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 ve věci

navrhovatele: **Recollect a.s.**
sídlem Na Příkopě 969/33, Praha 1
zastoupen Mgr. Bc. Filipem Nečasem, advokátem
sídlem Malinovského náměstí 4, Brno

proti
odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno
zastoupeno Mgr. Pavlem Riškem, advokátem
sídlem Jakubská 156/2, Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v textové a grafické části vymezení a) plochy OV (občanského vybavení veřejného), b) rozvojové lokality MB-1 a c) koridoru CNU.MB/71, to vše ve vztahu k budově č. p. 118 na pozemku parc. č. 285 v k. ú. Město Brno

takto:

I. Návrh se zamítá.

II. Navrhovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení.

III. Odpůrci se náhrada nákladů řízení nepřiznává.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

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 je vlastníkem historické budovy nádražního poštovního úřadu č. p. 118, která je postavena na shora označeném pozemku (dále jen „pošta“). Napadeným územním plánem byla budova zařazena do plochy občanského vybavení veřejného (OV), která je součástí plochy přestavby a rozvojové lokality MB-1 Městský ring: Nádražní-Benešova. Přes západní okraj budovy přesahuje koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití Severojižní kolejový diametr – centrum (CNU.MB/71). Uvedené zařazení navrhovateli ztěžuje, zejména po stránce ekonomické, realizaci potřebné rekonstrukce budovy. Odpůrce se dostatečně nevypořádal s námitkami navrhovatele. Zejména neposoudil potřebnost a přiměřenost regulace a dopady na práva navrhovatele. Pouze odkázal na podpůrnou dokumentaci, v níž ale toto odůvodnění také chybí. Územní studie Jižní čtvrť (KAM, 2021), na kterou odpůrce odkazuje, řeší dotčené území pouze okrajově, není pro územní plán závazná a nebyla projednána s veřejností. Záměr odpůrce vybudovat podél dřívějšího hradebního okruhu stavby pro veřejnou vybavenost nestačí pro takový zásah do práv navrhovatele. Žádný dostatečný legitimní cíl pro tuto regulaci není.

3. Omezení využití budovy pošty není ničím odůvodněné. Budova sice byla před více než třiceti lety zařazena do plochy pro veřejnou vybavenost, její využití ale modifikoval regulační plán Městské památkové rezervace Brno, který ji zařadil do plochy smíšené. Ve skutečnosti tak budova nesloužila občanskému vybavení ani v minulosti. Také podle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území mělo jít o plochu se smíšeným využitím, které by umožnilo ekonomicky racionální opravu a modernizaci budovy. Přípustné využití budovy podle napadeného územního plánu neodpovídá poptávce. Proto také žádný veřejný subjekt neprojevil o budovu při jejím prodeji zájem. Regulace tak nedává smysl ani z hlediska udržitelného rozvoje území. Zajištění kapacity pro občanskou vybavenost veřejnou lze dosáhnout i při nižším zásahu do práv navrhovatele, tj. například zařazením budovy do plochy občanského vybavení komerčního (OK).

4. Navrhovatel brojil za vyjmutí budovy z rozvojové lokality MB-1 Městský ring: Nádražní-Benešova. Na rozdíl od ostatních budov (nádraží) v lokalitě, od kterých je fyzicky i graficky oddělena, neslouží k dopravě a nenaplňuje znaky rozvojové lokality. Navíc i toto zařazení bezdůvodně omezuje využití budovy.

5. Několikametrový přesah koridoru CNU.MB/71 přes západní okraj památkově chráněné budovy pošty je iracionální. Západním směrem od budovy navrhovatele není žádná zástavba a dopady záměru by byly nesrovnatelně menší. Tunelové úseky záměru navíc mohou ohrozit stavby nad ní. Kromě zásahu do vlastnického práva navrhovatele hrozí zásah také do veřejného zájmu na památkové ochraně. Vzhledem k tomu, že se záměr plánuje desítky let a v příštích letech realizován nebude, musely by existovat zvlášť silné

důvody pro omezení práv navrhovatele. Takové důvody však odpůrce neuvádí, stejně jako nevysvětlil, proč není možné záměr *o pár metrů* posunout.

III. Vyjádření odpůrce

6. Odpůrce ve svém vyjádření uvádí, že napadený územní plán není diskriminační vůči navrhovateli, je řádně odůvodněn a má oporu v koncepčních podkladech územního plánování. Územní plánování je komplexní činností, při které odpůrce vyvažuje soukromé a veřejné zájmy. Navrhovatel se pokouší tuto kompetenci přenést na soud. Úlohou soudu je ale posoudit zákonnost územního plánu, nikoliv řešit nesouhlas navrhovatele s přijatým řešením.

7. Odpůrce vypořádal námitky navrhovatele dostatečně. Rozvojová lokalita MB-1 v místech dřívějšího hradebního okruhu je zcela výjimečná. V souvislosti s přesunem hlavního nádraží mají památkově chráněné budovy potenciál sloužit veřejnosti a stát se dominantami na ploše parku vzniklém po odstrojení kolejiště v historickém centru. Smíšené či komerční využití připadá v úvahu kdekoliv jinde ve městě, nikoliv však v tomto výjimečném území. Nelze přitom dovodit právo vlastníka stavby na zařazení do jím požadované funkční plochy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2018, č. j. 7 As 336/2017-50). O to méně v případě, že je stavba ponechána ve stávající ploše a oproti předchozí úpravě se liší pouze funkční typ. Umístění do jiné rozvojové lokality by stejně neznamenalo jiné přípustné využití objektu. Navrhovatelův nesouhlas nemění nic na tom, že budova pošty tvoří jeden celek s objekty hlavního nádraží.

8. Navrhovatel nespecifikuje, v čem má spočívat zásah do vlastnického práva přesahem koridoru CNU.MB/71. Budovu však nabyl v době, kdy se se záměrem již počítalo. Územní plán vychází v tomto ohledu ze závazné, nadřazené územně plánovací dokumentace. Přesná podoba záměru není doposud známa. Nebylo proto možné koridor „posunout“.

IV. Posouzení věci

9. Návrh byl podán včas, osobou oprávněnou a je přípustný. Napadenou část opatření obecné povahy přezkoumal zdejší soud v souladu s § 101d odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), vázán rozsahem a důvody návrhu. Za splnění podmínek § 51 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.

10. Podstatou věci je otázka, zda regulace plochy, na které se nachází budova pošty, je odůvodněným a přiměřeným zásahem do vlastnického práva navrhovatele. Podle navrhovatele zařazení budovy do ploch s rozdílným způsobem využití OV, do ploch přestavby MB-1 a překryv části budovy koridorem CNU.MB/71 není dostatečně odůvodněno, nesleduje legitimní cíl a nepřiměřeně ztěžuje, z hlediska návratnosti investic nutnou, rekonstrukci budovy.

11. Úvodem je třeba předeslat, 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 nesčíslně 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.

12. Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv navrhovatele je 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).

13. Pro nynější věc je podstatné také to, že řešení zvolené nyní napadeným územním plánem ve své podstatě koncepčně kopíruje původní územní plán (sám navrhovatel v návrhu přiznává, že budova pošty byla do plochy pro veřejnou vybavenost zařazena před více než 30 lety). 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 obstojí 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 Typicky budou nároky na odůvodnění přísnější v situacích, kdy dochází k významné koncepční změně využití, např. mění-li se zastavitelná plocha na nezastavitelnou plochu – zeleň, apod.

14. 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 plochami občanského vybavení veřejného. Tato koncepce má význam z hlediska mitigačních a adaptačních opatření spojených s klimatickou změnou, z hlediska estetického i historického. Shodná urbanistická koncepce byla promítnuta již v předchozím územním plánu. Není tedy nahodilá, nýbrž dlouhodobě sledovaná, a napadený územní plán tuto koncepci na základě prověření Územní studií Jižní čtvrť aktualizoval (zpřesnil).

15. Cílem napadené regulace je tedy výstavba městského ringu, zprostupnění území a vytvoření odpovídající veřejné vybavenosti. Uvedený cíl je vyjádřen v textu výroku a odůvodnění napadeného územního plánu. V bodě 2 textové části výroku je okružní třída s městskými parky na půdorysu bývalého městského opevnění zmiňována jako jedna 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 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) je dále uvedena rozvojová oblast Městský ring: Nádražní-Benešova (MB-1).

16. 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 kolejiště. 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."

17. Ve vypořádání námitek navrhovatele odpůrce mimo jiné uvedl, že budova pošty *„leží v místech dřívějšího hradebního okruhu města Brna, čímž tyto plochy mají zcela výjimečné postavení. 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 kolejiště. 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 kolem historického jádra. Navíc mají vynikající dopravní dostupnost a mohou se stát důležitými body v centru města s odlišným charakterem, než mají doposud. V platném ÚPmB (1994) je plocha vymezená pro veřejnou vybavenost - veřejná správa. Z důvodu zachování zásady kontinuity územně plánovací dokumentace je vhodné stávající řešení ponechat. Tento záměr shodně potvrzuje i ÚS Jižní čtvrť (2021/KAM), která byla pro předmětnou lokalitu zpracována. Územně analytické podklady jsou dokumentem, který zachycuje stávající stav území, nikoliv návrh na budoucí využití území. Slouží jako podklad pro studii (územní plán), která prověřuje stav území a navrhuje konkrétní řešení, včetně koncepce rozvoje území."*

18. Důvody pro zařazení daného území do ploch OV jsou tedy v napadeném územním plánu vyjádřeny. Zjednodušeně řečeno, budova pošty je součástí brněnského ringu v centru města, toto území projde v souvislosti s přesunem železničního nádraží nutně zásadními změnami a odpůrce je hodlá koncipovat jako parkové plochy doplněné budovami veřejné vybavenosti. Stanovením ploch s rozdílným způsobem využití nepochybně dochází k zásahu do vlastnického práva navrhovatele. Z hlediska proporcionality je podmínkou zákonnosti takového zásahu to, že omezení vlastnických práv mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

19. Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině schopno uvedené podmínky zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody – územní plánování je prostředkem
k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni – za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny – strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat. Jaká míra to bude, to je nutno posoudit vždy v konkrétním případě s

přihlédnutím k rozhodným okolnostem (usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185).

20. V první řadě lze odmítnout tvrzení navrhovatele, že přijaté řešení nesleduje žádný legitimní cíl. Vytvoření ucelené plochy kombinující parky a objekty občanské vybavenosti v centru města lze považovat za legitimní cíl, přestože s tím navrhovatel nesouhlasí. Je pochopitelné, že si navrhovatel představuje jiné využití daného území (komerční využití). To ovšem neznamená, že je územní plán nepřezkoumatelný, neproporcionální nebo že nesleduje legitimní cíl.

21. Využití dotčených ploch pro občanskou vybavenost (s vyloučením staveb a záměrů sloužících primárně komerčnímu využití) odpůrce odůvodňuje historickou kontinuitou, výjimečností plochy z hlediska umístění v rámci centra města a s tím související dopravní dostupností, provázaností s plánovanou zelení a jednotností konceptu celého tzv. brněnského ringu. Zdejší soud považuje toto odůvodnění (na rozdíl od navrhovatele) za dostatečné a logické. Do jisté míry stojí samozřejmě rozhodnutí vyloučit komerční využití v ploše bývalého hradebního okruhu na politické úvaze odpůrce. Ta však – s ohledem na výše citovanou judikaturu, odůvodnění koncepce ze strany odpůrce a konkrétní důvody navrhovatelova nesouhlasu spočívající pouze ve tvrzení zhoršené návratnosti jeho investice – obstojí.

22. Co se týče přiměřenosti a nezbytnosti zvoleného řešení, pokud si odpůrce stanovil za cíl vytvoření zóny složené z parků a budov občanské vybavenosti bez budov sloužících primárně komerčnímu využití, a zdejší soud shledal tento cíl jako legitimní, je z podstaty věci vyloučeno jiné (přiměřenější) řešení, které by v případě budovy pošty stanovilo komerční využití. Takové řešení by sledovaný cíl nemohlo naplnit. Dle zdejšího soudu je tak napadená regulace (jediným) způsobilým prostředkem k dosažení daného cíle. Má-li pak zdejší soud poměřit, zda by měl ustoupit zájem navrhovatele na lepší návratnosti investice do budovy (což je také pochopitelný a legitimní zájem) nebo územním plánem sledovaný koncept brněnského ringu a s tím související veřejné zájmy reprezentované záměrem odpůrce, územní plán legitimně upřednostnil zájem veřejný, přičemž ponechává relativně široký prostor pro využití budovy tím, že nepředepisuje konkrétní funkční typ veřejné vybavenosti (lze si představit využití pro školství, zdravotní služby, sociální služby a péče o rodinu, kulturu či veřejnou správu).

23. Zásah do práv navrhovatele je dále vyvážen tím, že v kapitole 6.2 územního plánu se upravuje integrace (grafická subsumpce, pohlcení) 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. 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 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

24. Vztaženo na nynější věc, v podmínkách města Brna je obecně známou skutečností, že budova pošty byla do nedávné doby (do roku 2023) skutečně využívána k poskytování poštovních služeb. Zdejší soud není seznámen s tím, jaká rozhodnutí o povolení stavby či jejího užívání byla v minulosti vydána. Podstatné je obecné východisko, že dosavadní povolené využití stavby není územním plánem dotčeno a zároveň je přípustná i jeho změna, pokud není rozsah takové změny nepřiměřený dosavadnímu způsobu využití nebo míře zátěže nebo hmotovému řešení (objemu, velikosti, rozsahu) stávající stavby.

25. Zároveň je i v případě nových staveb v plochách OV umožněno jako podmíněně přípustné využití jiné využití než využití hlavní (včetně bydlení), pokud již bude naplněn záměr hlavního využití, pro který je plocha vymezena, a pokud je toto využití slučitelné s hlavním využitím. Je tedy za splnění daných podmínek připuštěno, aby budova nesloužila výhradně veřejné vybavenosti.

26. Navrhovatel nabyl vlastnické právo k budově na konci roku 2021, kdy mu musel být znám jak faktický stav budovy, tak tehdy platný územní plán. Pokud budova vyžaduje rozsáhlé investice do rekonstrukce, buď byla zchátralá již v době, kdy ji navrhovatel zakoupil, nebo do tohoto stavu doputovala během jeho vlastnictví. Ani v jednom případě však nejde o argument ve prospěch toho, aby se potřebné rekonstrukci (a návratnosti navrhovatelovy investice) přizpůsoboval územní plán.

27. Navrhovatel dále zpochybňuje odkazy odpůrce na územní studii Jižní čtvrť. Nejde podle něj o relevantní argumentaci, jelikož studie se věnuje tomuto území pouze okrajově, není pro územní plán závazná a nebyla projednána s veřejností.

28. V územní studii Jižní čtvrť (jejíž obsah je dle návrhu navrhovateli znám a je veřejně dostupná) je koncepce veřejného parku v podobě brněnského ringu vyznačena v grafické (schéma významných veřejných prostranství, schéma zeleně v kontextu města) i textové části. Ve vymezení řešeného území studie stanoví, že „*… je zřejmé, že šlo vždy o významné správní a kulturní stavby, nikoli o stavby rezidenční a obchodní. Tento princip v místě možné zastavitelné plochy při ulici Benešova a v průsečíku ulic Husova, Nádražní, Hybešova a Nové sady je nutné i do budoucna respektovat.*“ Posuzovaná plocha je pak v rámci studie zahrnuta v Zóně F. K té uvádí, že „*charakter zástavby (kulturní a správní budovy) a veřejných prostranství (řešení parků, zpevněných ploch apod.) je na ploše městského ringu odlišný. Tento odlišný charakter brněnské okružní třídy je třeba i nadále respektovat a posilovat)*“. Studie se sice v rámci brněnského ringu podrobněji věnuje plochám parků, které mají spolu s budovami občanské vybavenosti tvořit organický celek, přesto nemá zdejší soud za to, že by se územní studie věnovala dotčenému území pouze *okrajově*. Respektive, že by z toho důvodu na ni nemohl odpůrce odkázat.

29. Územní studii neubírá na přesvědčivosti ani to, že nebyla projednána s veřejností a že se nejedná o závazný podklad. Územní studie je odborníky zpracovaný dokument, který má prověřit podmínky změn v území. Projednání s veřejností není podmínkou jejího využití. Obdobně to, že není územní studie závazná, neznamená, že na ni nelze v rámci odůvodnění odkázat. Odpůrce ani rezolutně netvrdí, že komerční využití budovy pošty není možné, protože jej územní studie vylučuje. Komerční využití odpůrce v rámci územního plánu neumožnil, protože odporuje stanovenému cíli, což potvrzuje i územní studie. Takové argumentaci nemá zdejší soud co vytknout.

30. Navrhovatel odkazuje na to, že podle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území je budova pošty řazena do smíšené plochy a je akcentován potenciál města pro vznik

polyfunkčních území. V návrhu však nijak nekonkretizuje, které podklady řadí budovu do smíšených ploch a v čem měl odpůrce v souvislosti s touto skutečností pochybit. Navrhovatel se ani nijak nevymezuje proti vypořádání námitek, ve kterém odpůrce uvedl, že *„územně analytické podklady jsou dokumentem, který zachycuje stávající stav území, nikoliv návrh na budoucí využití území. Slouží jako podklad pro studii (územní plán), která prověřuje stav území a navrhuje konkrétní řešení, včetně koncepce rozvoje území.“* Tedy jinými slovy, že odpůrce s územně analytickými podklady pracoval, avšak ty pro něj nepředstavovaly závazný limit pro tvorbu koncepce. Stanovit závazný způsob využití ploch s rozdílným způsobem využití přísluší územně plánovací dokumentaci, nikoliv územně analytickým podkladům. Je tedy možné připustit, že některé podklady, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území (§ 25 stavebního zákona), řadí budovu pošty do ploch smíšených. To se ostatně jeví logickým, pokud do roku 2023 byly v budově skutečně poskytovány poštovní služby, které formálně nejsou veřejnou vybaveností (byť základní služby dle § 3 zákona č. 29/2000 Sb., o poštovních službách, jsou poskytovány ve veřejném zájmu a s veřejnou podporou). Tato skutečnost však nečiní napadený územní plán nezákonným a nezakládá navrhovateli ani legitimní očekávání v procesu pořizování územního plánu. Je třeba znovu připomenout, že i původní územní plán řadil budovu do ploch pro veřejnou vybavenost.

31. Poprvé až v návrhu navrhovatel upozorňuje, že do ploch smíšených zařadil budovu pošty i regulační plán Městské památkové rezervace Brno, který dle navrhovatele využití budovy „modifikoval“. Navrhovatel tuto argumentaci nevznesl v námitkách a odpůrce proto nebyl povinen z tohoto pohledu hodnotit proporcionalitu zvoleného řešení. V každém případě však platí, že regulační plán *stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí* (§ 61 odst. 1 stavebního zákona) a musí být v souladu s územně plánovací dokumentací, tj. i s územním plánem (§ 68 odst. 4 stavebního zákona). Obec je dokonce výslovně povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s vydaným územním plánem (§ 71 odst. 4 stavebního zákona). Regulační plán tedy neslouží k tomu, aby „modifikoval“ stanovení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu; podmínky využití pozemků v územním plánu může toliko v jeho mezích zpřesnit. Pokud byl regulační plán (který byl zrušen ke konci roku 2025) v rozporu jak s původním územním plánem, tak s nyní napadeným územním plánem, nemá to dle zdejšího soudu žádný vliv na zákonnost regulace obsažené v územním plánu.

32. Navrhovatel dále namítá, že podle něj budova pošty není součástí komplexu nádražních budov a neměla by tedy spolu s nimi spadat do stejné rozvojové lokality MB-1 Městský ring: Nádražní-Benešova. Ani v tomto ohledu nemůže dát zdejší soud navrhovateli za pravdu. Budova pošty sice v současné době neslouží dopravě tak, jako okolní nádražní budovy, nicméně už jen svým umístěním v bývalém hradebním okruhu centra města jednoznačně spadá do Brněnského ringu. Několik desetiletí se navíc jednalo o nádražní poštu, navrženou a vybudovanou pro poskytování poštovních služeb v návaznosti na železniční dopravu. O budově pošty se jako o součásti komplexu nádražních budov zmiňují nejen autoři územního plánu, ale i jeho podkladů. Např. zpracovatel územní studie Jižní čtvrť na str. 28: „*soubor staveb železniční stanice Hlavní nádraží (rejst.č. ÚSKP 33160/7-7089) včetně viaduktu, nádražní pošty…*“, a str. 41: „*Na severní straně řešeného území souvislý pás budov hlavního nádraží a pošty, společně s rozsáhlým nádražním kolejištěm…*“. Lze tedy jen stěží tvrdit, že k ostatním nádražním budovám nepatří. Naopak její vynětí z plochy MB-1 by v kontextu

okolních staveb a jejího umístění (mimo uspokojení navrhovatelova přání na ekonomicky racionálnější využití) postrádalo smysl.

33. Navrhovatel pak v návrhu netvrdí, jak konkrétně se jej zařazení budovy do dané rozvojové lokality dotýká. Rozvojovou lokalitou se dle územního plánu rozumí plocha nebo soubor ploch, popřípadě části ploch, nebo jejich soubor, vymezené v územním plánu graficky jako ucelená část území, která je územním plánem určena k zástavbě, popřípadě k přestavbě, se zachycením případných dalších územních souvislostí; rozvojové lokality mají stanoveny zpřesňující podmínky využití v kartách lokalit (kap. 16 textové části výroku). Z návrhové argumentace neplyne, že by navrhovatel brojil proti zachycení konkrétních územních souvislostí nebo stanovení konkrétních zpřesňujících podmínek pro danou rozvojovou lokalitu. Vynětí budovy pošty z rozvojové lokality MB-1 by přitom samo o sobě nijak nezměnilo stanovení ploch s rozdílným způsobem využití, včetně určení dané plochy pro veřejnou vybavenost.

34. Co se týče průběhu akvizice a v návrhu bez dalšího zmíněného *průzkumu*, zdejší soud nemá přehled o tom, jaká byla situace v době nákupu budovy pošty ani o tom, jaký zájem a ze strany jakých subjektu o objekt byl nebo v současné době je. Navrhovatel tato svá tvrzení nijak nedoložil. Dle zdejšího soudu však to, jaké subjekty měly o využívání navrhovatelova objektu zájem, nehraje z hlediska územního plánování zásadní roli. Skutečnost, že navrhovatel koupil budovu, se kterou tehdy platný územní plán do budoucna počítal jako s objektem veřejné občanské vybavenosti, a bez přiměřených důvodů se spoléhal, že mu nový územní plán umožní její komerční využití, nepředstavuje takový *výkon* vlastnického práva, do něhož by územní plán mohl nepřiměřeně zasáhnout.

35. Konečně navrhovatel brojil také proti přesahu koridoru CNU.MB/71 přes okraj budovy pošty. Jedná se o koridor pro severojižní kolejový diametr (SJKD nebo též „metropolitní dráha“) jako centrálně umístěnou regionální trať navazující na severu v prostoru Řečkovic na trať Brno-Havlíčkův Brod, na jihu v prostoru Starých Černovic na stávající trať Brno-Veselí n. M., dále využívající nové propojení do stávající tratě Brno-Přerov směr Chrlice. Metropolitní dráha zahrnuje podzemní tratě (včetně navazujících úseků pozemních i nadzemních) páteřního systému městské a případně příměstské veřejné dopravy.

36. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že (1) umístěním koridoru uvedl územní plán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje a (2) současný stav přípravy metropolitní dráhy – jejíž přesná podoba není známa – neumožňuje vymezený koridor posunout či zpřesnit, přičemž technickým podkladem je poslední aktualizace studie proveditelnosti. Výstavba metropolitní (z velké části podzemní) dráhy má zajistit zvýšení kapacity sítě MHD, zvýšení cestovní rychlosti a zvýšení spolehlivosti dopravy. Ve svém vyjádření k návrhu pak odpůrce poznamenal, že navrhovatel nemovitost nabyl již s vědomím, že je záměr metropolitní dráhy ve vztahu k ní dlouhodobě vymezen.

37. Odpůrce tedy vedení koridoru vysvětlil tím, že jeho vymezení ukládá nadřazená územně plánovací dokumentace a sleduje veřejný zájem na zvýšení efektivity veřejné hromadné dopravy. Konkrétní vymezení opírá odpůrce o princip kontinuity v územním plánování a o aktualizovaný odborný podklad v podobě studie proveditelnosti.

38. Navrhovatel k tomu tvrdí v podstatě pouze to, že záměr se nebude realizovat „v dohledných několika letech“ a odpůrce se nevypořádal s přiměřeností zásahu do práv navrhovatele a zájmu na ochraně památkově chráněné budovy. K tomu je možné uvést, že časový rámec

realizace záměru není kritériem poměřování proporcionality zásahu spočívajícího ve vymezení koridoru pro daný záměr. Odpůrce pak dle zdejšího soudu legitimně upřednostnil shora vyjádřený veřejný záměr (dlouhodobě sledované posílení veřejné dopravy) před právy navrhovatele, do kterých je vymezením koridoru zasaženo.

39. Při tomto hodnocení vzal zdejší soud v úvahu, že koridor se budovy navrhovatele dotýká pouze okrajově (slovy navrhovatele se jedná „doslova o pár metrů“). Jedná se o koridor pro budoucí liniovou stavbu, tj. konkrétní vedení trasy navrhované komunikace bude v rámci tohoto koridoru jistě v navazujících řízeních zpřesněno a není vyloučeno, že se budovy navrhovatele vůbec nedotkne. Liniový charakter stavby zároveň do značné míry předurčuje vedení koridoru. U tohoto druhu stavby není z logiky věci možné její jednotlivé úseky vždy o pár metrů posouvat s ohledem na přání vlastníků v území dotčeném trasou koridoru. Zároveň zdejšímu soudu není patrné, v čem by měl spočívat negativní ekonomický dopad na rekonstrukci budovy. Jak uvádí odpůrce, vymezení koridoru rekonstrukci budovy žádným způsobem nebrání, neboť se na ni v plném rozsahu vztahují výše shrnutá pravidla pro práci s integrovanými jevy. Pokud by se měla budoucí stavba dráhy budovy pošty dotknout (s ohledem na minimální přesah koridoru a památkovou ochranu patrně nelze předpokládat, že by budova byla odstraněna), budou konkrétní parametry takového dotčení předmětem navazujících řízení. Navrhovatel coby vlastník budovy bude jistě účastníkem takových řízení a může by v nich plně uplatňovat svá práva.

40. Poukaz na studii proveditelnosti, podle které může dojít k ohrožení staveb nad tunelovými úseky záměru, je v natolik obecné rovině, že jej nelze považovat za pádný důvod posunutí či dokonce zrušení koridoru pro takto zásadní dopravní stavbu. Koneckonců koridor prochází (mimo jiné) skrz celé historické centrum města a předpokládá se, že z významné části zřejmě bude pod zemí. Těžko by tedy bylo možné jej vést tak, aby svým vymezením nepřekrýval žádné památkově chráněné budovy.

V. Závěr a náklady řízení

41. Na základě výše uvedených skutečností zdejší soud po posouzení návrhových bodů dospěl k závěru, že návrh je nedůvodný, a proto jej podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.

42. Navrhovatel ve věci nebyl úspěšný, a proto mu nenáleží právo na náhradu nákladů řízení. To by náleželo odpůrci, který byl procesně úspěšný, nicméně ten náhradu nákladů řízení nepožadoval. Proto odpůrci náhrada nákladů řízení nebyla přiznána.

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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

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 16. dubna 2026

David Raus v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.