a vymezení Z (zeleň všeobecná) na kolejišti může napomáhat odpůrcem sledovanému cíli, avšak nejsou zvažovány všechny možné parametry dosažení tohoto cíle.

19. Zároveň dle navrhovatele vzniká kolize s již připravenou či plánovanou výstavbou. Ve srovnatelné situaci v MB-3 (CD Palace) odpůrce výslovně respektuje právo postupovat dle dosavadního územního rozhodnutí a uskutečněné stavební činnosti a z toho odvozuje zachování stavební plochy.

Lokalita Maloměřice jih

20. V tomto území navrhovatel požadoval změnu využití pozemku (DU doprava všeobecná) na rozšíření stabilizované plochy výroby, neboť má za to, že je to racionální a přínosné. Pozemek je obklopen provozovanými železničními tratěmi a vlečkami a nemá samostatnou dopravní obsluhu. Výroba a navazující lehká logistika jsou v takovém prostředí urbanisticky adekvátní. Ponechání DU (doprava všeobecná) bez vyřešené obsluhy znamená dle navrhovatele dlouhodobou nefunkčnost plochy.
21. Odpůrce sám připouští, že pro případnou změnu je nutné současně vymezit způsob dopravní obsluhy. Řešení přináší navrhovatel – výroba podmíněná dopravní obsluhou. Odpůrce argumenty nepřijal s odkazem na neexistenci stabilizované výrobní plochy v okolí, nedostatek samostatné dopravní obsluhy a na nutnost současně vymezit dopravní napojení, má-li se o změně uvažovat. Nezkoumal však varianty typu podmíněná změna (účinnost po vymezení koridoru), etapizace nebo přesné vymezení pásu pro připojení. Odpůrce nevysvětluje, proč nemůže dopravní napojení vymezit.

Lokalita Maloměřice sever

22. Také v tomto území navrhovatel požadoval obdobnou změnu, a to její minimální variantu (alespoň v jižní části). Odpůrce výslovně uvedl, že změna by byla případně možná a lze ji řešit následně samostatnou změnou územního plánu. Praktickým efektem této úvahy je odklad využití a nejistota ohledně načasování i rozsahu přípustné výroby. Konkrétní důvody odpůrce nepředkládá.

Obecné podmínky využití ploch pro dopravu

23. Navrhovatel žádal o doplnění podmínek využití ploch DU (doprava všeobecná) tak, aby bylo výslovně umožněno umísťovat stavby a zařízení pro drobnou výrobu a stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah. Podle odpůrce není obecně drobná výroba v plochách DU (doprava všeobecná) vyloučena, avšak nelze do podmínek doplnit konkrétní činnosti, které by měly platit pro všechny plochy DU (doprava všeobecná, neboť konkrétní vyhodnocení má být ponecháno na posouzení jednotlivých záměrů
24. Výsledkem takového přístupu je však dle navrhovatele absence předvídatelných kritérií a přenesení všeho na *ad-hoc* posuzování. Odpůrce měl určit jasný rámec, kdy je drobná výroba připuštěna a kdy není, případně mohl využít možnost demonstrativního vyjmenování či minimálního interpretačního upřesnění. Odpůrce nijak neodůvodnil, proč tak neučinil.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

25. Odpůrce dále tvrdí, že zařízení pro výrobu obnovitelných zdrojů energie pro zásobování železniční dopravy lze zahrnout pod zařízení dopravní a technické infrastruktury, která lze umístit ve všech typech ploch, pokud záměr není zjevně nepřiměřený. Odpůrce se však nezabýval cílem námítky, kterým mělo být posílení právní jistoty nad rámec vágní generální klauzule. Jestliže odpůrce tvrdí, že zařízení obnovitelných zdrojů energie pro dopravní infrastrukturu už dnes spadá do přípustného využití, neexistuje racionální důvod, proč to nezakotvit výslovně.
26. Na svém procesním postoji navrhovatel setrval i v replice.

III. Vyjádření odpůrce

27. Odpůrce ve svém vyjádření uvádí, že z napadeného územního plánu je zřejmá cílová urbanistická koncepce rozvoje této části města, tj. navrhované doplnění dominantních ploch zeleně za účelem dotvoření území podél hradebního okruhu, na brněnské okružní třídě (tzv. brněnském ringu) a systémové propojení území plochami zeleně až k vodnímu toku řeky Svratky po odsunu stávajícího železničního nádraží a jejich doplnění drobnějšími plochami občanského vybavení veřejného (OV, OK). Tato koncepce má význam z hlediska mitigačních a adaptačních opatření spojených s klimatickou změnou, z hlediska estetického i historického. Tato urbanistická koncepce byla promítnuta již v Obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (1994) ve znění pozdějších předpisů (dále též „starý územní plán“). Není tedy nahodilá, nýbrž dlouhodobě sledovaná, a napadený územní plán tuto koncepci na základě prověření Územní studií Jižní čtvrti aktualizoval (zpřesnil). Je zcela namístě, že územní studie navrhla hledání konkrétní podoby řešení v území prostřednictvím soutěží, neboť i uspořádání parku může mít mnoho podob.
28. Dle odpůrce nedošlo k žádnému střetu zájmů, neboť skutečnost, že zastupitelstvo obce rozhoduje o svém územním plánu (vč. situace, že obec vlastní na svém území nemovitosti) je nejen zákonem předvídaná, ale i jediná možná.
29. Tvzení o diskriminaci je dle odpůrce nedůvodné, neboť navrhovatel neuvádí a nedokládá, že jeho pozemky jsou urbanisticky či funkčně srovnatelné s těmi, na které poukazuje.
30. Územní plán nemůže svou podrobností obsáhnout prvky a stanovovat požadavky, které řeší územní studie nebo náleží projektovým dokumentacím. Územní podmínky a regulace pro dané plochy jsou jasně stanoveny především v kapitole 6.3 závazné textové části územního plánu. Podrobnější požadavky jsou pak uvedeny také v kartě příslušné rozvojové lokality a koncepce rozvoje tohoto širšího území je popsána i v jednotlivých kapitolách textové části odůvodnění (např. Svazek 2 kap.5.9.4.1. a dalších). Vydaná územní rozhodnutí jsou pak zohledněna obecným regulativem uvedeným v kapitole 6.2 výroku.
31. Odpůrce odmítá názor navrhovatele, že územní plán musí obsahovat podrobnější řešení s konkrétními detaily regulace (šířka/průběh ringu, rozsah a režim veřejného programu, etapizace navazujících zásahů). V současné době není naplněn předpoklad pro realizaci záměrů v plochách zeleně, neboť nedošlo k uvolnění území od železničního provozu. Příprava konkrétních projektů bude směřovat až do dalších etap přípravy tzv. odsunu nádraží. Závažnost zásahu do vlastnického práva je vyvážena významem sledovaného cíle – základní koncepce rozvoje území pro dobudování brněnské okružní třídy s parky (tzv. ringu).

Lokalita Grand

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

32. Odpůrce odkazuje na vypořádání námitek navrhovatele. V severní části lokality je známý připravovaný záměr výstavby židovského muzea. Pozemky navrhovatelky jsou do plochy OV.K4 zahrnuty v rozsahu dle potřeby záměru. Pozemky dosavadního kolejiště, navazující z východní strany na plochu OV.K4, které jsou polohově a výškově na úrovni viaduktu, jsou vymezeny pro zeleň všeobecnou ZU, neboť právě ve stopě stávající železniční trasy lze přes viadukt fyzicky projít a vzájemně propojit cílovou parkovou úpravu hradebního okruhu severně a jižně viaduktu. Odpůrce nesouhlasí s navrhovatelovým tvrzením, že pozemky v této lokalitě jsou brownfieldovou kapacitou pro kompaktní městskou zástavbu. Veškerá zástavba poplatná a spojená s provozováním železnice, pokud nespadá pod památkovou ochranu, byť byla realizována jako trvalé stavby, není určena k zachování v rámci nově vymezené urbanistické funkce, kterou ovšem sledoval již starý územní plán. Ani ZÚR nestanoví, že navrhovatelem citované požadavky je nutné uplatnit právě na pozemcích navrhovatele. Není úkolem územního plánu podrobněji se zabývat možnými variantami řešení (tj. možným uplatněním staveb ve vymezené návrhové ploše ZU)
33. Stávající objekty se posuzují individuálně v rámci obecných a doplňujících podmínek využití a dále dle kapitoly 6.2 jako integrované jevy a stavby na pozemcích lze i nadále užívat ke stávajícím účelům. Dle odpůrce neexistuje povinnost ponechat, či nově vymezit zastavitelné plochy jen proto, že vlastník pozemků předložil investiční záměr. Obecní pozemky parc. č. 272/51 a 272/56 mají jiné prostorové vztahy a tvoří přirozenou trasu kontinuálního zeleného pásu. Selektivní porovnávání bez prokázání srovnatelnosti nelze použít jako důkaz diskriminace.

Lokalita Nádražní ulice

34. Návrh ploch zeleně má dle odpůrce i v této lokalitě svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci, a to s výjimkou plochy veřejné vybavenosti (OV), která nebyla vymezena, neboť plocha je dotčena trasou Severojižního kolejového diametru, na který probíhá zpracování studie proveditelnosti a bude nutné dořešit přestupní vazby na systém povrchové MHD, což je i důvodem odklonu od Územní studie Jižní čtvrtě. Stávající využití území (stravování, skladiště, parkovací plochy) je dočasným využitím.

Lokalita Uhelné nádraží

35. Není pravdou, že Územní studie Jižní čtvrtě navrhla rozšíření smíšeného využití tohoto území. Územní studie Jižní čtvrtě vymezila území, které by do budoucna mohlo být prověřeno soutěží i pro možné rozšíření smíšeného využití; v hlavním výkrese však potvrdila stávající vymezení ploch.
36. Vedená řízení o prohlášení nemovitostí za kulturní památku nejsou stále dokončena a nemovitosti tak stále nepodléhají památkové ochraně ve smyslu památkového zákona. To, že objekty dotčené probíhajícím řízením o prohlášení za nemovité kulturní památky byly při projednávání návrhu územního plánu vymezeny jako součást návrhových ploch zeleně ZU neznámá, že byly pominuty či nezohledněny zájmy památkové péče.
37. Návrhové plochy ZU jsou v rozvojových lokalitách vymezovány koncepčně pro rekreační kapacitu a kvalitu veřejného prostoru a jako součást sídelní zeleně a návazností. Jejich existence není „přenosem“ povinného podílu zeleně ze SU na sousední pozemky.
38. Obecní pozemky v k.ú. Trnitá jsou dlouhodobě koncipovány jako součást rozvojové lokality Tr-2, jedná se o odlišnou, v čase stabilní, funkci daných ploch.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

39. Zeleň v daném území má strukturní roli – drží kontinuální parkovou hranu, což nelze plnohodnotně nahradit pouze vnitroareálovým procentem zeleně v rámci ostatních ploch. Konkrétní majetkové vypořádání, harmonogram realizace či individuální ekonomická kompenzace nejsou a nemohou být předmětem územního plánu.

Lokalita Výpravní budova

40. Záměr investice do modernizace Výpravní budovy byl podřízen souladnému využití dle starého územního plánu. Budova byla (a stále je) provozována pro potřebu železniční dopravy a vztahovaly se na ni podmínky vyplývající z režimu tzv. dočasného využívání všech stávajících ploch železnice. Rozsah účelů užívání výpravní budovy v souvislosti s její modernizací neznamenal připustit jiné cílové využití než využití pro veřejnou vybavenost – kulturu (plocha OK). I zde je dána kontinuita.
41. Odkaz na CD Palace (lokalita MB-3) dle odpůrce není přiléhavý. Respektování již existujících rozhodnutí není výjimkou pro jeden projekt, ale obecným pravidlem zakotveným v kap. 6.2 územního plánu, který nikde nevyžaduje měnit stávající či již povolené stavby tak, aby odpovídaly vymezenému typu plochy. Současně je mezi lokalitami MB-1 a MB-3 odlišný urbanistický kontext plynoucí z přílohy č. 1, Závazné textové části ÚPmB – Karet lokalit, v níž má každá lokalita stanovená odlišné požadavky.

Lokalita Maloměřice

42. Předmětné území je v současné době využíváno jiným způsobem než pro lehkou výrobu. Pozemek je součástí rozsáhlých ploch dopravy všeobecné, je obklopen železničními tratěmi nebo vlečkami a je bez vymezeného způsobu dopravní obsluhy. Plocha výroby všeobecné VU.A3 se sice v blízkosti nachází, nicméně od požadovaného pozemku ji dělí státní dráha Brno-Havlíčkův Brod. Rovněž druhý pozemek je využíván jinak, uprostřed pozemku se nadto nachází prostup územím, lávka nad Maloměřickým nádražím propojující ulici Kulkovu s ulicí Slaměnickovou.

Obecné podmínky využití ploch pro dopravu

43. Přílišná konkretizace možného využití je dle odpůrce z koncepčního hlediska nevhodná a měla by vliv na rozsah a přehlednost celého dokumentu. Přípustnost umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů jakožto zařízení technické infrastruktury je součástí obecných podmínek využití území.

IV. Posouzení věci

44. V průběhu jednání navrhovatel vzal návrh částečně zpět v rozsahu, ve kterém se návrh týká pozemků parc. č. 1338/13, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/61, 1378 a 1381 v k. ú. Staré Brno, neboť vlastnické právo k těmto pozemkům převedl na společnost Brno new station development a.s. (dále jen „BNSD“). V souladu s dispoziční zásadou ovládající řízení o návrhu proto zdejší soud výrokem I. tohoto rozsudku řízení v této části zastavil podle § 47 písm. a) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).
45. Návrh byl podán včas, osobou oprávněnou, návrh je přípustný. Napadenou část opatření obecné povahy přezkoumal zdejší soud v souladu s § 101d odst. 1 s. ř. s. – vázán rozsahem a důvody návrhu.
46. Územní plán vydává v samostatné působnosti zastupitelstvo obce [§ 54 odst. 2 ve spojení s § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]. V právní úpravě se odráží základní zásada – jsou to

právě občané územně samosprávného celku, kterým (za splnění požadavků veřejného práva) přísluší rozhodovat o konkrétní podobě území, v němž žijí. Toto jejich právo se formuje v politickou vůli vyjádřenou prostřednictvím zástupců zvolených v obecních volbách (tj. právo na samosprávu).

47. Systémová podjatost zastupitelstva při pořizování územně plánovací dokumentace je z tohoto důvodu z povahy věci vyloučena (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63). Bylo by ostatně absurdní, aby o záležitostech patřících do samostatné působnosti města Brna rozhodovala politická reprezentace jiné obce. Pojem „systémové podjatosti“ je imanentně spojen s výkonem přenesené působnosti. Obecně platí, že v přenesené působnosti využívá stát toliko existenci územní samosprávy a její struktury k zajištění decentralizovaného výkonu státní správy; *„za této situace je třeba dbát zvýšeného důrazu na neutralitu, nestrannost a politickou či mediální nezainteresovanost příslušného úřadu, neboť ten pouze vystupuje jako realizátor činnosti státu a má být prost partikulárních vlivů a zájmů... Za takto předestřených východisek je posuzování systémové podjatosti zcela na místě, neboť chrání neutralitu a nestrannost rozhodování příslušného úřadu, zároveň se však nedotýká práv těchto samotných územně samosprávných celků, neboť pro ně je výkon přenesené působnosti pouze jakousi „nucenou službou státu“, za niž pobírají finanční kompenzaci“* (srov. bod 28. odkazovaného rozsudku).
48. Je zároveň zcela přirozené, že obec vlastní na svém území nemovitosti a tyto nemovitosti také v samostatné působnosti spravuje, ať již přímo nebo prostřednictvím právnických osob zřízených za tímto účelem. V důsledku toho vydaný územní plán dopadá i na nemovitosti v obecním vlastnictví. To však ze shora uvedených důvodů nezatěžuje proces vydání územního plánu systémovou ani jinou podjatostí. Územní plánování je nutně procesem, v němž se prosazují a střetávají zájmy, a to ve významné míře i zájmy reprezentované obecní samosprávou. Tyto zájmy se však mohou prosadit jen v souladu se zákonem a v jeho mezích. K tomu slouží různé zákonné nástroje a kontrolní mechanismy (zvolené řešení musí být řádně odůvodněno, veřejně projednáno, vyjadřují se k němu dotčené orgány státní správy, dotčení vlastníci a veřejnost atd.). Regulace prostřednictvím územního plánu jistě nesmí být svévolná ani diskriminační. Zda tomu tak je, je však již otázkou zákonnosti územního plánu po jeho obsahové stránce, nikoliv otázkou vady řízení spočívající v podjatosti orgánu obce, který územní plán vydal.
49. Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv navrhovatele je proto zjistit, zda si pořizovatel územního plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44).
50. Zároveň je třeba mít v obecné rovině na paměti, že při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se soud řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 AOs 3/2013-36). Je to totiž právě obec, která se musí pokusit vyvážit zájmy vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle omezena požadavkem nevybočení z určitých mantinelů

daných zákonnými pravidly územního plánování, avšak uvnitř těchto mantinelů zůstává široký prostor pro autonomní rozhodování. Je tak třeba přihlédnout i k tomu, že regulace území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací, a proto musí být povznesena nad momentální či dokonce okamžité potřeby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). Úkolem soudu zcela jistě není hledat ideální podobu regulace, ať již z hlediska celospolečenského či z hlediska konkrétního vlastníka nemovitosti dotčené územním plánem.

51. Specifikem nynější věci je, že navrhovatel napadá řešení zvolené pro území v samém centru města Brna (tedy druhého nejvýznamnějšího města v ČR), v okolí jeho původního hradebního opevnění. Potřeba koncepčního řešení takového území je oproti jiným druhům území o to naléhavější, zároveň lze předpokládat, že území v centru města je zpravidla do značné míry stavebně či jinak využíváno. To ovšem v zásadě nemůže být nepřekročitelnou překážkou pro úvahy o jeho budoucím využití. Nynější věc je specifická také tím, že v podstatě jakékoliv budoucí využití daného území (ať již dle představ odpůrce či dle představ navrhovatele), které je nyní z podstatné části využíváno v souvislosti se železniční a autobusovou dopravou, je podmíněno tím, že nejprve dojde k přesunu stávajícího hlavního železničního nádraží. Tento záměr, veřejně deklarovaný již od konce osmdesátých let minulého století, avšak dosud nerealizovaný (z politického hlediska soudu nepřísluší jej jakkoliv hodnotit), spolu se stávajícím využitím území je tedy tou nejpodstatnější skutečností, která prozatím dané území, slovy žalobce, „blokuje“. Konečně, před vypořádáním konkrétních návrhových bodů je třeba ve shodě s odpůrcem uvést, že řešení zvolené nyní napadeným územním plánem ve své podstatě koncepčně kopíruje původní územní plán. Pokud se v případě dílčích ploch v určitých částech liší (v rozšíření či úbytku zastavitelnosti), jedná se o plochy z hlediska celkové výměry území zanedbatelné a bude o nich konkrétně pojednáno při vypořádání návrhových bodů ke konkrétním lokalitám (tak, jak je navrhovatel ve svém návrhu a předtím v námitkách vymezil). Byť si je zdejší soud vědom toho, že v nynější věci se jedná o nový územní plán (nikoliv o změnu územního plánu), a odpůrce proto nemůže spoléhat na to, že zvolené řešení v soudním přezkumu ob stojí jen proto, že se nově uložené omezení na právech shoduje s omezením dřívějším, a nelze tudíž rezignovat na řádné odůvodnění, kontinuita je v územním plánování také chráněnou hodnotou, čehož si je dle obsahu návrhu vědom i navrhovatel. Typicky budou nároky na odůvodnění přísnější v situacích, kdy dochází k významné koncepční změně využití, např. když se mění zastavitelná plocha na nezastavitelnou plochu – zeleň, apod.
52. Z obecné části návrhu zdejšímu soudu vyplývá, že navrhovatel je z odůvodnění územního plánu (a vypořádání námitek) obeznámen s cílem napadené regulace, kterým je výstavba městského ringu, zprostupnění území a vytvoření odpovídající veřejné vybavenosti. Napadený územní plán však pokládá za nepřezkoumatelný, neboť neobsahuje konkrétní parametry (šířka/průběh ringu, rozsah a režim veřejného programu, etapizace navazujících zásahů). Navrhovatel uplatnil námitky, jejichž cílem bylo optimalizovat způsob a míru využití navrhovatelových pozemků dle studie, kterou si nechal zpracovat.
53. Uvedený cíl je vyjádřen i v textu a odůvodnění napadeného územního plánu, jak upozornil odpůrce také v průběhu jednání. V bodě 2 textové části výroku je okružní třída s městskými parky na půdorysu bývalého městského opevnění zmiňována jako jeden z nejhodnotnějších městských veřejných prostor. V textové části odůvodnění je v bodě 5.3.1 (Urbanistická koncepce) uvedeno, že *„na okružní třídě v případě dostaveb je možno umisťovat pouze stavby kulturní a správní celoměstského významu, nikoli stavby bytové a obchodní. Zástavba ringu je*

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

takto utvářena od jeho založení v polovině 19. století. Princip „zásadních městských“ staveb umístěných v zeleni na místě původních fortifikací je obdobný např. i na ringu ve Vídni.“ V textové části odůvodnění (svazek 4, kap. 9-19; příloha č. 1 – Karty lokalit) jsou dále uvedeny rozvojové oblasti Městský ring; Nádražní-Benešova (MB-1), a Koliště-Benešova (MB-3).

54. V textové části odůvodnění (příloha č. 1.2 - Karty lokalit) je k rozvojové oblasti MB-1 Městský ring; Nádražní-Benešova, uvedeno, že *„rozvojová lokalita se nachází v místě brněnského ringu – plocha vymezující stávající budovu hlavního nádraží, budovu pošty a jejich okolní plochy a plocha parkoviště mezi ústí ulice Křenová do Benešové a historickou budovou autobusového nádraží od Bohuslava Fuchse. V souvislosti s přesunem hlavního nádraží mají původní památkově chráněné budovy potenciál najít nové využití sloužící veřejnosti a stát se dominantami v ploše parku vzniklém po odstrojení kolejí. Na protější straně naváže navržená zástavba na rohu Benešové a Křenové v prostoru budoucího parku „U Grandu“. Zástavba by měla odrážet význam umístění v kontextu s okolní strukturou zástavby. Plochy jsou navrženy v principu brněnského ringu, tedy samostatné dominanty celoměstského významu umístěné v prostoru parku, který tvoří zelený prstenec historického jádra. Navíc mají vynikající dopravní dostupnost a mohou se stát důležitými body v centru města s odlišným charakterem, než mají doposud.“*
55. K rozvojové oblasti MB-3 Koliště–Benešova se zde uvádí, že *„lokalita se nachází mezi ulicemi Benešovou a Kolištěm na exponovaném místě brněnského ringu, jehož bude součástí. Je navržena jako plocha občanského vybavení veřejného navazující na funkční využití okolní zástavby. Plocha leží v rámci významného brněnského ringu, kde vznikaly dominantní stavby obklopené veřejným prostranstvím a parky. Budoucí zástavba by měla reflektovat význam tohoto místa. Zároveň doplní uliční frontu do ulice Benešova a zakončí severní stranu parku „U Grandu“, jež je součástí zeleného prstence historického jádra.“*
56. Konečně, k rozvojové oblasti SB-4 Nové sady se uvádí, že *„rozvojová lokalita se nachází východně od ulice Nové sady a tvoří přestavbové území v souvislosti s dosluhovááním dilenských a skladovacích prostor (v lukrativní části města) a odstrojením železničního kolejí. V části území se počítá se zachováním staveb pro bydlení či administrativu, v severní části je umístěn památkově chráněný objekt Malé Ameriky. Jsou navrženy plochy smíšené obytné všeobecné s cílem vytvořit polyfunkční část města v návaznosti na protější zástavbu Nových sadů a železničního viaduktu. Ten se stane rozhraním Starého Brna a nově založené čtvrti Trnitá. Do ulice Nové sady bude vytvořena kompaktní uliční fronta, která ohraničí širokou městskou třídu a obohatí její východní část aktivním parterem. Lokalita má vynikající dopravní dostupnost jak veřejnou, tak individuální dopravou. Rovněž navazuje na rozsáhlé plochy zeleně všeobecné (park na bývalém železničním viaduktu), které budou sloužit pro rekreaci a ztotožnění se s místem budoucích obyvatel.“*
57. Odůvodnění územního plánu i odůvodnění rozhodnutí o námitkách opakovaně odkazuje (zejména v souvislosti s vymezením veřejných prostranství) na Územní studii Jižní čtvrt. V uvedené územní studii je koncepce veřejného parku v podobě brněnského ringu vyznačena v grafické (schéma významných veřejných prostranství, schéma zeleně v kontextu města) i textové části. K plochám parků se uvádí, že *„Územní studie vymezuje dvě významné plochy parků. Park v místě stávajícího hlavního nádraží, který zajistí propojení městského parkového okruhu mezi budovou magistrátu na Benešově ulici a Denisovými sadami, je významný v kontextu zapojení plochy do systému sídelní zeleně a urbanistického vývoje sídla. Detailní podoba takto významného parku bude předmětem architektonicko-krajinářské soutěže.“*

Budoucí park by měl reagovat na prostorové a funkční uspořádání městského parkového okruhu (promenádní park ve smyslu jeho historického vývoje), měl by řešit integraci a budoucí využití historické budovy hlavního nádraží. Realizace parku v prostoru stávajícího hlavního nádraží je vázána na stavbu ŽUB... Další významnou plochu parku, kterou územní studie navrhuje, je zelená radiála propojující městský parkový okruh s řekou Svratkou v místě stávajícího kolejíště podél ulice Uhelná. Tento park má výjimečný význam v hledisku provozu a funkčního propojení systému městské zeleně směrem k jihu. Podoba tohoto lineárního parku bude vzhledem k jeho významu také určena architektonicko-krajinářskou soutěží. Prostorové a funkční uspořádání budoucího parku je výrazně určeno jeho linearitou a skutečností, že bude propojovat konzervativní parkový okruh města s přírodě blízkými plochami vázanými na Svratku (poříční park). Dalším požadavkem na řešení tohoto prostoru je prověření možnosti integrace drážního tělesa (historického viaduktu) do prostoru parku a jeho provozní využití. Zcela zásadní je také vyřešení podoby napojení na městský parkový okruh v trojúhelníku pod Petrovem. Realizace tohoto parku je rovněž vázána na stavbu ŽUB.“

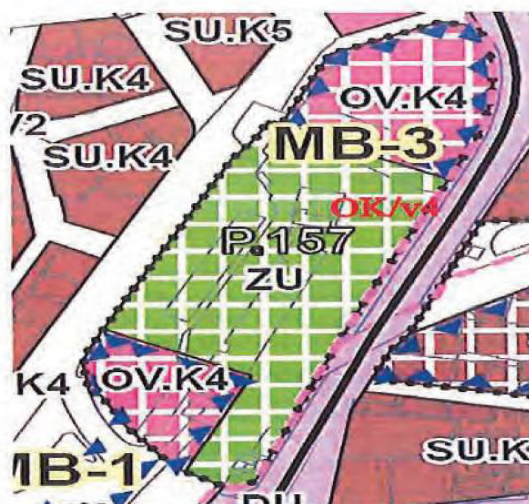
58. Již z obecných částí napadeného územního plánu tedy lze seznat koncepční důvody pro vymezení veřejné zeleně v dotčeném území, které odpovídá dlouhodobému záměru odpůrce s tímto územím. Je zřejmé, že odpůrce si je vědom, že území je v současné době určitým způsobem užíváno, budoucí změny jsou vázány na odsun stávajícího hlavního nádraží a předpokládá se, že konkrétní podoba území bude v budoucnu předmětem podrobnějšího zkoumání či zpřesňování, např. vyhodnocením aktuálního stavu území nebo prostřednictvím architektonických soutěží. Za této situace nelze danou část územního plánu označit za nepřezkoumatelnou či neproporcionální jen z toho důvodu, že neobsahuje podrobnější konkrétní parametry (navrhovatelem akcentovanou šířku a rozsah ringu, etapizaci apod.).
59. Podmínky využití ploch ZU (kap. 6.3.2.16 územního plánu) stanoví, že podmíněně přípustné je využití, které podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití. V území lze umisťovat stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití; podmíněně přípustné jsou změny stávajících staveb, podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití; dále zde lze umisťovat podzemní stavby pro dopravu v klidu. V kapitole 6.2 územního plánu se upravuje integrace (grafická subsumpce, pohlčení) odlišných jevů v území. Zjednodušeně řečeno, integrované jevy, které jsou faktickou součástí vymezené plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, musí být při povolování záměrů a změn v území respektovány podle skutečného stavu v území; popřípadě, pokud o to žadatel požádá, vhodně integrovány nebo transformovány. Záměry na jejich změny jsou podmíněně přípustné za podmínky, že buď nedojde k podstatnému narušení nebo znemožnění využití stanoveného hlavního nebo přípustného využití, nebo není jejich rozsah nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stavby nebo zařízení a je zachováno stanovené minimální plošné zastoupení zeleně. Jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umisťován, jsou tyto záměry přípustné. Na tyto záměry se rovněž vztahují pravidla pro práci s integrovanými jevy.
60. Z uvedeného je z hlediska proporcionality územního plánu podstatné, že přijatá regulace není prostým „zeleným pásem“, nýbrž podmíněně předpokládá určité další využití území za předpokladu udržení funkčnosti celku městské zeleně. Rovněž prostřednictvím institutu

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

integrovaných jevů umožňuje nadále využívat (případně transformovat) stávající stavby a zařízení.

Lokalita Grand

61. Pokud navrhovatel ve vztahu k této lokalitě poukazuje na kontinuitu ve způsobu využití daného území, je to dle zdejšího soudu spíše argument ve prospěch odpůrce, neboť stejně jako v ostatních lokalitách se na koncepci řešení daného území v zásadě nic nemění. To dobře ilustrují výřezy grafické části původního územního plánu a nového územního plánu doložené navrhovatelem.



62. Do ploch všeobecné zeleně byla nově zařazena část pozemku p. č. 273/1 a pozemek p. č. 273/11, na němž je postavena stavba autobusového nádraží podle projektu Bohuslava Fukse, tyto pozemky (včetně stavby) však nepatří navrhovateli, nýbrž odpůrci. Změnu dotýkající se pozemků navrhovatele tak představuje pouze rozšíření zeleně na úkor plochy původně určené pro občanskou vybavenost v pravém dolním rohu plochy P.157.
63. Odpůrce ve vypořádání námitek k této lokalitě uvedl: „*Předmětné území je dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu – brněnské okružní třídy s veřejnými budovami a parky po odsunu železničního nádraží. Návrh ploch zeleně a ploch pro občanské vybavení veřejné v této lokalitě má tedy svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci... dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlcení) odlišných jevů v území. V plochách zeleně lze umístit objekty sloužící ke zlepšení podmínek využití území, přičemž tyto podmínky Návrh nového ÚPmB blíže konkretizuje. To umožňuje i budoucí zakomponování objektu od B. F. pro funkci, která bude souladná s regulativy ploch zeleně. Se zachováním stávajícího stavu v území za účelem provozování autobusového nádraží, jakožto se zachováním administrativních či skladových budov v majetku podatele se v daném území dlouhodobě nepočítá, jedná se o dočasné využití území. Území je určeno pro návrhové využití, tzn. pro změnu funkčního nebo prostorového uspořádání, pokud jsou pro tuto plochu stanovena. Užívání současného stavu využití do doby realizace výsledné funkce dle Návrhu nového ÚPmB, regulativy umožňují. Na základě výše uvedeného se tedy nelze ztotožnit s tvrzením, že dochází k řešení, které je nepřiměřené, diskriminační či neproporcionální, neboť předmětný pás zeleně pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu vychází z koncepce rozvoje města i předchozích územních plánů, tato koncepce je tedy dlouhodobě známá a předvídatelná. Naplnění této koncepce brání pouze skutečnost, že zatím nedošlo k odsunu nádraží, což je v současné době intenzivně připravováno. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezení ploch s*

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Zmiňované úpravy... jsou činěny s cílem udržet a dále dotvářet nepřerušovaný pás zeleně vedoucí podél tzv. ringu – brněnské okružní třídy. Současná historická budova Magistrátu města v době svého vzniku plně odpovídala záměru umístit na hradebním okruhu významné městské budovy, byť jejím umístěním fakticky došlo ke znemožnění kontinuálního pokračování zeleně. Rozsah návrhové plochy v lokalitě MB-3 respektuje právo stavby na základě stavebního povolení. Další zabírání zeleného pásu v plné šíři je nežádoucí, proto došlo k dílčí úpravě (omezení) návrhové plochy pro občanskou vybavenost komerční v rozvojové lokalitě MB-1 při ul. Benešova. Jediné možné místo souvislého pokračování pěší promenády na hradebním okruhu v zeleni je možné pouze v místě stávajících železničních mostů či viaduktů; pro tento účel je vymezení návrhové plochy zeleně ZU v daném místě logické a jediné možné. Tyto úpravy jsou tedy činěny ve prospěch sledované koncepce. Sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do vlastnických vztahů. Pořizovatel ověřil, že v lokalitě MB-3 byla zahájena stavební činnost v území již v r. 2010 na základě stavebního povolení č.j. STU/0502270/000/002; jedná se tedy o lokalitu s právem stavby, které nový ÚPmB respektuje. Nelze se tedy ztotožnit s tvrzením, že došlo k zániku rozhodnutí o umístění, respektive povolení stavby CD paláce. Jiné uspořádání ploch pro občanské vybavení veřejné a ploch zeleně při zachování sledované koncepce rozvoje území a proporcí těch ploch, není v souvislosti s další projektovou přípravou do budoucna vyloučeno.“

64. Odpůrce tedy vymezení plochy zeleně na uvedených pozemcích navrhovatele v sousedství s plochou občanského vybavení OV.K4, která je součástí MB-1 (určenou pro výstavbu Moravského židovského muzea), odůvodnil tím, že jediné možné místo souvislého pokračování pěší promenády na hradebním okruhu v zeleni je možné pouze v místě stávajících železničních mostů či viaduktů.
65. Zdejší soud souhlasí se závěry navrhovatelem odkazované judikatury v tom směru, že není možné, aby se obec prostřednictvím územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí a učinit ze stávajících staveb stavby nezákonně umístěné a postavené. Nic takového ovšem napadený územní plán nečiní. Naopak, výslovně v textové části, v odůvodnění i v odůvodnění rozhodnutí o námitkách stávající zástavbu respektuje, ať již prostřednictvím obecných podmínek využití ploch ZU nebo prostřednictvím integrovaných jevů. Pakliže odpůrce sleduje určitou koncepci (zde městskou zelen v rámci brněnského ringu) navázanou na předpokládané budoucí rozsáhlé změny v daném území v souvislosti s odsunem hlavního nádraží, je pochopitelné, že stávající stavby (s výjimkou významných staveb) do ploch s rozdílným způsobem využití spíše integruje, než aby stavby plochami zeleně obklopil. Ostatně ani navrhovatel podle předložených studií zadaných samotným navrhovatelem nebo společností BNSD [NOVÉ SADY BRNO (CMC Architects, 2020), PARK NA BRNĚNSKÉ OKRUŽNÍ TŘÍDĚ (Chybík + Kristof Architects & Urban Designers, 2021)] jistě nepředpokládá, že by mělo po odsunu hlavního nádraží zůstat dotčené území zakonzervované ve stávající podobě. Jak vyplývá z grafické části územního plánu, významné budovy integrovány nejsou, a to bez ohledu na to, zda je vlastní odpůrce či někdo jiný (Výpravní budova, budova bývalé pošty, Malá Amerika).
66. Podstatou navrhovatelem odkazovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, je myšlenka, že nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území). To v situaci, kdy nový územní plán změnil původním územním plánem stanovené využití (z ploch výroby na plochy zeleně, veřejná prostranství a plochy smíšené obytné) a přitom se nijak nevypořádal

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

s existencí výrobního areálu, a to ani co do bližšího odůvodnění, proč se jedná o nevhodnou strukturu zástavby. V nynější věci však koncepčně k žádné změně nedochází, celé území nutně projde zásadní proměnou v důsledku odsunu nádraží a územní plán se s existencí stávajících staveb a využití území vypořádal.

67. V souladu s Politikou územního rozvoje vymezení ploch v novém územním plánu respektuje nejen stávající využití, ale také předvídá potenciál rozvoje konkrétních lokalit při současném respektu ke kulturnímu dědictví. To ovšem neznámá požadavek stanovit potenciál rozvoje podle představ konkrétního vlastníka pozemku. To stejné platí pro navrhovatelem odkazovanou část B.1. bod 26 písm. a) a f) ZÚR. Ze subjektivního pohledu navrhovatele jistě zelené plochy v centru města nemusí mít žádný význam a je pochopitelné, pokud si navrhovatel představuje jiné využití (podmíněně přípustné smíšené/komerční využití). To ovšem neznámá, že je územní plán nepřezkoumatelný nebo neproporcionální.
68. Námitku nesouladu mezi grafickou a textovou částí napadeného územního plánu navrhovatel nijak blíže srozumitelně neodůvodňuje. Takový nesoulad zdejší soud nezjistil a není jím ani skutečnost, že některé stávající budovy jsou zahrnuty mezi integrované jevy.
69. Pokud odpůrce uvedl, že plošné vymezení zeleně v daném místě je „*logické a jediné možné*“ pro pokračování promenády, pak má zcela zřejmě na mysli plochu právě v pravém dolním rohu plochy P.157 (viz obrázek) v sousedství plánovaného Moravského židovského muzea. To není nijak v rozporu s tvrzením, že pro zbytek území „*jiné uspořádání ploch... není do budoucna vyloučeno*“.
70. Co se týče proporcionality, není pochyb o tom, že územní plán stanovením ploch s rozdílným způsobem využití zasahuje do vlastnického práva navrhovatele. Takový zásah musí mít legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, být činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli a nesmí být diskriminační. Navrhovatel nezpochybňuje veřejný a legitimní požadavek na zřízení promenády na hradebním okruhu ani koncepci zeleného pásu (alespoň to tvrdí v bodě 52 návrhu). Dle zdejšího soudu je napadená regulace způsobitelným prostředkem k dosažení daného cíle. Zásah do práv navrhovatele je vyvážen tím, že je umožněno podmíněně přípustné využití, které podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití, a za tímto účelem lze umístit také stavby a zařízení. Zároveň územní plán prostřednictvím integrovaných jevů respektuje stávající stavby a využití. Naopak, pokud by územní plán připustil umísťovat v daném území stavby sloužící primárně komerčnímu či smíšenému využití, byl by tím sledovaný cíl významně ohrožen. Pro dané území nebyl zvolen režim etapizace, alternativy ani podrobnější úprava z toho důvodu, že realizace cíle se předpokládá v delším časovém horizontu po odsunu železničního nádraží a předpokládá se rovněž architektonická soutěž.
71. Z ničeho neplyne, že by nebyl zajištěn přístup k pozemku parc. č. 272/1 (který prochází v podstatě celým dotčeným územím). Pokud navrhovatel namítá, že napadeným územním plánem byla zrušena veřejně přístupná komunikace na pozemcích parc. č. 273/1 a 273/5, pak zdejšímu soudu v první řadě z ničeho neplyne, že by původní územní plán na pozemku parc. č. 273/5 nějakou komunikaci upravoval. Pozemek parc. č. 273/1 pak byl dle výkresu plánu využití území původním územním plánem zčásti veden jako plocha komunikací a prostranství místního významu (při nástupišti autobusového nádraží). Vymezení pozemní komunikace v územním plánu však samo o sobě nezakládá ani neosvědčuje existenci

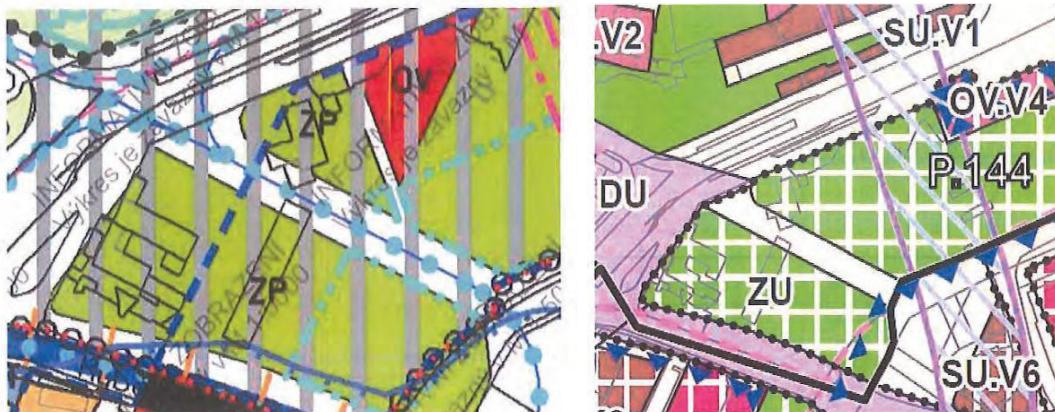
zakreslené pozemní komunikace. To stejné platí i opačně, nezakreslení konkrétní části komunikace neznamena, že se komunikace v území nenachází. Tak či onak, hodnocení, zda v dotčeném území existuje veřejně přístupná komunikace, překračuje předmět tohoto řízení. Podstatné je, že odpůrce územním plánem žádnou komunikaci nezrušil a zjevně to ani nebylo jeho ambicí.

72. Plochy jsou zařazeny do ploch přestavby P.157. Jak uvádí navrhovatel, v textové části územního plánu je uvedena legální definice plochy přestavby, kterou se ve smyslu § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona rozumí *plocha vymezená v územním plánu ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*. Kategorii ploch přestavby je však (při nedostatku jakékoliv další práce s tímto pojmem v platném právu) podle Nejvyššího správního soudu třeba chápat pouze jako zdůraznění potřeby změny v regulovaném území v souvislosti s jeho (zpravidla) nevyhovujícím stávajícím stavem. Obnova a opětovné využití ploch přestavby může spočívat jak ve vymezení plochy k zastavění, tak ve vymezení plochy, která není určena k zastavění. Otázka možnosti umísťování staveb na tu kterou plochu je prospektivním pohledem na pozemky regulované územním plánem a odpovídá na otázku, zda regulace v územním plánu na daném pozemku připouští výstavbu, případně jaký druh výstavby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 4 As 220/2016-198). Rozvoj plochy přestavby proto nemusí znamenat pouze rozvoj stavební. Napadený územní plán v tomto ohledu žádným rozporem netrpí.
73. Napadený územní plán není diskriminační proto, že předpokládá na obecních pozemcích výstavbu konkrétních budov veřejné občanské vybavenosti, konkrétně Moravského židovského muzea a nové budovy magistrátu (CD Palace). Jak uvádí odpůrce, záměrem bylo umístit na hradebním okruhu kromě městské zeleně významné městské budovy, byť kontinuálnímu pokračování zeleně do jisté míry fakticky brání. Je otázkou, jak by navrhovatel nahlížel na regulaci, která by plochy pro tyto významné budovy sloužící výhradně veřejné občanské vybavenosti umístila místo obecních pozemků na navrhovatelovy pozemky. Navrhovatelem poukazované pozemky parc. č. 272/51 a 272/56 jsou určeny pro novou budovu magistrátu. První z nich byl již minulým územním plánem z velké části určen k zástavbě, druhý z nich je napadeným územním plánem určen k zástavbě pouze zčásti. Tato stavba je významnou stavbou veřejné vybavenosti a je plánována dlouhodobě (odpůrce upozorňuje na stavební povolení z roku 2010). Pozemky parc. č. 273/1 a parc. č. 273/7 jsou určeny pro stavbu muzea.
74. Ve skutečnosti, že navrhovatel ve spolupráci se společností BNSD dlouhodobě připravuje doplnění městské třídy novou výstavbou objektů s možností komerčního využití, jež by měly nahradit nevhodnou stávající zástavbu (skladové, administrativní a obchodní objekty), přičemž ani původní územní plán realizaci tohoto projektu navrhovatele neumožňoval, rovněž nelze spatřovat nic diskriminačního ve smyslu rozdílného přístupu odpůrce ke srovnatelným subjektům či pozemkům.
75. Pokud navrhovatel upozorňuje, že plochy zeleně by měly být primárně umístěny na obecních pozemcích, nikoliv na pozemcích soukromých vlastníků, pomíjí, že jediným navrhovatelovým akcionářem je stát. Z hlediska vlastnictví pozemků v dané lokalitě není proto žádný důvod přistupovat k navrhovateli a Realitní společnosti města Brna a.s., která je také obchodní společností dle soukromého práva, odlišně.

Lokalita Nádražní ulice

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

76. Z hlediska kontinuity územního plánování lze opět poukázat na grafické vymezení lokality v původním územním plánu a v napadeném územním plánu tak, jak činí navrhovatel přímo v návrhu. Koncepce zůstala nezměněna, rozdíl představuje původně červená plocha OV.



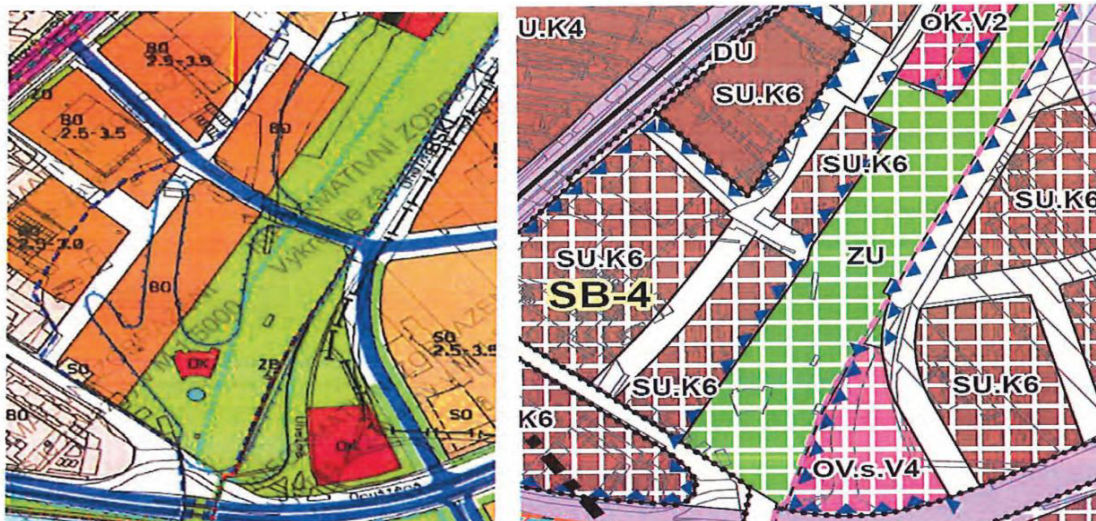
77. Odpůrce ve vypořádání námitek uvádí, že „toto území je dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu - brněnské okružní třídy s parky po odsunu železničního nádraží. Návrh ploch zeleně v této lokalitě má tedy svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci s výjimkou plochy veřejné vybavenosti platného ÚPmB (OV), kterou zpracovatel navrhuje v tomto území nesledovat, neboť plocha je dotčena trasou Severojižního kolejového diametru (SJKD). Důvodem je probíhající zpracování studie proveditelnosti SJKD a v souvislosti s nutností dořešení přestupních vazeb na systém povrchové MHD zůstává v současné době vymezena plocha zeleně Z. To ale nevylučuje, že i v plochách zeleně lze umístit objekty sloužící ke zlepšení podmínek využití území, přičemž tyto podmínky Návrh nového ÚPmB blíže konkretizuje. Od zadání či Pokynů 2018 se lze v odůvodněných případech odchýlit. Území okolo stávajícího železničního nádraží se v průběhu pořizování Návrhu nového ÚPmB vyvíjelo v souvislosti s rozhodováním samosprávy o poloze nádraží, v rámci kterého se pořizovala celá řada studií (možností řešení), které se staly po rozhodnutí o poloze nádraží podkladem pro Územní studii (ÚS) Jižní čtvrt' (KAM, 2021). ÚS sice sleduje v daném území nadále plochu pro veřejnou vybavenost (OV), ta však z výše uvedených důvodů nebyla promítnuta do Návrhu nového ÚPmB; k promítnutí může dojít až po zpřesnění dořešení přestupních vazeb na systém povrchové MHD v návaznosti na SJKD následnou změnou ÚPmB. Stávající využití území (stravování, skladiště, parkovací plochy) je dočasným využitím území do doby realizace funkčního využití, které sleduje platný ÚPmB či Návrh nového ÚPmB (návrhové plochy).“
78. Co se týče legitimního očekávání navrhovatele, je pravdou, že koncept územního plánu z roku 2011 obsahoval v daném území ve všech třech variantách také trojúhelníkovou zastavitelnou plochu veřejné vybavenosti (byť jiného tvaru a v rozsahu neodpovídajícím představám navrhovatele). Pokyny pro zpracování pak obecně ukládaly řešit vymezení zastavitelných ploch a ploch zeleně v území přiléhajícím k hlavnímu nádraží podle první varianty konceptu. Odpůrce připustil, že se od tohoto řešení odchýlil (návrh z roku 2020 již odpovídá nynější podobě).
79. Takový postup není *a priori* nezákonný. Platí, že z právních předpisů nelze dovodit příkaz, aby návrh územního plánu byl po celou dobu identický; musí ovšem vycházet ze schváleného zadání. Ostatně stavební zákon obsahuje celou řadu procesních nástrojů, které směřují k proměňování obsahu dokumentace k územnímu plánu v čase tak, jak proces

pořizování územního plánu prochází jednotlivými fázemi. Tvorba územního plánu je dynamickým procesem, tudíž se návrh územního plánu může od jeho původního zadání v rozumné míře lišit (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 10. 2022, č. j. 10 As 129/2020-50, bod 23).

80. Odpůrce v tomto případě svůj postup vysvětlil tím, že v mezidobí bylo dané území dále prověřováno Územní studií Jižní čtvrt, a že plocha je dotčena trasou Severojižního kolejového diametru (SKJD), u něhož probíhá zpracování studie proveditelnosti. Jak uvedl odpůrce ve svém vyjádření, územní studie v území tzv. tringlu (místo vymezené prodloužením ulic Hybešova, Husova a Nádražní) vymezila území, které by do budoucna mohlo být prověřeno soutěží s možností umístění stavby občanského vybavení (výkres regulativů B.09); v hlavním výkrese však územní studie vymezuje v daném území rovněž plochu zeleně.
81. K celkové koncepci a proporcionalitě zvoleného řešení lze uvést, obdobně jako v případě lokalit Grand a Uhelné nádraží, že i plochy zeleně umožňují za určitých podmínek i jiné využití či stavby a zařízení a i na tyto plochy dopadá institut integrovaných jevů, které umožňují i změny stávajících staveb, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití. Koncepce tzv. brněnského ringu, tj. brněnské okružní třídy s parky a budovami veřejné občanské vybavenosti po odsunu železničního nádraží, je jistě vizí odpůrce, která doposud nemá ve všech aspektech zcela konkrétní podobu (ta bude předmětem dalšího prověřování). Vypuštění výše znázorněné (nebo v jiné podobě v konceptu obsažené) trojúhelníkové plochy pro stavbu občanského vybavení však dle zdejšího soudu nelze v kontextu všeho shora uvedeného vnímat jako zásadní „*odklon od dřívějšího řešení v koncepčních materiálech a v původním územním plánu*“. Tím spíše, pokud je daná část území aktuálně prověřována z hlediska řešení SKJD, tedy dopravní obslužnosti území, která je pro plnění předpokládaných funkcí v centru města zcela zásadní.
82. Pokud navrhovatel uvádí, že mimo vlastní koridor SKJD zůstává v řešeném výřezu přibližně 4 700 m² pozemků navrhovatele, které byly v koncepčních podkladech vymezeny pro komerční vybavenost, avšak napadeným územním plánem byly převedeny na zeleň bez parametrického odůvodnění, pak (pokud nemá navrhovatel koncepčními materiály na mysli shora zmiňované studie zadané společností BNSD) zdejšímu soudu z doložených podkladů nic takového neplyne.
83. Tvrzení o diskriminaci je ve vztahu k lokalitě Nádražní ulice jen obecnou a ničím nepodloženou proklamací navrhovatele. Lze zopakovat, že stanovení ploch s rozdílným způsobem využití nemůže zdejší soud shledat diskriminačním, pokud navrhovatel konkrétně nepoukazuje na srovnatelné plochy, se kterými je v daném území bez ospravedlnitelného důvodu zacházeno rozdílně.

Lokalita Uhelné nádraží

84. U této lokality navrhovatelem doložené porovnání grafické části napadeného a původního územního plánu ilustruje, že kromě budovy na pozemku p. č. 1379 (která byla původně zelení obklopena, nyní je integrována) se ve vztahu k pozemkům navrhovatele nezměnilo nic. Byla rozšířena původní stavební červená plocha pro veřejnou občanskou vybavenost na obecních pozemcích.

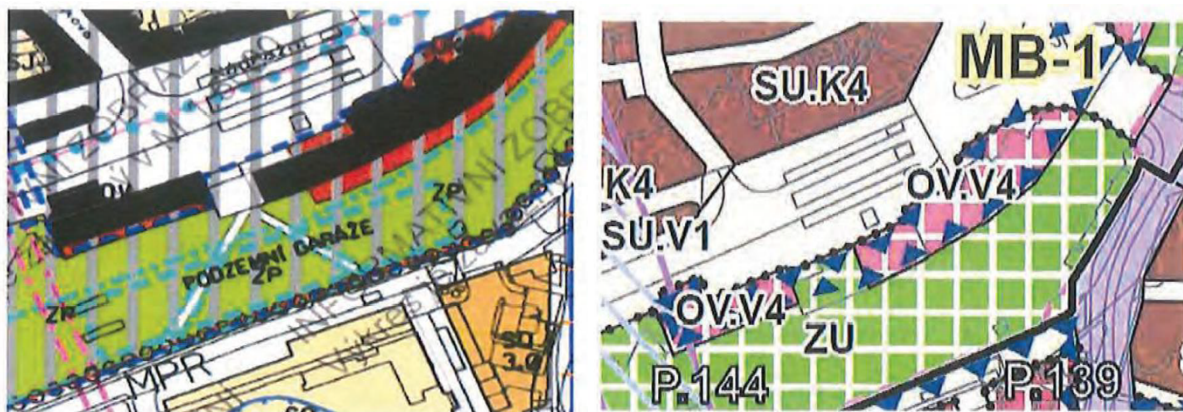


85. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že „řešení této rozvojové lokality SB-4 v Návrhu nového územního plánu 2024 (ÚPmB) vychází z hlediska rozsahu vymezení ploch z platného ÚPmB, projednaného konceptu, a z nového podrobnějšího prověření Územní studií Jižní čtvrt' z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB. Pás návrhové plochy městské zeleně (Z) vymezené v Návrhu nového ÚPmB 2024, nacházející se na východní straně pozemku parc. č. 1338/1 v k.ú. Staré Brno, kopíruje vymezení téhož pásu návrhové plochy městské zeleně, funkční typ plocha parků (ZP), vymezené ve stávajícím ÚPmB. Plocha všeobecné zeleně ZU je tedy dlouhodobě vymezena za účelem vytvořit v daném území park - zelenou radiálu propojující městský parkový okruh s řekou Svatkou v místě stávajícího kolejíště podél ul. Uhelná. Tento park má výjimečný význam z hlediska provozu a funkčního propojení systému městské zeleně směrem k jihu. Z hlediska širších souvislostí plocha městské zeleně ZU slouží pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu a v současné chvíli není účelné snižování její rozlohy bez podrobnějšího prověření např. architektonicko - krajinářskou soutěží. Z tohoto důvodu Územní studie Jižní čtvrt', která požadavek možnosti rozšíření ploch pro zástavbu prověřovala, potvrdila stávající vymezení ploch a nenavrhl jejich rozšíření; do budoucna jej však nevyloučila.“
86. K návrhovým bodům týkajícím se koncepce brněnského ringu, proporcionality přijatého řešení, absence podrobnější úpravy řešení daného území, významu studie, která byla zpracována za účelem využití území dle představ developera a nutnosti upřednostnit pro zeleň obecní pozemky, lze odkázat na vše, co již bylo shora řečeno, ať již souhrnně, nebo ke konkrétním lokalitám.
87. Navrhovatel se domáhá rozšíření stavebních ploch SU.K6 na úkor vymezené zeleně a uvádí, že toto rozšíření doporučovala studie NOVÉ SADY BRNO, kterou si nechala zpracovat společnost BNSD. Řešení konzultoval a připravoval v součinnosti s Kanceláří architekta města Brna a bylo součástí akceptovaných podkladů k Územní studii „Jižní čtvrt'“. K tomu zdejší soud uvádí, že územní studie ve výkresu B.09 (výkres regulativů) zahrnuje navrhovatelem poukazované území (zjednodušeně, od ploch SU.K6 po plánované dorovnání viaduktu) do oblasti pro prověření soutěží. Jak ovšem uvádí odpůrce, v hlavním výkresu územní studie potvrdila stávající stav, tj. vymezení ploch zeleně. Ostatně i Kancelář architekta města Brna k posouzení developerského záměru dle zmíněné studie NOVÉ SADY BRNO k danému území ve vyjádření ze dne 13. 7. 2020, které je součástí správního spisu, uvedla, že bloky (myšleno navrhovaná zástavba) jsou částečně v ploše budoucí soutěže o podobu parku u viaduktu a půdorysná stopa bude touto soutěží zpřesněna.

88. Územní studie v navrhovatelem zdůrazňované části uvádí, že „V zóně C (mezi ulicí Nové sady a kolejovým tělesem) jsou v návrhu upraveny plochy pro veřejná prostranství a navrženy regulativy pro jednotlivé bloky, některé i s ohledem na etapizaci výstavby. Bloky v zóně C orientované k železničnímu kolejišti je možno realizovat ve dvou samostatných etapách. V části podél stávající tratě od ulice Opuštěná až po Malou Ameriku bude zástavba přizpůsobena řešení, které bude vycházet z výsledků architektonické soutěže.“ Územní studie člení dané území do jednotlivých bloků, přičemž předpokládá určitý typ zástavby v návaznosti na výsledky architektonické soutěže. Není však pravdou, že by územní studie uváděla opačné závěry oproti odůvodnění napadeného územního plánu.
89. Z ničeho zároveň neplyne, že by odpůrce nevěděl o tom, že v lokalitě se nachází objekty, které jsou předmětem řízení o jejich prohlášení za kulturní památku. Odpůrce dle zdejšího soudu logicky argumentuje, že probíhající řízení pro něj nemá povahu limitu pro stanovení ploch s rozdílným způsobem využití (nemovitosti stále nepodléhají památkové ochraně) a zachování objektů v rámci ploch zeleně i v případě jejich prohlášení za kulturní památky regulativy napadeného územního plánu připouští (zejména v podobě integrovaných jevů). Sémantický rozdíl mezi plnohodnotnou funkční integrací staveb do zeleně a ponecháním zeleně s tolerancí staveb uvnitř zdejší soud neshledal.
90. Argumentace navrhovatele, že již ve vymezených plochách SU.K6 je určeno procento plochy zeleně, a proto v blízkosti těchto zastavitelných ploch již není důvod vymezovat další plochy zeleně, je dle zdejšího soudu zcela scestná. Jak vysvětlil odpůrce, městská zeleň plní odlišnou funkci (z hlediska rekreační kapacity a kvality veřejného prostoru), stanovení minimálního podílu vegetace ve vymezených stavebních plochách je spojeno především s kvalitou prostředí v těchto plochách. Tento přístup není v ničem diskriminační.
91. Pokud jde o rozšíření zastavitelných ploch na obecních a státních pozemcích parc. č. 815/1, parc. č. 815/2, parc. č. 815/3 a parc. č. 941/10 v k. ú. Trnitá (na obrázku plocha OV.s.V4), pak dané pozemky jsou součástí jiné rozvojové lokality Tr-2 Nová čtvrť Trnitá. Jak vyplývá z odůvodnění napadeného územního plánu (Příloha č. 1.2 - Karty lokalit), v této ploše na rohu ulice Opuštěná a Uhelná je vymezena plocha občanského vybavení veřejného se specifikací pro školství, která by měla být určena pro základní školu sloužící pro navrženou lokalitu, což je nezbytné z důvodu předpokládaného nárůstu nových obyvatel. Nejde tedy o situaci, že by srovnatelné stavební využití podobných pozemků odpůrce navrhovateli odepíral a zároveň si je nově připustil na svých pozemcích. Navrhovatelovy pozemky jsou oproti uvedeným pozemkům v přímé linii parku směrem k řece Svratce. Navrhovatel by také nebyl o nic blíž požadovanému využití svých pozemků, pokud by na nich byla namísto obecních a státních pozemků vymezena plocha pro základní školu (která je s ohledem na předpokládaný nárůst počtu obyvatel lokality nezbytná). Pozemek parc. č. 813, na něj navrhovatel také poukazoval, je určen pro všeobecnou dopravu.

Lokalita Výpravní budova

92. Po úplnost je vhodné i u této lokality dle návrhu graficky znázornit, jak ji upravoval předchozí územní plán a napadený územní plán. Navrhovatel usiloval o zařazení Výpravní budovy do plochy pro občanské vybavení komerční. Napadený územní plán však ponechal budovu v ploše občanského vybavení veřejného OV.



93. Ve vypořádání navrhovatelových námitek odpůrce k této ploše uvedl, že „stávající využití objektů vychází z platného Územního plánu města Brna (ÚPmB) tj. pro veřejnou vybavenost s podrobnějším účelem využití - pro kulturu (OK). Toto funkční využití Návrh Územního plánu města Brna (ÚPmB) nemění, naopak je činí volnějším v tom smyslu, že plochu navrhuje jako návrhovou (přestavbovou), nepředepisuje konkrétní funkční typ veřejné vybavenosti a umožňuje kromě souvisejícího a doplňujícího využití i jiné využití, pokud bude naplněn hlavní účel plochy. Navrhované funkční využití v této části rozvojové lokality MB-1 vychází z historického kontextu rozvoje této části města, která bezprostředně navazuje na historické jádro města – brněnskou okružní třídu s veřejnými budovami a parky. Koncepti rozvoje tohoto území potvrdila Územní studie Jižní čtvrť z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB. Z tohoto důvodů je žádoucí i nadále držet hlavní (pro danou plochu určující) využití pro veřejnou potřebu, přičemž regulativy nebrání doplnit plochu o další funkce, které mohou přinášet i potřebnou ekonomickou rentabilitu.“
94. Navrhovatel odpůrci vytýká, že nekonkretizuje, jaký typ veřejné služby či zařízení má Výpravní budova dlouhodobě nést, v jakém rozsahu a v jakém ekonomickém modelu. Současně odkazuje na budoucí soutěž (urbanistická/architektonická/dopravní), jež má teprve určit rekonstrukční a dispoziční řešení (např. odstranění bočního křídla bez památkové ochrany). Tyto výtky dle zdejšího soudu nejsou namístě. Je třeba znovu připomenout, že územní plán je koncepčním dokumentem a v žádném případě mu nepřísluší ekonomické modelování budoucího využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je zřejmé, že stávající hlavní využití Výpravní budovy pozbude při odsunu hlavního nádraží svůj smysl. U takto významné budovy v centru města je pochopitelné, že odpůrce zamýšlí další využití daného území prověřit prostřednictvím soutěže. Stejně jako dle původního územního plánu existuje z hlediska budoucího vývoje řada neznámých (jak z hlediska věcného, tak z hlediska časového), to však nečiní napadený územní plán nezákonným.
95. Z vypořádání námitek je zřejmé, že odpůrce sleduje i v této lokalitě stejnou koncepci – vybudování zeleného ringu doplněného budovami veřejné vybavenosti. Dle zdejšího soudu se ve vztahu k této lokalitě jedná o stejný legitimní cíl jako v případě dalších sporných lokalit. Daný cíl by nebylo možné naplnit, pokud by územní plán obecně připustil využívat stavby v daném území primárně ke komerčním či smíšeným účelům. Zásah do práv navrhovatele je vyvážen tím, že se jedná o plochu přestavby, územní plán nepředepisuje konkrétní funkční typ veřejné vybavenosti a umožňuje kromě souvisejícího a doplňujícího využití i jiné využití, pokud bude naplněn hlavní účel plochy. Ve shodě s odpůrcem je třeba zdůraznit, že územní plán není a nemůže být nástrojem individualizované ekonomické optimalizace konkrétního vlastníka.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

96. Obtížně srozumitelná je námitka, že odpůrce ve srovnatelné situaci (CD Palace) výslovně respektuje právo postupovat dle dosavadního územního rozhodnutí a uskutečnění stavební činnosti a z toho odvozuje zachování stavební plochy, avšak v případě Výpravní budovy dle navrhovatele nepřihlédl k existenci a obsahu územního rozhodnutí a nezvažoval akomodaci postupu podle dosavadního územního rozhodnutí, a to ani funkční, ani parametrickou, ani etapizační.
97. Jak uvádí odpůrce, rozsah účelů užívání Výpravní budovy v souvislosti s její modernizací a úpravou (navrhovatel uvádí polyfunkční objekt kombinující obchodní jednotky, administrativu a veřejnou vybavenost pro cestující) neznamená, že by snad bylo v minulosti připuštěno jiné cílové využití Výpravní budovy než využití pro veřejnou vybavenost v souladu s původním územním plánem. Zjednodušeně řečeno, plocha pro novou budovu Magistrátu města Brna, tj. CD Palace (byť se tato plocha v novém územním plánu mírně zvětšila) i Výpravní budova byla původním územním plánem i napadeným územním plánem shodně zařazena do ploch pro veřejnou občanskou vybavenost, což v případě Výpravní budovy odpovídá také faktickému stávajícímu hlavnímu využití. Přijaté řešení proto není z namítaných důvodů diskriminační. Na žádné další případy nerespektování existujících rozhodnutí pro lokalitu Výpravní budovy navrhovatel konkrétně nepoukazuje.

Lokalita Maloměřice jih

98. V této lokalitě má navrhovatel za to, že je racionální a přínosné na pozemku 1898 v k. ú. Maloměřice vymezit plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.
99. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že „*předmětný pozemek v k.ú. Maloměřice, požadovaný pro jiné využití, je obklopen stávajícími provozovanými tratěmi nebo vlečkami a je bez samostatné dopravní obsluhy. V území se nenachází stabilizovaná plocha výroby, ke které by bylo možné pozemek připojit. Pro případnou změnu by bylo nutné současně vymezit i způsob dopravní obsluhy předmětného území.*“
100. Proti tomu navrhovatel namítá, že investor může přístup vybudovat či spolufinancovat souběžně s výrobní funkcí a vymezení stabilizované/rozvojové výroby (s podmínkou přístupu) území ukotví a umožní jeho postupnou aktivaci, namísto toho, aby zůstalo bez využití mezi tratěmi.
101. Zdejší soud ve vztahu k této lokalitě zdůrazňuje (jak již bylo předesláno v úvodu), že obecně není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem má být určité území využito; jeho úkolem je sledovat, zda příslušná politická jednotka (obec) se při tvorbě územního plánu nevybočila z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Bylo-li tomu tak, je každá varianta využití území, která se takto „vejde“ do mantinelů územního plánování, akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73).
102. Jinými slovy, úkolem soudu není suplovat politické rozhodnutí obce o tom, kde hodlá připustit rozvoj výroby a kde naopak nikoliv, pokud je toto rozhodnutí ve vztahu ke konkrétnímu pozemku rozumně odůvodněno. Odůvodnění rozhodnutí o námitkách je v tomto případě z uvedených hledisek dle zdejšího soudu dostačující. Pokud daný pozemek protáhlého trojúhelníkového tvaru o relativně malé výměře (7 500 m²) nikdy nebyl určen

k rozvoji výroby, bezprostředně nesousedí s plochami výroby, je ze všech tří stran obklopen železniční tratí nebo vlečkou a nemá zajištěn adekvátní přístup, odpůrce nijak nevybočil ze zákonných mantinelů, pokud navrhovateli v jeho záměru nevyšel vstříc.

103. Jak nadto uvedl odpůrce ve vyjádření k návrhu, pozemek je v současné době fakticky využíván jiným způsobem než pro lehkou výrobu (pro individuální rekreaci) a je součástí rozsáhlých ploch dopravy všeobecné. Nic z toho neznamena, že by požadavek navrhovatele byl fakticky neproveditelný. Odpůrce však ani neříká, jak mu podsouvá navrhovatel, že změna je možná, ale ne teď. V každém případě odpůrce dostatečně odůvodnil, proč se rozhodl navrhovatelovu požadavku nevyhovět a jeho postup nebyl nezákonný. Lze doplnit, že plocha VU.A3, na kterou navrhovatel poukazuje v závěru tohoto oddílu, byla již dle původního územního plánu plochou pro průmysl (je tedy stabilizovanou plochou) a přístup má zajištěn.

Lokalita Maloměřice sever

104. Navrhovatel požadoval změnu využití pozemku parc. č. 1808/1, v k. ú. Maloměřice z kategorie DU (doprava všeobecná) na plochu pro stabilizaci pro rozvoj výroby. V námitkách uváděl, že prakticky se nejedná o zcela nové vymezení plošně a funkčně segregované plochy, ale o rozšíření stabilizované plochy výroby (VL.A3) na sousedních pozemcích. U pozemku je umožněno napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (zejm. z ulice Slaměníkova).
105. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že „*předmětný pozemek v k.ú. Maloměřice, požadovaný pro jiné využití, přibližně uprostřed protíná významný prostup územím od ulice Kulkovy. Změna využití by byla případně možná pouze na jižní části pozemku. Toto lze řešit následně, samostatnou změnou územního plánu. V současné době nelze požadavek zohlednit.*“
106. Jakkoliv zdejší soud vychází z premisy, že na rozsah a podrobnost vypořádání námitek ve vztahu k opatření obecné povahy nelze klást nepřiměřeně vysoké nároky, z hlediska této lokality odpůrce požadavkům na přezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách nedostál.
107. Oproti předchozí lokalitě tento pozemek bezprostředně sousedí se stabilizovanými plochami výroby a má dopravní napojení. Zároveň odpůrce pro pozemek stanovil oproti původnímu územnímu plánu nový způsob využití. Původní územní plán stanovil pro pozemek využití jako zeleň (dle podkladů správního spisu se na pozemku skutečně nachází zeleň), podle napadeného územního plánu je pozemek veden jako doprava všeobecná (DU), aniž by však bylo jasné proč, a aniž by bylo jasné, z jakého důvodu na něm odpůrce nemíní připustit navrhovatelem požadované využití. Dle zdejšího soudu je sice zcela legitimní, že odpůrce hodlá zachovat důležitý prostup územím v podobě lávky pro pěší a cyklisty vedoucí přes železniční trať. Pokud však sám odpůrce ve vypořádání námitek uvádí, že změna využití by byla případně možná na jižní části pozemku, což lze řešit následně samostatnou změnou územního plánu a v současné době nelze požadavek navrhovatele zohlednit, takové odůvodnění je zcela obecné a nicneříkající. V této části je proto rozhodnutí odpůrce o námitkách navrhovatele nepřezkoumatelné.

Obecné podmínky využití ploch pro dopravu

108. Navrhovatel žádal o doplnění podmínek využití ploch DU (doprava všeobecná) tak, aby bylo výslovně umožněno umísťovat v těchto plochách stavby a zařízení pro drobnou výrobu. Cílem bylo vyjasnit přípustnost drobné výroby v plochách dopravy a zvýšit předvídatelnost rozhodování.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

109. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že „z hlediska podmínek jsou nastaveny v rámci plochy DU podmínky pro hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití území. Nejsou konkrétně stanoveny druhy činností, které lze v předmětné ploše provozovat. Pokud se jedná o využití, které je bezprostředně související a podmiňující hlavní využití území, tak jsou tyto záměry přípustné. V případě, že se jedná o jiné využití než hlavní, tak je podmíněně přípustné, pokud bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím. Tedy z územního hlediska jsou nastaveny podmínky využití území odpovídajícím způsobem. Konkrétní vyhodnocení souladu bude předmětem posouzení jednotlivých záměrů. Obecně tedy není požadovaná činnost z ploch DU vyloučena, ovšem nelze vyhovět požadavku na doplnění konkrétní činnosti do podmínek využití, které by byly platné pro všechny plochy DU na území města.“
110. S těmito úvahami odpůrce se zdejší soud zcela ztotožňuje. Hlavní a přípustné využití ploch dopravy je dle regulativu 6.3.2.13 územního plánu pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah, letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty a využití bezprostředně související a podmiňující. Navrhovatel se fakticky domáhá učinit z těchto ploch jakési smíšené plochy dopravní/výrobní. Z hlediska proporcionality přijatého řešení odpůrce obecně umožňuje jako podmíněně přípustné využití ploch dopravy *jiné využití než využití hlavní, pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím*. Činí tak ovšem záměrně obecně proto, aby bylo možné v navazujících procesech posuzovat konkrétní záměr dle daných kritérií (naplnění záměru hlavního využití a slučitelnost s hlavním využitím).
111. Není nic nezákonného na tom, že se odpůrce nerozhodl toto podmíněně přípustné využití doplnit nějakým druhem kazuistického výčtu takto podmíněně přípustných záměrů, jak by si zřejmě navrhovatel dle obsahu návrhu představoval. Naopak, i zde se lze ztotožnit s odpůrcem, že přílišná konkretizace možného využití je z koncepčního hlediska nevhodná, měla by vliv na rozsah a přehlednost územního plánu a nelze takto konkrétně rozepisovat činnosti v každé ploše s rozdílným způsobem využití (popřípadě nekonzistentně v některých ano a v jiných ne). Takový přístup v žádném případě není formalistickým přenesením všeho na *ad-hoc* posuzování v navazujícím řízení, nýbrž rozumným vyjádřením zásady, že územní plán je koncepčním dokumentem a nemůže (a ani nemá) obsáhnout všechny konkrétní záměry, jejichž umístění si lze v plochách s rozdílným způsobem využití představit.
112. Navrhovatel dále žádal o rozšíření přípustného využití ploch DU (doprava všeobecná) tak, aby bylo výslovně umožněno umísťovat v těchto plochách stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely Českých drah, a.s.
113. K tomu odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že „Přípustnost umístění zařízení technické infrastruktury (tj. i zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů) je součástí obecných podmínek využití území - viz kapitola 6.2. závazné textové části NÚP: „Stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury lze umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. V případě ploch stavebních lze stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury umístit, pokud záměr není zjevně nepřiměřený vůči dotčeným plochám či navazujícímu území.“ Plochy dopravy všeobecné jsou plochami stavebními, tzn. uvedené obecné podmínky využití pro plochy stavební se tedy vztahují i pro plochy DU. Rovněž hlavní účel využití ploch DU zahrnuje i nezbytné související objekty (viz kapitola 6.3.2.13 závazné textové části NÚP: „Hlavní je využití pro liniové stavby dopravní infrastruktury, tj. pro liniové stavby pozemních komunikací, drah,

letišť, vodních cest, pěší a cyklistickou dopravu a nezbytné související objekty"). Možnost umístění zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů pro účely zásobování elektrickou energií spojené s provozem železniční dopravy v plochách DU je naplněna i v přípustném využití ploch DU (viz rovněž kapitola 6.3.2.13 závazné textové části NÚP), tj. požadovaná zařízení lze zahrnout do využití bezprostředně souvisejícího s hlavním využitím. Podmínky využití ploch dopravy všeobecně nemohou stanovovat přípustnost umístění zařízení vyhrazených pouze pro konkrétního vlastníka/provozovatele těchto zařízení a z toho vyplývající požadované využití pouze pro konkrétní subjekt.“

114. Toto vypořádání je dle zdejšího soudu vyčerpávající a věcně správné. Navrhovatel uvádí, že cílem námitky mělo být posílení právní jistoty nad rámec vágní generální klauzule. K tomu lze odkázat na již výše řečené – úkolem územního plánu není kazuisticky vykládat či doplňovat určité regulativy za účelem posílení právní jistoty jeho adresátů.
115. Úvahu navrhovatele, že jestliže zařízení obnovitelných zdrojů energie pro dopravní infrastrukturu spadá jako technická infrastruktura a bezprostředně související využití do přípustného využití ploch DU, neexistuje racionální důvod, proč odmítnout jejich výslovné a obecné uvedení v podmínkách využití těchto ploch, lze také stejným způsobem obrátit. Podle zdejšího soudu neexistuje racionální důvod, proč to v podmínkách využití ploch výslovně uvádět (pokud by „racionálním“ důvodem nebylo to, že se tím vyhová požadavku navrhovatele).

V. Závěr a náklady řízení

116. Zdejší soud ze shora uvedených důvodů řízení o návrhu v části, v níž byl návrh vzat zpět, zastavil. Po věcném přezkum návrhu poté shledal napadené opatření obecné povahy nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů v části vymezení plochy DU (doprava všeobecná) na pozemku parc. č. 1808/1 v katastrálním území Maloměřice. To je důvodem ke zrušení opatření obecné povahy v této části podle § 101d odst. 2 věty první s. ř. s. ke dni právní moci tohoto rozsudku. Ve zbylé části zdejší soud po posouzení návrhových bodů dospěl k závěru, že návrh je nedůvodný, a tudíž jej v této části podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.
117. O náhradě nákladů řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Navrhovatel byl sice ve věci částečně úspěšný, nicméně s ohledem na skutečnost, že se z hlediska celého návrhu jednalo pouze o jeho marginální část a s přihlédnutím k zásadě, že rozhodnutí o náhradě nákladů řízení musí spravedlivě odrážet průběh a výsledek sporu, navrhovateli právo na náhradu nákladů řízení nenáleží. To by náleželo odpůrci, který byl z významně převažující části procesně úspěšný, nicméně ten náhradu nákladů řízení nepožadoval. Proto odpůrci náhrada nákladů řízení nebyla přiznána.
118. Osoby zúčastněné na řízení nemají dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení, neboť nebránily své právo vyplývající z napadeného opatření obecné povahy, soud jim neuložil žádnou povinnost ani neshledal jiné důvody hodné zvláštního zřetele.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 12. března 2026

David Raus v.r.
předseda senátu