



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Jana Čížka a Mgr. Karla Černína, Ph.D. ve věci

navrhovatel: **TRANSBETON s.r.o.**, IČO 25597205
sídlem Slovanské náměstí 1177/9, Brno
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Tomášem Němcem
sídlem Korunní 1302/88, Praha 10

proti
odpůrci: **Statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno
zastoupen advokátem Mgr. Pavlem Riškem
sídlem Jakubská 2, Brno

za účasti: 1. Mgr. J. U.

2. AC Vídeňská s.r.o.
sídlem Vídeňská 186/118, Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu města Brna č. 1/2025, schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna, schválené Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2024, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v části textového

i grafického vymezení plochy Veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemku parc. č. 983, č. 996/2 a č. 947/2 v k. ú. Přízřenice, obec Brno.

- II. Odpůrce je povinen zaplatit navrhovateli náklady řízení ve výši 29 539 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Ing. Tomáše Němce, advokáta.
- III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Navrhovateli se ve lhůtě 30 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí vrací zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč. Soud vyzývá zástupce navrhovatele, aby sdělil číslo účtu pro vrácení soudního poplatku ve lhůtě 3 dnů od doručení tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

- 1. Navrhovatel se návrhem ze dne 27. 1. 2026 domáhal zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2024 s účinností ode dne 31. 1. 2025 v části textového i grafického vymezení plochy veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemku p. č. 983, p. č. 996/2 a p. č. 947/2 v k. ú. Přízřenice, obec Brno.
- 2. Podstata sporu mezi účastníky řízení spočívá v následujících skutečnostech. Navrhovatel je provozovatelem betonárny v uceleném a uzavřeném areálu na pozemcích p. č. 942, 943, 944, 945, 946, 947/2, 948, 983 a 996/2 v k. ú. Přízřenice (dále jen „Pozemky“) s tím, že tyto náležely podle Územního plánu města Brna z roku 1994 (dále jen „ÚP 1994“) do stabilizované funkční plochy pro průmysl. V rámci procesu přípravy nového územního plánu navrhovatel brojil proti vymezení plochy veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemku p. č. 983, 996/2 a 947/2. Namítal, že zvolenou úpravou je mu de facto znemožňováno pokračovat v provozování podnikatelské činnosti spočívající v provozu betonárny. Odpůrcem zvolená úprava nebyla řádně odůvodněna a odpověď na námitky navrhovatele jsou zcela nedostatečné. Odpůrce se odchýlil od v té doby platné územní studie Moravanské Lány II, nezohlednil existenci pravomocného stavebního povolení a územního souhlasu k administrativní budově ve vlastnictví navrhovatele, kdy plánované propojení lokality Moravanské Lány s ulicí Vídeňskou (dále jen „Propojení“) je vedeno přímo touto budovou, napadené opatření označuje nezákonně zastavěnou část pozemků navrhovatele jako nezastavěnou plochu vhodnou k přestavbě. Zvolená úprava je vydaná v rozporu s prioritami Politiky územního rozvoje České republiky a Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje; navrhovatel také namítá porušení principu proporcionality, neboť zvolené řešení není pro dané území vhodné ani potřebné, provedený zásah mu neúměrně škodí a zásah je proveden nad rámec případné veřejné potřeby.

II. Vyjádření odpůrce k návrhu

- 3. Odpůrce ve svém vyjádření k návrhu na zahájení řízení uvedl, že považuje veškeré uplatněné návrhové body za nedůvodné. Odpůrcem zvolená úprava byla řádně odůvodněna a nejedná se o úpravu rozpornou se zákonem či úpravu neproporcionální. Odpůrce navrhl, aby soud v celém rozsahu návrh na zahájení řízení zamítl.

III. Posouzení věci krajským soudem

4. Soud rozhodl o věci samé bez nařízení jednání za splnění podmínek ve smyslu ust. § 51 odst. 1 s.ř.s., neboť žádná ze stran ani osob zúčastněných na řízení jednání nepožadovala (navíc soud zrušil napadenou část územního plánu pro nepřezkoumatelnost). Při přezkoumání napadeného opatření obecné povahy soud vycházel z obsahu správní dokumentace a z listinných důkazů, k nimž měli účastníci řízení možnost se vyjádřit a jsou jim známy (veškerá procesní podání účastníků řízení, včetně příloh, byly přeposílány jak účastníkům řízení, tak osobám na řízení zúčastněným); spor mezi účastníky řízení navíc nespočívá v obsahu správní spisové dokumentace ani jimi předkládaných důkazů či listin. Ohledně splnění procesních podmínek pro přezkum napadeného opatření obecné povahy soud doplňuje, že tyto jsou splněny a mezi účastníky řízení jejich splnění není ani sporné.
5. Co je pro posouzení věci podstatné, je skutečnost, že navrhovatel v procesu přijímání územního plánu (§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění účinném pro projednávanou věc, dále také jen „stavební zákon“) uplatnil námitky (dne 26. 6. 2020 a 7. 8. 2024) a připomínku (dne 8. 4. 2024). V těchto námitkách a připomínce velmi podrobně popsal svoji situaci i důvody, proč s napadenou úpravou nesouhlasí.
6. V námitce ze dne 26. 6. 2020 navrhovatel uvedl, že předmětné pozemky tvořící uzavřený výrobní areál navrhovatele, jsou zahrnuty do funkční plochy PP - Plochy pro průmysl, jenž mají sloužit výhradně pro umístění výrobních a nevýrobních provozoven, jejichž vlivy se projevují i vně objektů nad hygienicky přípustnou mez, přípustné jsou pro ně například průmyslové výrobní provozovny všeho druhu. Navrhovatel vlastní dotčené pozemky od roku 2003, kdy je jako výrobní areál betonárny koupil od předchozího vlastníka, přičemž tento areál je navrhovatelem ke stejnému účelu od té doby nepřetržitě užíván a navrhovatel s jeho provozem počítá v dlouhodobém výhledu. Areál průběžně udržuje, modernizuje a investoval do něj značné prostředky v dobré víře, že všechny pozemky jsou územně plánovací dokumentací bezpochyby deklarovány jako pozemky stabilizované a určené pro výrobu. Návrh územního plánu začlenil tyto pozemky do funkční plochy veřejných prostranství, pro něž mají být hlavním využitím veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluha ploch dopravní a technické infrastruktury za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně shromažďování. Takovýto návrh výrazně mění využití dotčených pozemků, navrhovateli znemožňuje nakládat s vlastními pozemky dosavadním způsobem a významně snižuje jejich hodnotu. Navrhovatel poukazoval na závaznou textovou část návrhu územního plánu, dle níž mají být vymezena nová veřejná prostranství v případě, že jejich umístění je zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací) a jsou vymezovány přednostně na pozemcích města; v opačném případě je stanovena podmínka vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo nutnost prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Navrhovatel namítal, že dotčené pozemky nejsou v návrhu územního plánu součástí žádné plochy nebo koridoru, ve kterých je uloženo prověření změn, jejich využití územní studií a nejsou ani součástí žádné z navržených a vyznačených rozvojových lokalit. S Propojením nepočítala žádná z variant konceptu Územního plánu města Brna, ani územní studie Moravanské Lány II, jenž navíc prokázala, že dopravní napojení celé jižní části rozvojové lokality Moravanské Lány je možné přímo do ulice Moravanské. Navrhovatel namítal, že návrh územního plánu neobsahuje jakékoliv odůvodnění pro změnu využití dotčených pozemků.

7. Námitce nebylo vyhověno (viz rozhodnutí o námitce č. j. MMB/0264444/2020) s odůvodněním, že dotčené pozemky jsou součástí areálu betonárny, pozemek p. č. 947/2 je součástí stabilizované plochy lehké výroby, pouze jeho malá severní část je vymezena jako plocha veřejného prostranství, která kopíruje stávající komunikaci vedoucí přes areál betonárny. Pozemek p. č. 983, jenž je v současnosti v celé ploše komunikace vedoucí areálem, je vymezen jako veřejné prostranství v celém rozsahu. Dále je v odůvodnění uvedeno, že územní plán vymezuje nová veřejná prostranství v místech žádoucích prostupů územím; plocha veřejného prostranství byla vymezena co nejšetrnějším způsobem ve vztahu k vlastnickým právům v daném území - plocha kopíruje stávající komunikaci vedoucí přes předmětné území na pozemku p. č. 983 a vytváří podmínky pro žádoucí prostupnost území v návaznosti na rozvojovou lokalitu PR – 7 U Modřic. Veřejné prostranství bylo vymezeno v souladu s metodikou nového územního plánu (viz kapitola 6.4.1.1 Závazné textové části), kdy maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m. Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území.
8. Proti uvedené úpravě brojil navrhovatel dále také připomínkou ze dne 8. 4. 2024 a námitkou shodného znění ze dne 7. 8. 2024. V nich uvedl následující (pro ilustraci rozsahu argumentace soud níže cituje celé znění).

„Naše společnost jako vlastník pozemků parc. č. 942, 943, 944, 945, 946, 947/2, 948, 983, 996/2 a staveb na nich umístěných, vše v katastrálním území Přízřenice, nesouhlasí

a) s rozšířením území rozvojové lokality Pr-7 o pozemky ve vlastnictví naší společnosti,

b) s vymezením pozemků ve vlastnictví naší společnosti jako plochy návrhové funkční plochy PU Veřejná prostranství všeobecná.

Proto podáváme tuto připomínku a žádáme, aby všechny pozemky v našem vlastnictví, které byly zahrnuty do rozvojové plochy Pr-7, byly z této rozvojové plochy vyjmuty a zařazeny do stabilizovaných funkčních ploch pro průmysl.

Zdůvodnění:

Naše společnost, jejíž hlavní činností je výroba transportních betonů, je od roku 2003 vlastníkem pozemků parc. č. 942, 943, 944, 945, 946, 947/2, 948, 983 a 996/2 a staveb na nich umístěných; tyto nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 806 pro obec Brno, katastrální území Přízřenice, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město (příloha č. 1 Nahlášení do katastru nemovitostí, k.ú. Přízřenice, LV 806, vlastník: TRANSBETON s.r.o.), dále také „areál betonárny“.

Tyto pozemky areálu betonárny tvoří souvislou plochu o celkové výměře 70 701 m², jsou oploceny po celém obvodu a tvoří uzavřený areál, ve kterém naše společnost provozuje betonárnu a servisní středisko pro celou síť betonáren společnosti TRANSBETON s.r.o. (celkem 11 betonáren). Areál betonárny není přístupný veřejnosti, dopravně je napojen jediným možným vjezdem, a to do ulice Vídeňské, kde jej na hranici našeho pozemku (areálu) od veřejného prostranství odděluje uzamykatelná brána.

Areál betonárny má ze severu, jihu a západu společnou hranici s pozemky ve vlastnictví společnosti HEIM Trade SE (příloha č. 2 Nahlášení do katastru nemovitostí, k.ú. Přízřenice, LV 108, vlastník: HEIM Trade SE), na východě, v místě vjezdu, má společnou hranici s pozemkem

parc. č. 545 ve vlastnictví České republiky (příslušný hospodařit s tímto pozemkem je Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových). Na západní straně na pozemky společnosti HEIM Trade SE navazují pozemky vlastněné Statutární městem Brnem (příloha č. 3 Nahlášení do katastru nemovitostí, k.ú. Přízřenice, LV 10001, vlastnictví: Statutární město Brno).

Součástí areálu betonárny jsou nadzemní i podzemní stavební objekty pro potřeby výroby betonu a jejího zázemí. S návrhovou funkční plochou PU Veřejné prostranství všeobecná koliduje jak podzemní infrastruktura betonárny tak provozně sociální budova při severozápadním hranici areálu (příloha č. 4 Situace areálu s vyznačením umístění provozně sociální budovy TRANSBETON s.r.o.). Pro tuto budovu vydal Úřad městské části Brno-jih, stavební úřad společné územní rozhodnutí č. 282 a stavební povolení evidované pod č. j. MCBJIH/04281/2022/SÚ/Sk, spis. zn. S-MCBJIH/00090/2022/SK ze dne 29. 4. 2022, které nabylo právní moci dne 18. 5. 2022 (příloha č. 5 Společné územní rozhodnutí č. 282 a stavební povolení vydané Úřadem městské části Brno-jih, stavebním úřadem pod č. j. MCBJIH/04281/2022/SÚ/Sk, spis. zn. S-MCBJIH/00090/2022/SK ze dne 29. 4. 2022).

Betonárna naší společnosti na ulici Vídeňské je významným dodavatelem transportních betonů v regionu s povolenou roční výrobní kapacitou 60 tisíc m³ betonových směsí (KÚ Jmk OŽP č.j. 152509/2020, spis. zn. S-MK 143808/2020 OŽP/Hel ze dne 2. 11. 2020). Výrobní kapacitě musí odpovídat také technologie, skladová kapacita, stavební vybavení a plocha areálu. S ohledem na tvar a uspořádání našich pozemků je aktuální výměra areálu minimální a nepodkročitelná. Pokud by došlo na zábor našeho areálu tak, jak předestírá návrh Nového Územní plán města Brna (NÚPMB) pro společné jednání, mělo by to pro tuto provozovnu likvidační následky. Na takto omezené ploše areálu by totiž nebylo možné zajistit podmínky pro kvalitní výrobu betonu odpovídající všem závazným právním a technickým předpisům. Naše provozovna by nebyla nadále pro naše podnikání způsobilá. Zmenšení plochy areálu na ulici Vídeňské by fakticky znamenalo nenahraditelnou likvidaci betonárny, poněvadž na území města Brna a v přilehlých obcích je prakticky nemožné najít jinou vhodnou plochu pro nové umístění výroby betonu kvůli enormním nákladům na legislativou požadovaná a občanskou společností očekávaná stavební a provozní opatření. Uzavření betonárny by mělo také citelný sociální dopad, neboť by došlo ke zrušení všech 25 pracovních míst, které naše společnost v areálu zřídila.

Podle vyloženého návrhu NÚPMB pro společné jednání je veřejné prostranství navržené na našich pozemcích zaústěno do ulice Vídeňské pouhých 150 m od křižovatky Moravanská – Vídeňská. Přitom jižní hranice návrhové funkční plochy VL.A3 v rozvojové lokalitě Pr-7 je od ulice Moravanské odsunuta výrazně jižněji, plocha VL.A3 je tedy v násobně větší vzdálenosti asi 850 m od ulice Moravanské. S ohledem na rozsah návrhové funkční plochy VL.A3 nemůže navrhané veřejné prostranství na našich pozemcích v tak malé vzdálenosti od ulice Moravanské zajistit efektivní dopravní obsluhu rozvojové lokality Pr-7, ba naopak přinese další zvýšení dopravní intenzity na obousměrné obslužné komunikaci ve stávající obousměrné komunikaci na ulici Vídeňské.

V NÚPMB je navržen koridor pro mimoúrovňovou křižovatku Vídeňská – Moravanská (MÚK), která má vyřešit vyšší dopravní propojení oblasti kolem Heršpic směrem k dálnici D1 a také kapacitně a bezpečně propojit i obě strany ulice Vídeňské, přičemž nájezd/sjezd na MÚK je veden severně od ulice Moravanské. Podle našeho názoru je veřejné prostranství na našich pozemcích dopravně nelogické a potenciálně v rozporu s legislativou vzhledem ke vzdálenosti zaústění navrhaného veřejného prostranství a MÚK.

Pro takzvanou oblast „Jih“, která zahrnuje kromě jiných i území městské části Brno-jih, byly pořízeny Územní studie Moravanské lány II (K4 a.s., 2009, registrace v iLAS č. 83137147) a Územní studie Moravanské lány I (URBANISMUS, ARCHITEKTURA, DESIGN – STUDIO, spol. s r. o., 2009, registrace v iLAS č. 84394471). V roce 2022 byla potvrzena aktuálnost a možnost dalšího využití obou jmenovaných studií (záznamy MMB OÚPR evidované pod č. j. MMB/0423124/2022, spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0423124/2022 ze dne 19. 8. 2022 a č. j. MMB/0498886/2022, spis. zn. 4100/OÚPR/MMB/0498886/2022 ze dne 12. 10. 2022). V žádném z těchto studií komunikační propojení ve směru východ – západ s ulicí Vídeňskou umístěné na našich pozemcích není zahrnuto. Za tohoto stavu pak opodstatněnost vymezení veřejného prostranství a veřejný zájem na takovém využití našich pozemků není prokázán.

V bezprostřední blízkosti našeho areálu se nachází stávající komunikace (příloha č. 6 Nablížení do katastru nemovitostí, k.ú. Přízřenice, k.ú. Moravany – stávající komunikace), která bez jakýchkoli omezení naší společnosti i ostatních subjektů tvoří komunikační propojení komunikace na ulici Vídeňské s blízkou obcí Moravany u Brna, přičemž řešení MÚK nepočítá se zrušením této stávající komunikace. Existence této stávající komunikace a to, že má být do budoucna zachována, je v logickém rozporu s navrhovaným veřejným prostranstvím na našich pozemcích a prokazuje neopodstatněnost a absenci veřejného zájmu na navrhovaném veřejném prostranství na našich pozemcích.

V předkládaném návrhu NÚPMB je plocha tvořená pozemky ve vlastnictví naší společnosti, ačkoliv se podle platného územního plánu nachází v plochách stabilizovaných pro průmysl, zařazena jako návrhová plocha PU Veřejná prostranství všeobecná. Změna stabilizovaných ploch na návrhové, respektive začlenění do ploch rozvojové lokality, není nijak zdůvodněna. Proto považujeme tento návrh za nezákonný a ryze účelový. Za tohoto stavu se naskytá otázka, proč není komunikační propojení ulice Vídeňské s pozemky, které se nachází za naším areálem řešeno variantně ze stávající komunikace Moravanské, když všechny subjekty, jejichž pozemky by měly být přes naše pozemky komunikačně propojeny s ulicí Vídeňskou, mají stejné postavení jako naše společnost a nepožívají zvláštních zákonných výhod, tedy jsou rovnocennými subjekty (!).

S ohledem na výše uvedené se domníváme, že zařazení našich pozemků do rozvojové lokality Pr-7 a návrhové funkční plochy PU Veřejná prostranství všeobecná nemůže být v souladu se závaznou textovou částí NÚPMB, podle níž NÚPMB „rozvíjí a chrání území pro výrobní a ekonomické aktivity“.

Plocha pro komunikaci z ulice Vídeňské ve směru východ – západ vymezená na pozemcích ve vlastnictví naší společnosti byla předmětem návrhu Nového Územního plánu města Brna z roku 2020, proti kterému jsme v rámci veřejného projednání podali námitku evidovanou u Vašeho úřadu pod č. j. MMB/0264444/2020 (příloha č. 7 Námitka TRANSBETON s.r.o. ze dne 26. června 2020 k Novému Územnímu plánu města Brna), přičemž na ní včetně jejího zdůvodnění i nadále trváme a činíme ji součástí odůvodnění této naší námítky.

Veřejné prostranství na našich pozemcích je taktéž součástí pořizované změny platného územního plánu, konkrétně se jedná o změnu B50/07-II. Proti této změně jsme podali námitku (příloha č. 8 Námitka TRANSBETON s.r.o. ze dne 30. 10. 2023 ke Změně ÚPmB B50/07-II – MČ Brno-jih, k.ú. Přízřenice, ul. Moravanská). Podle Pokynů pro návrh změny B50/07-II patří mezi jiné využitelné podklady pro zpracování Změny B50/07-II „Studie záměru společnosti HEIM Trade SE“ (dále „Studie HEIM Trade SE“), tj. záměr rozšíření stávajícího areálu podél ulice Vídeňské směrem k Moravanům, tj. západně od stávajících areálů na pozemcích parc. č. 543/1 a dalších v k. ú. Přízřenice, ačkoliv tyto pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Brna.

Z toho vyplývá, že na změně územního plánu B50/07-II a na vymezení nového veřejného prostranství v NÚPMB má společnost HEIM Trade SE zájem, aniž by k pozemkům, na kterých by chtěla svůj areál rozšířit, měla vlastnické či jiné obdobné právo zapsané v katastru nemovitostí – zájem této společnosti nelze považovat za veřejný. Společnost HEIM Trade SE je vlastníkem pozemků a budov zapsaných na listu vlastnictví č. 108 pro k. ú. Přízřenice vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město, přičemž pozemky tvoří propojené areály o celkové výměře přes 8,5 ha. Mezi pozemky HEIM Trade je vklíněn areál betonárny TRANSBETON s.r.o. Považujeme za spravedlivé, aby se na dopadech vyvolaných novými veřejnými prostranstvími v tomto území podílely proporčně ty osoby, v jejichž zájmu je má být veřejné prostranství zřízeno, nebo ti, kteří ze změny budou mít prospěch – to se však netýká této provozovny naší společnosti.

Jsmе přesvědčeni, že územní plán má zohledňovat zájmy soukromých vlastníků, občanů a města, v tomto směru však je naše společnost diskvalifikována, když jsou upřednostněny zájmy soukromého subjektu. Pokud má změna územního plánu splňovat a zohledňovat zájmy soukromých vlastníků, občanů a města, měly by být nutné plochy pro veřejné komunikace a veřejná prostranství umisťovány především na pozemcích těch vlastníků, v jejichž prospěch se má využití území změnit. V případě propojení západ – východ pro potřeby společnosti HEIM Trade SE by tedy měly být plochy pro komunikace a veřejná prostranství vymezeny na pozemcích v jejím vlastnictví či ve vlastnictví Statutárního města Brna. V návrhu NÚPMB však není zdůvodněno, proč pro veřejné prostranství pro potřeby společnosti HEIM Trade SE nebylo využito jejich pozemků a co tomu bránilo.

Navrhané začlenění našich pozemků do rozvojové lokality Pr-7 a funkční plochy PU Veřejná prostranství všeobecná nepřijatelně a bezdůvodně zasahuje do práv naší společnosti, proto podáváme tuto připomínku.“

9. I námitka ze dne 7. 8. 2024 byla zamítnuta (č. j. MMB/0721612/2024). Pokud jde o odůvodnění, to bylo převzato částečně z odůvodnění rozhodnutí o zamítnutí námítky č. j. MMB/0264444/2020 a bylo přidáno, že dané pozemky byly součástí změny stávajícího platného ÚPMB B50/07 – II, MČ Brno-jih, k. ú. Přízřenice, ulice Moravanská, která komplexně řešila zónu určenou pro rozvoj výrobních kapacit, jejichž nedostatek v současnosti brání využít ekonomický potenciál města; změnou byly vyhodnoceny mj. i dopravní potřeby a možnosti a bylo navrženo výše zmíněné komunikační propojení území jako nejvíce šetrné; změna byla vydána opatřením obecné povahy 30. 5. 2024 – toto prostranství je tedy vymezeno již nyní ve stávajícím ÚPMB; návrh NÚP toto řešení přejímá.
10. Pokud jde o jiné části územního plánu ve vztahu k uplatněným námitkám a připomínkám, resp. k nynějším návrhovým bodům (které se ve značném rozsahu překrývají), pak je možné najít v Textové části – svazek 3 (kapitoly 6-8) kapitole 6.4 Základní podmínky využití území - prostorové uspořádání, podkapitola 6.4.1 Specifikace struktury zástavby, text stanovující, že struktura zástavby nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy; maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku je 200 m; stávající zástavba vymezena ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území. V Textové části územního plánu, v kapitole 4.4.2 Vymezení ploch veřejných prostranství je mj. uvedeno, že ÚPMB stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. V plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající

kvalitní veřejný prostor. ÚPmB vymezuje nové plochy veřejných prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (např. podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality, nebo předepisuje prověření umístěného veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1. Hlavní výkres v měřítku 1:10000 a rozlišený na plochy stabilizované a plochy změn. V tomto výkrese jsou vzhledem k použitému měřítku zobrazena zejména veřejná prostranství vyššího významu. Kromě hlavní sítě ulic, městských tříd a náměstí jsou zobrazovány i žádoucí prostupy územím. Veřejná prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezování významných pěších tras a napojení území. Součástí vymezených ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) v grafické části mohou být drobné stavby, zejména historického charakteru (např. kaple, boží muka, kašna), ochranného a relaxačního charakteru (např. přístřešky, městský mobiliář) a doplňkového charakteru (např. drobné objekty obchodu a služeb). V Textové části Odůvodnění svazek 2, kapitola 5.1 Vymezení zastavěného území je uvedeno, že veřejné prostranství je definováno § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), cit.: „veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“. V Textové části Odůvodnění příloha č. 1.2 Karty lokalit – Odůvodnění je v lokalitě PR – 7 U Modřic uvedeno jako současný stav území – v celé rozvojové lokalitě se nachází orná půda. Kolonka Doprava není vyplněna, Počet obyvatel je uvedeno 0 a Pracovní příležitosti 3382 pracovníků.

11. Jak již bylo shora uvedeno, důležité pro posouzení návrhových bodů je v nyní projednávané věci to, jakým způsobem se s obdobnými námitkami vypořádal nový územní plán (ať již v odůvodnění námitek či připomínek nebo v jiné části).
12. V rámci návrhových bodů navrhovatel namítal, že napadenou úpravou došlo k odklonu od ÚS Moravské Lány II bez řádného odůvodnění, přičemž poukazoval na porušení ust. § 18 odst. 2 a 3, § 19, § 25 a § 30 stavebního zákona. Z ust. § 30 stavební zákon a z ustálené judikatury vyplývá, že územní studie je podkladem mj. k pořizování územně plánovací dokumentace a jedná se o právně nezávazný podklad (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016–59 a ze dne 10. 6. 2025, č. j. 22 As 11/2025–72). Mezi účastníky řízení není sporné, že ÚS Moravské Lány II nebyla pro dané řešení využita, neboť jak uvádí odpůrce, nebyla právně závazným podkladem, ačkoliv sloužila jako podklad pro pořízení změny Územního plánu města Brna (B50/07-II, MČ Brno-jih) i pro nový územní plán. Mezi účastníky řízení je rovněž nesporné a ze správní spisové dokumentace vyplývá, že tato územní studie nepočítala se změnou využití pozemků navrhovatele ani s nutností vybudování Propojení přes Pozemky.
13. Jak bylo shora již uvedeno, navrhovatel v rámci procesu přípravy územního plánu opakovaně (naposledy v rámci námítky ze dne 7. 8. 2024) argumentoval mj. tím, že pro danou oblast byly pořízeny územní studie Moravské Lány II a územní studie Moravské Lány I, přičemž v roce 2022 byla potvrzena aktuálnost a možnost dalšího využití obou jmenovaných studií, ovšem v žádné z nich komunikační propojení ve směru východ - západ s ulicí Vídeňskou umístěné na pozemcích navrhovatele nebylo zahrnuto. Navrhovatel namítal, že za uvedeného stavu opodstatněnost vymezeného veřejného prostranství a veřejný zájem na takovém využití pozemku navrhovatele nebyl prokázán.

14. V odůvodnění rozhodnutí o námitce nebylo na tuto argumentaci nijak reagováno. Důvody pro odpůrcem zvolený postup nelze nalézt ani v žádné z dalších částí napadeného územního plánu. Ve vyjádření k tomuto návrhovému bodu odpůrce uvedl, že zpracovateli bylo zřejmé, že pokud vymezuje rozsáhlou rozvojovou plochu Pr-7, musí k ní zajistit i adekvátní přístup a příjezd z východu od zastávek MHD a od podchodu na ulici Vídeňská. Z odůvodnění zamítnutí námítky ani z jiné části územního plánu není patrné, proč odpůrce považoval argumentaci navrhovatele týkající se územní studie Moravanské Lány II za nerozhodnou, v čem konkrétně měla být studie nepoužitelná, překonaná či nepřiléhavá, ani jaké úvahy vedly k přijetí odlišného řešení. Na požadavky kladené na odůvodnění rozhodnutí o námitkách je přitom třeba nahlížet i z toho pohledu, že navrhovatel uplatnil vůči zvolenému řešení rozsáhlou argumentaci (viz shora).
15. Již v rozsudku sp. zn. 1 Ao 5/2010 Nejvyšší správní soud judikoval, že na odůvodnění rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky jako v případě typických správních rozhodnutí; musí z něj být znatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky oprávněné osoby za liché, mylné nebo vyvrácené, anebo proč považuje skutečnosti předestřené namítajícím za nerozhodné či nesprávné. Není-li z vypořádání námítky zřejmé, proč obec nepřisvědčila argumentaci založené na územní studii a proč přijala řešení odlišné, jde o deficit důvodů, který brání soudnímu přezkumu. Případné důvody, které odpůrce předestře až v soudním řízení, nemohou deficit zhojit, neboť soud přezkouvává zákonnost a přezkoumatelnost již vydaného opatření obecné povahy. Tato vada není pouze formálního charakteru, napadené řešení se bezprostředně dotýká vlastnického práva navrhovatele k předmětným pozemkům a požadavky na srozumitelnost a konkrétnost odůvodnění jsou proto v nyní dané věci zvýšené (i vzhledem k podrobné argumentaci navrhovatele v rámci procesu přípravy územního plánu).
16. Úzce související je i návrhový bod směřující k porušení principu proporcionality s tím, že navrhovatel obsáhle argumentuje, proč zvolená úprava není pro dané území vhodná ani potřebná a že představuje značně větší rozsah, než vyžaduje případná veřejná potřeba a způsobuje mu neúměrnou škodu.
17. Na velmi bohatou argumentaci obsaženou v této souvislosti v námitce (viz shora) bylo navrhovateli odpovězeno naprosto nekonkrétně (bez vypořádání uplatněné argumentace) pouze tak, že plocha veřejného prostranství byla vymezena co nejšetrnějším způsobem ve vztahu k vlastnickým právům v daném území, jedná se o nové veřejné prostranství v místech žádoucích prostupů územím a veřejné prostranství bylo vymezeno v souladu s metodikou nového územního plánu, kdy maximální přípustná délka strany nově vytvořeného bloku je 200 m; stávající zástavba vymezena ulicemi nebo veřejným prostranstvím o délce větší než 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost územím. Nebylo například vůbec vysvětleno, zda v dané věci jde (a proč) o nově vytvářený blok či o stávající zástavbu s výstavbou budov uvnitř vnitrobloku. Pokračující argumentace odpůrce s tím, že toto prostranství je vymezeno již ve stávající územně plánovací dokumentaci (změna územního plánu B 50/07 – II, MČ Brno-jih v k. ú. Přízřenice, ulice Moravanská) je rovněž zcela nedostatečná, neboť ani tato skutečnost nezbavuje obec povinnost v novém územním plánu řešení znovu prověřit a odůvodnit a namísto řádné odpovědi na argumentačně bohaté námitky nelze použít pouhý odkaz na dřívější stav.

18. Ani další části územního plánu nepřináší na argumentaci navrhovatele odpověď. V kapitole 4.4.2 Vymezení ploch veřejných prostranství je uvedeno, že ÚPmB stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. V plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. ÚPmB vymezuje nové plochy veřejných prostranství v případě, že jejich umístění je zřejmé nebo prověřené (např. podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím studie. V kapitole 6.4 Základní podmínky využití území – Prostorové uspořádání je (jak ji bylo shora) uvedeno, že struktura nebo také urbánní struktura zástavby je stanovena jak pro stabilizované, tak pro návrhové plochy. Maximální přípustná délka nově vytvořeného bloku je 200 m. Stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími o délce strany větší 400 m musí být v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku napříč rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím obsluhu těchto budov a prostupnost území. V textové části Odůvodnění územního plánu Karty lokalit - Odůvodnění je v případě plochy PR - 7 U Modřic, jejíž obsluha má být uvedeným propojením zajišťována, je uvedené, že v celé rozvojové lokalitě se nachází orná půda; jižně od ulice Moravanská se nachází návrhové plochy výroby lehké, navazují na stávající zástavbu kolem ulice Vídeňské; plochy jsou obslouženy nově navrženými komunikacemi napojenými do ulice Moravanská a Vídeňská. Kolonka Doprava není vyplněna, v kolonce Dosavadní ÚPmB je uvedeno, že podle této úpravy se řešená lokalita nachází mimo zastavěné území; dle terminologie uvedené v OZV zahrnuje stavební návrhovou smíšenou plochu výroby a služeb, část stavební stabilizované plochy pracovních aktivit pro průmysl, nestavební, volnou stabilizovanou plochu krajinné zeleně všeobecné a nestavební, volnou stabilizovanou plochu ZPF. V kolonce Počet obyvatel je uvedeno 0, pokud jde o koloku Pracovní příležitosti, zde je uvedeno 3382 pracovníků.
19. Napadeným územním plánem je prostupnost obecně vnímána jako pozitivní hodnota území (kapitola 4.4.2 Vymezení ploch veřejných prostranství), ovšem v dané věci navrhovatel podrobně argumentoval, jaký zásah do jeho vlastnického práva a podnikání představuje zvolená úprava a bylo tedy na odpůrci, aby jednoznačně zhodnotil, zda jím určená úprava je přiměřená, což se v dané věci nestalo. I zde platí, že případná pozdější argumentace uvedená až v rámci řízení před správním soudem nemůže vady odůvodnění zvolené úpravy zhojit. Vypořádání uvedené námitky je zcela nedostatečné a způsobuje nepřezkoumatelnost územního plánu v dotčené části. Z uvedeného důvodu soud zároveň přisvědčil návrhovému bodu argumentujícímu, že napadená úprava nebyla řádně odůvodněna jak v rozhodnutí o zamítnutí námitek, tak ani v jiné části územního plánu.
20. Pokud se týká návrhového bodu nezohlednění existence pravomocného stavebního povolení a územního souhlasu ve vztahu k administrativní budově navrhovatele umístěné na pozemku p. č. 947/2 a k neúměrnému zásahu do práv navrhovatele, pak platí obdobné výtky vůči vypořádání námitky vznesené navrhovatelem v tomto směru. Následné vysvětlení odpůrce až v rámci řízení před soudem na práci s integrovanými jevy (viz kapitola 6.2 závazné Textové části OOP) je nedostatečné, opožděné, nepokrývá podrobnou argumentaci navrhovatele poukazující na ostrou kolizi zvolené úpravy se stávajícím stavem (provozování betonárny a administrativního zázemí navrhovatele). Rovněž na námitku týkající se trvalého zásahu do společnosti navrhovatele a jeho podnikání nebylo odpůrcem nijak reagováno.

21. Pokud jde o námitku, že na pozemku p. č. 947/2 je umístěna administrativní budova navrhovatele a mělo jít tak o plochu stabilizovanou, pak je především třeba odkázat na skutečnost, že uvedená úprava nebyla řádně odůvodněna pokud jde o vymezení plochy PU Veřejné prostranství všeobecné. Primárně se jedná o funkční využití území, ale současně jde o strukturální prvek uvádějící, jak má být veřejný prostor města utvářen. Ovšem otázka přiměřenosti zvolené úpravy nebyla dostatečně odůvodněna. Poslední námitka navrhovatele týkající se rozporu s prioritou Politiky územního rozvoje České republiky a rozporu s prioritou Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (spolupráce s obyvateli území v souladu s určením a charakterem oblastí, hledání vyvážených řešení a podobně) úzce souvisí se zjištěnou nepřezkoumatelností vypořádání námitek navrhovatele. Naplnění navrhovatelem poukazované povinnosti odpůrce vzhledem ke zjištěné nepřezkoumatelnosti nelze z napadené úpravy posoudit (resp. nelze seznat konkrétní podrobný stav).
22. Napadená část opatření obecné povahy je nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Proto soud přistoupil ke zrušení územního plánu v návrhem napadené části, a to ke dni právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2, věta první s.ř.s.).

IV. Náklady řízení

23. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 60 odst. 1 s.ř.s. Navrhovatel byl ve věci úspěšný, soud mu proto přiznal nárok na náhradu nákladů řízení vůči neúspěšnému odpůrci. Náklady řízení navrhovatele se sestávají ze zaplaceného soudního poplatku výši 5 000 Kč a z odměny a náhrady hotových výdajů zástupce navrhovatele (advokáta). Odměna zástupce navrhovatele za 4 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, seps návrhu a dvakrát replika) dle § 9 odst. 5, § 7 bod 5 a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky 177/1996 Sb činí 4 x 4 620 Kč a náhrada hotových výdajů činí dle § 13 odst. 3 této vyhlášky 4 x 450 Kč, celková výše nákladů řízení navrhovateli tedy s připočtením odpovídající DPH činí 29 539 Kč. K jejímu zaplacení k rukám navrhovatele zástupce byla odpůrci stanovena přiměřená lhůta.
24. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť jim soudem nebyla stanovena žádná povinnost, v souvislosti s jejímž plněním by jim vznikly náklady, a k náhradě jiných nákladů řízení nebyl shledán žádný důvod (§ 60 odst. 5 s.ř.s.).
25. Výrok o vrácení zaplaceného soudního poplatku vychází z ust. § 10 odst. 1 zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhovatel zaplatil soudní poplatek ve výši 5 000 Kč dvakrát.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. 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 právních předpisů vyžadováno pro výkon advokacie.

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu