



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: **APC INVEST s.r.o., IČO 21341788**
sídlem Jakubské náměstí 580/4, 602 00 Brno
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Martinem Florou, Dr.
sídlem Dominikánské nám. 656/2, 602 00 Brno

proti
odpůrci: **Statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Ing. Jánem Bahýľem
sídlem Hoppova 880/18, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy - Územního plánu města Brna

takto:

I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší

- a) v Textové části Odůvodnění – svazek 2, kap. 5.9 v rozsahu vymezení plochy lokálního biocentra LBC 1485/C1 na pozemcích p. č. 304/1 a p. č. 304/2 v k. ú. Dolní Heršpice

b) v Grafické části 2.1 Hlavní výkres a 2.2 Koncepce uspořádání krajiny v rozsahu vymezení plochy lokálního biocentra LBC 1485/C1 na pozemcích p. č. 304/1 a p. č. 304/2 v k. ú. Dolní Heršpice.

c) v Textové části – Rozhodnutí o námitce navrhovatele č. j. MMB/0717456/2024.

II. Ve zbytku se návrh zamítá.

III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Navrhovatel se návrhem ze dne 13. 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 rozsahu
 - a) Textové části v oddílu 5.9., pokud vymezuje na pozemku p. č. 304/1 v k.ú. Dolní Heršpice, na němž stojí stavba č. ev. 169 v k.ú. Dolní Heršpice, a pozemku p. č. 304/2 v k.ú. Dolní Heršpice lokální biocentrum LBC 1485/C1 a regionální biokoridor RBK 1485,
 - b) Textové části v oddílu 7 (tabulka 16), pokud vymezuje stavbu č. ev. 169 v k.ú. Dolní Heršpice jako součást záměru „POP10“ (kód VK.008) veřejně prospěšných staveb či veřejně prospěšných opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
 - c) Grafické části 2.1. Hlavní výkres v rozsahu, v němž vymezuje část zastavitelné plochy označené „Z.056“, k níž náleží pozemky p. č. 304/1 a p. č. 304/2, oba v k.ú. Dolní Heršpice, jako plochu regionálního biokoridoru RBK 1485 a lokálního biocentra LBC 1485/C1,
 - d) Grafické části 2.2. Koncepce uspořádání krajiny v rozsahu, v němž vymezuje plochu regionálního biokoridoru RBK 1485 a lokálního biocentra LBC 1485/C1, na pozemcích p. č. 304/1 a p. č. 304/2 v k.ú. Dolní Heršpice,
 - e) Grafické části 3.0. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v rozsahu, v němž vymezuje stavbu č. ev. 169 v k.ú. Dolní Heršpice jako určenou k vyvlastnění za účelem snižování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami,
 - f) Grafické části 4.0. Koncepce protipovodňové ochrany v rozsahu, v němž vymezuje pozemky p. č. 304/1 a p. č. 304/2, oba v k.ú. Dolní Heršpice, jako retenční prostor povodně, nechráněný liniovými protipovodňovými opatřeními,
 - g) rozhodnutí o námitkách, označené č. j. MMB/0608428/2024 (Příloha č. 6 odůvodnění, svazek Nf1, str. 525-526) a
 - h) rozhodnutí o námitkách označené č. j. MMB/0717456/2024 (Příloha č. 6 odůvodnění, svazek Nf4, str. 304-306).
2. Podstata sporu mezi účastníky řízení spočívá v následujících skutečnostech. Navrhovatel je vlastníkem stavby č. ev. 169 (dále též jen „Stavba“) stojící na pozemku p. č. 304/1 v k. ú. Dolní Heršpice (dále též jen „Pozemek Stavby“), přičemž Stavba je po celém obvodu obklopena pozemkem p. č. 304/2; oba pozemky jsou ve vlastnictví odpůrce. Stavba je

trvalou stavbu vzniklou v šedesátých letech dvacátého století jako ubytovna pro zaměstnance. V současnosti je stavba využívána jako ubytování pro studenty škol ve městě Brně, přičemž využití stavby hodlá navrhovatel zachovat a rozvíjet. Navrhovatel namítá, že oba pozemky se nacházejí v zastavitelné ploše (Z.056), ovšem současně byly zařazeny do zóny záplavového území s očekávaným zatopením v případě povodní vyskytujících se v průměru jedenkrát za 100 let (zóna Q100). Všechny zmiňované nemovitosti leží v ploše rozlivu s tím, že liniová protipovodňová opatření mají být umístěna až v prostoru za těmito nemovitostmi. Ochrana tak bude poskytnuta pouze zbývajícím uličním zástavbě na ulici Bernáčkova, nikoliv předmětným nemovitostem. Námitkám navrhovatele uplatněných v procesu pořizování územního plánu nebylo vyhověno. V nich navrhovatel mj. namítal, že při stanovení adekvátní plochy rozlivu je třeba dát přednost rozlivu na pozemky nezastavěné. Stavbu nabyl navrhovatel do vlastnictví v polovině roku 2024, v září stejného roku začala sloužit jako ubytování pro studenty. Odpůrci bylo nejpozději v okamžiku doručení námitek známo, že se zde nachází stavba s tímto účelem. Odpůrce nijak nevysvětlil, z jakého důvodu není předmětným nemovitostem poskytnuta protipovodňová ochrana. Navrhovatel dále brojí proti zahrnutí ploch předmětných nemovitostí do územního systému ekologické stability, konkrétně se brání proti vymezení lokálního biocentra LBC 1485/C1 a regionálního biokoridoru RBK 1485. I vůči této úpravě navrhovatel využil v procesu pořizování územního plánu námitku, také této nebylo vyhověno. Zvolená úprava navrhovateli znemožňuje dotčené nemovitosti náležitě přizpůsobovat nově realizovanému způsobu využití, jedná se o zásah způsobující výrazné snížení hodnoty Stavby. Uvedené nemovitosti nejsou součástí zvláště chráněného území, ptací oblasti ani evropsky významné lokality, mají charakter zastavěného stavebního pozemku. Umístění prvků ÚSES na předmětné pozemky je v diametrálním rozporu se zákonnými požadavky na tyto prvky. Pozemky byly do lokálního biocentra a biokoridoru zahrnuty nad rámec Plánu ÚSES 2015, přičemž k tomu kroku nebylo poskytnuto žádné odůvodnění.

II. Vyjádření odpůrce k návrhu

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

III. Obsah jednání před krajským soudem

4. Dne 29. 5. 2026 proběhlo před Krajským soudem v Brně v předmětné věci jednání. V jeho rámci setrvali zástupci účastníků na svých dosavadních procesních stanoviscích. Zástupce navrhovatele zdůraznil neproporcionalitu ve vztahu k odepření protipovodňové ochrany předmětným nemovitostem na straně jedné a poskytnutí ochrany sousedním stavbám. Zahrnutí těchto nemovitostí do územního systému ekologické stability neodpovídá reálnému skutkovému stavu. Stavba byla kolaudována jako ubytovna. Zástupce odpůrce zdůraznil, že odpůrce vycházel ve vztahu ke stanovení protipovodňové ochrany z platných územně plánovacích podkladů a že navrhovatelem není zpochybňována funkční plocha s rozdílným způsobem využití ZK, na které se nachází integrovaný jev (Stavba). Navrhovatel si musel být vědom při koupi stavby (v roce 2024), že územní podklady jsou ohledně protipovodňové ochrany připravovány dlouhodobě, Stavba se nachází v rizikové oblasti soutoku řek Svratky a Leskavy. Odpůrce tedy vycházel z odborných podkladů, které byly dlouhodobě zpracovávány a bylo na navrhovateli, aby je v procesu pořizování územního plánu relevantně zpochybnil. Pokud jde o lokální biocentrum, to navazuje na biokoridor,

jedná se o systémový prvek logicky vložený, přičemž územní plán je dokumentem směřující do budoucna.

5. V rámci nařízeného jednání soud provedl k důkazu odpůrcem předložené kolaudační rozhodnutí Úřadu městské části Brno-jih, č. j. SÚ 1143/93 ze dne 1. 6. 1993, kterým bylo povoleno užívání ubytovacího zařízení určeného k přechodnému ubytování (na p. č. 304/1 v k. ú. Dolní Heršpice); soud dále při přezkoumání napadeného opatření obecné povahy vycházel z obsahu správní dokumentace, která je účastníkům řízení známá a jenž jimi nebyla zpochybněna. Soud dále zamítl návrhy obou účastníků na provedení dalších důkazů, jak bude níže uvedeno.

IV. Posouzení věci krajským soudem

6. Ohledně splnění procesních podmínek pro přezkum napadeného opatření obecné povahy soud předesílá, že tyto jsou splněny a mezi účastníky řízení jejich splnění není ani sporné.
7. Pro posouzení věci je podstatné, že navrhovatel v procesu pořizování územního plánu (§ 43 a násl. zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, ve znění účinném pro projednávanou věc, dále také jen „stavební zákon“) uplatnil ve vztahu k napadené úpravě námitky (dne 30. 7. 2024 a dne 6. 8. 2024). Uvedené námitky se do značné míry překrývají s nyní uplatněnými návrhovými body. V návrhu na zahájení řízení navrhovatel mj. namítal nedostatečnost odůvodnění rozhodnutí o námitkách ve smyslu navrhovatelem v nich uplatněné argumentace.

Námitky související s protipovodňovou ochranou

8. Navrhovatel v rámci námítky (tak i v rámci návrhového bodu) namítal, že zvolené řešení nedůvodně rozlišuje úroveň protipovodňové ochrany nemovitých věcí různých vlastníků v téže lokalitě Stavbě není na rozdíl od zbývajících uliční zástavby na ulici Bernáčkova poskytnuta protipovodňová ochrana, přičemž Stavba slouží jako ubytovací zařízení pro potřeby studentů. Je protismyslné na jedné straně vymezovat zastavitelnou plochu v záplavové oblasti a na straně druhé straně v případě povodňového ohrožení odepírat příslušnou ochranu Stavbě, která na ploše již stojí.
9. K této námitce soud předesílá, že pokud jde o plochu Z056, v jejímž rámci se nacházejí předmětné nemovitosti, jde o zastavitelnou plochu, plochu změn (rozvojovou), která nemá sama o sobě vlastní funkční využití, to je určeno konkrétně funkčním typem plochy ZK - zeleň krajinná. Využití předmětného území je tedy podmíněno funkčním určením plochy (ZK) a limity v území; nachází se zde záplavové území - retenční prostor nechráněný liniovými protipovodňovými opatřeními. Předmětné území je rovněž dotčeno veřejně prospěšnými opatřeními POP10 určenými k realizaci opatření ke snižování ohrožení území povodněmi, pro něž lze práva k pozemku nebo stavbám vyvlastnit. Uvedený souběh funkčního typu a limitu v území představuje významné omezení. Vymezení zastavitelné plochy s funkčním využitím ZK - zeleň krajinná se nevylučuje a není to chybou v územním plánu.
10. Pokud jde o námitku, že odpůrce zvolenou úpravou nedůvodně rozlišuje úroveň protipovodňové ochrany nemovitých věcí různých vlastníků v téže lokalitě, pak je nutné především uvést, že navrhovatel nebrojí proti vymezení funkčního určením plochy ZK - zeleň krajinná. Umístění předmětné Stavby do plochy s tímto funkčním určením by nebylo možné, ovšem uplatní se u ní regulace integrovaných jevů (viz kapitola 6.2, strana 54 Závazné textové části OOP, kdy s integrovanými jevy, které jsou faktickou součástí vymezené

plochy, ale neodpovídají stanovené regulaci v ploše, je třeba pracovat mj. tak, že jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popřípadě způsob využití území) legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití plochy s rozdílným způsobem využití, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, jsou tyto stavby a zařízení přípustné. Navrhovatelem poukazované stavby na ulici Bernáčkova se ovšem nachází v plochách stabilizovaných – bydlení všeobecné, BU.R2 a bydlení individuální BI.R1. V případě Stavby navrhovatele se na rozdíl od jím poukazované zástavby jedná o stavbu tzv. „na dožití“ (jak již bylo uvedeno, navrhovatel nebrojí proti vymezení plochy ZK zeleň krajinná. Nejedná se tedy o nedůvodné rozlišování úrovně protipovodňové ochrany nemovitých věcí různých vlastníků v téže lokalitě, jak navrhovatel namítá. Nic na tom nemění ani to, že v případě Stavby má jít o ubytovací zařízení pro potřeby studentů.

11. Navrhovatel dále namítal, že v námitkách vznesl obecně formulovaný návrh technického řešení (protipovodňová zábrana, resp. zeď) s tím, že při stanovování adekvátní plochy rozlivu je třeba dát přednost rozlivu na pozemky nezastavěné a žádal o posun předpokládaných liniových protipovodňových opatření mezi Stavbu a koryto řeky Leskavy in eventum vymezení předmětné lokality alespoň jako územní rezervy, jejíž využití bude dále ověřováno. K tomu navrhovatel v rámci návrhu na zahájení řízení doplnil, že po vydání napadeného územního plánu ověřil retenční potenciál pozemku stavby a obklopujícího pozemku, přičemž ze znaleckého posudku RNDr. Jiřího Zahrádky, CSc. ze dne 16. 3. 2025 (poř. č. 270 Znaleckého deníku) zjistil, že retenční potenciál předmětných pozemků je marginální a jejich zařazení do plochy rozlivu nemá z hlediska ochrany zbývajících území před škodlivými vlivy fakticky žádný význam.
12. K uvedené námitce (vyjma argumentace marginálním retenčním charakterem a citovaným znaleckým posudkem) uplatněné též v rámci procesu pořizování územního plánu uvedl odpůrce v odůvodnění rozhodnutí o námitce (té nebylo vyhověno), č. j. MMB 0608428/2024. mj. následující:

Koncepci protipovodňových opatření NÚP vymezuje v koridoru POP10, tj. v souladu se Zásadami územního rozvoje Jihomoravského kraje, nadřazenou dokumentací územního plánu. Zpřesňujícími podklady pro vymezení protipovodňových opatření v NÚP jsou Generel odvodnění města Brna - část C. Vodní toky (Póry Environment, OHI, 2009) a podrobnější Studie přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků (Povodí Moravy, s.p., zpracovatel Aquatis, 2015). Není účelné protipovodňová opatření měnit na územní rezervu, neboť navrhovaná protipovodňová opatření byla již prověřena v uvedených dokumentech.

Návrh koncepce protipovodňových opatření působí jako celek a pokud má město Brno chránit obyvatele a majetky v hustě zastavěných oblastech např. ohrázováním, je nutné v místech, kde jsou pro to přiměřené podmínky, umožnit rozliv. NÚP tedy vymezuje protipovodňová opatření jako soubor opatření technického charakteru (např. ohrázování) a opatření využívajících retenční potenciál nezastavěného území (retenční prostor). Pro rozliv jsou využity zejména plochy zeleně a plochy zemědělské všeobecné, např. retenční prostory v Bystrci, Komínské louky, Žabovřeské louky. Rozsah rozlivu byl stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolních niv hlavních brněnských toků. Na zbývajících částí území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží. Území určená pro rozliv, tj. retenční prostor, nejsou tedy zpravidla chráněna. Ve většině případů jsou tedy liniová protipovodňová opatření vymezena na okrajích zeleně krajinné, což je tento případ. Jak již bylo uvedeno, koncepce protipovodňové ochrany města Brna musí být brána jako celek a pro řešení, které je v rámci podání navrženo, neexistují podklady, které by zajišťovaly, že se nebudou zhoršovat odtokové poměry v místech ležících níže po vodním toku. Uvedené je základní požadavek pro vymezení protipovodňových opatření.

Konkrétní technické řešení navržené koncepce protipovodňové ochrany bude v rámci podrobnějších stupňů dokumentace zpracováváno pro jednotlivé úseky dále upřesňováno na základě aktuálních podkladů s přihlédnutím k majetkoprávním poměrům území, a to vždy tak, aby plnilo svou vodohospodářskou funkci. Toto znění je uvedeno i v NUP.

Předmětné pozemky je možné do doby realizace cílového řešení, které může proběhnout v dlouhodobém časovém horizontu nadále využívat stávajícím způsobem na základě podmínek využití území stanovených v NUP.

Doplňujeme, že NUP vytváří podmínky pro umístění protipovodňových opatření v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s nadřazenou dokumentací, tj. ZUR. Zároveň povinnost vymezit protipovodňová opatření je dána také Plánem pro zvládání povodňových rizik, které jsou podkladem pro výkon veřejné správy, zejména pro územní plánování a vodoprávní řízení.

13. Pokud jde o ostatní části územního plánu, pak v rámci jeho Textové části Odůvodnění, kapitola 5.9.11.2 Záplavová území je mj. uvedeno, že stanovené záplavové území je administrativně stanovené území, které může být při výskytu přirozené povodně na vodním toku zaplavené vodou; na toku Svratka je stanovené záplavové území vymezeno pro rozliv při průchodu Q100 neovlivněné; tento průtok odpovídá průtoku s periodicitou 100 let bez uvážení transformace retenčním prostorem vodního díla Vír a Brněnské přehrady; na ostatních tocích je rozsah stanoven pro rozliv průtoku Q100. Rozsah záplavového území stanovuje pověřený odborný subjekt a je graficky znázorněn v O.1 Koordinační výkres. Dále je uvedeno, že rozsah aktivní zóny záplavového území stanovuje správní orgán na návrh správce toku a rozsah aktivní zóny záplavového území je graficky znázorněn tamtéž. V kapitole 5.9.11.3 Protipovodňová ochrana je mj. uvedeno, že tato je v územním plánu řešena komplexně s uplatněním principů přírodě blízkých protipovodňových opatření, čemuž odpovídá i schematické grafické vymezení. Nezastavěná území zpravidla nejsou chráněna a jsou využívána pro retenci vod, snížení kulminačního průtoku i zpomalení průtoku vody územím. Zachování rozlivu v nivě na plochách, kde rozliv z hlediska stávajícího i budoucího využití území je přípustný, je součástí protipovodňového opatření a je ve veřejném zájmu. Liniová protipovodňová opatření jsou primárně umisťována v odsazené poloze. Konkrétní technické řešení navržené koncepce protipovodňové ochrany (včetně umístění plánované liniové stavby PPO) bude v rámci podrobnějších stupňů dokumentace zpracované pro jednotlivé úseky dále upřesňováno na základě aktuálních podkladů... předpokládá se postupné řešení úseků v pořadí dle stanovené priority Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolí nivy hlavních brněnských toků... dále je stanoveno, že poloha liniové protipovodňové stavby je znázorněna překryvnou značkou bez rozlišení charakteru opatření, volba typu opatření je závislá na podmínkách v dané lokalitě a bude řešena v rámci projekčních prací zpřesňujících koncepci danou generelem odvodnění města Brna, část C Vodní toky (2009). Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byla poloha protipovodňových opatření stanovena a prověřena Studií přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015).
14. Odůvodnění předmětné námitky je zcela dostačující, vychází i z ostatních shora citovaných částí územního plánu. Jak vysvětlil odpůrce, návrh protipovodňových opatření působí jako celek a jako soubor opatření technického charakteru a ve většině případů jsou liniová protipovodňová opatření vymezená na okrajích zeleně krajinné, jak je tomu i v nyní projednávané věci. Tato plocha je přípustná např. pro využití krajinné zeleně, louk nivních ploch, vodního režimu. V době vydání napadeného územního plánu odpůrce vycházel z podkladů, které měl k dispozici (viz shora odst. 12), přičemž navrhovatel konkrétně neargumentoval, tak jak činí až v rámci návrhu na zahájení řízení tvrzením o marginálním významu plochy předmětných pozemků ve smyslu protipovodňové ochrany.

Navrhovatelem nově uplatněná argumentace podpořená znaleckým posudkem vzniklým po schválení napadeného územního plánu nemůže být relevantní ve vztahu posouzení zákonnosti či přezkoumatelnosti napadené úpravy. Soud proto nepřistoupil k provedení navrhovaného znaleckého posudku ani k ohledání na místě ke zjištění faktických poměrů v dotčeném území.

15. Pokud jde o návrh, aby předmětná lokalita byla vymezena alespoň jako územní rezerva, jejíž využití bude dále ověřováno, pak odpůrce v odůvodnění námítky, že není účelné měnit protipovodňové opatření na územní rezervu s tím, že navrhovaná protipovodňová opatření byla již prověřena ve shora poukazovaných dokumentech, je zcela dostačující.
16. V rámci návrhových bodů navrhovatel dále namítal nesoulad vypořádání námitek se skutkovým stavem, který tu byl v době vydání územního plánu. Navrhovatel nabyt Stavbu do vlastnictví v polovině roku 2024, provedl její nutnou údržbu a v září 2024 začala sloužit pro ubytování studentů. Navrhovatel dále uvedl, že odpůrce patrně počítal se Stavbou jako objektem určeným k vyvlastnění či demolicí. Tato námitka není důvodná, neboť existence Stavby vyplývá z relevantních podkladů - je zanesena v příloze „Situace Svratky č. 11“ Studie přírodě blízkých protipovodňových opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků, třetí část Aquatis 2015 (viz také odst. 12 shora) a existence této Stavby, včetně jejího využití byla odpůrci navíc připomenuta navrhovatelem v rámci námítky z 30. 7. 2024. Nejedná se tedy o nesoulad skutkového stavu známého odpůrci se stavem faktickým. Je pravdou, že odpůrce v rámci odůvodnění shora zmiňovaného rozhodnutí o zamítnutí námítky konkrétně nepracoval s argumentací umístění předmětné Stavby, ovšem vypořádání předmětné námítky uvedené v odůvodnění rozhodnutí o jejím zamítnutí, ve spojení se shora již citovaným ustanovením týkajícím se tzv. integrovaných jevů, je dostačující ve smyslu toho, že je rozdíl mezi poskytnutím protipovodňové ochrany ve stabilizované ploše bydlení všeobecného i bydlení individuálního a v ploše zeleně krajinné s existencí Stavby, na níž se vztahuje regulace tzv. integrovaných jevů. Námitka, že řešení souladných s nadřazenou územně plánovací dokumentací je jistě větší počet a že odpůrce nevymezil, zda a v jakém časovém horizontu a jakým způsobem hodlá řešit majetkoprávní vztahy, není důvodná. Zvolené řešení je pro věc dostačujícím způsobem odůvodněno argumentací v rozhodnutí o námitce i v ostatních poukazovaných částech územního plánu.
17. Soud zamítl provedení důkazů (kromě již zmiňovaného znaleckého posudku) i čestnými prohlášeními osob, které v předmětné Stavbě byly v minulosti ubytovány i důkazy týkající se povoleného způsobu užívání Stavby v minulosti i současnosti, reálného stavu Stavby. Zjišťování skutečností, k jakému účelu byla Stavba povolena, zda a kdo ji v minulosti užíval, či jaký byl, či je její aktuální stav je nerozhodné, neboť jak již bylo shora uvedeno, o existenci předmětné Stavby byl odpůrce zpraven jak v rámci shora poukazované studie, tak v rámci navrhovatelovy námítky ze dne 30. 7. 2024 (zde včetně jejího využití).

Námitky související s prvky ÚSES

18. Pokud jde o další část návrhu na zahájení řízení, pak je pro její posouzení relevantní znění námítky navrhovatele uplatněné v rámci procesu pořizování územního plánu (ze dne 6. 8. 2024) a znění odůvodnění výroku o zamítnutí této námítky (č. j. MMB/0717456/2024). Pro přehlednost níže soud cituje podstatnou část námítky i odůvodnění rozhodnutí o ní.
19. V námitce ze dne 6. 8. 2024 navrhovatel mj. uvedl následující:

Podatel touto námitkou reaguje na obsah veřejného projednání Návrhu Územního plánu města Brna konaného dne 31.07.2024 (dále též „veřejné projednání“, resp. „Návrh ÚP“), jež se mj.

zabývalo bližším vysvětlením procesu zpracování a východisek Návrhu ÚP a dopadů jeho případného přijetí ve stávající podobě, a to včetně hledisek environmentálních (pro potřeby této námitky pojatých újeji jako hledisek dlouhodobé udržitelnosti a zachování druhové rozmanitosti v řešeném území).

Podávaná námitka se týká zpracované podoby územního systému ekologické stability (dále též „USES“), jež předpokládá existenci (vymezení) lokálního biocentra, resp. regionálního biokoridoru, v těsné blízkosti stavby.

K podání námitky se podatel cítí legitimován jako vlastník stavby dotčený návrhem územního plánu ve smyslu § 323 o.č. 9 a § 334a odst. 1 a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále též „StavZ“) ve spojení s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále též „StavZ 2006“) a § 172 odst. 5 zákona t. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále též „SR“).

Podatel konečně považuje podanou námitku za včasnou, neboť je podána ve lhůtě 7 dnu ode dne konání veřejného projednání Návrhu ÚP (31.07.2024, resp. 07.08.2024).

Podatel předeseílá, že mu nejsou v úplnosti známa kritéria, na jejichž základě byly lokální biocentrum, resp. též regionální biokoridor, vymezeny. Pro potřeby tohoto podání nicméně z jejich existence vychází.

Podatel namítá, že Návrh ÚP v dotčené části nedostatečně zohledňuje vyvážení zájmu veřejného (na ochraně životního prostředí) a zájmu soukromého (na ochraně vlastnického práva, zde k nemovité věci).

Podatel podáním této námitky sleduje zachování svého vlastnického práva, resp. prevenci jeho případného (a dle podatele nepřiměřeného) odnětí nebo omezení (zejm. cestou vyvlastnění). I v případě, že by k vyvlastnění dojít nemělo, namítá podatel, že stávající vymezení lokálního biocentra, resp. biokoridoru v lokalitě pro něj znamená **de facto stavební uzávěru**, tzn. nemožnost stavbu samou, či její bezprostřední okolí náležitě přizpůsobit realizovanému záměru (více viz níže), ale rovněž též výrazné snížení její hodnoty faktickým znemožněním dispozice se stavbou v rámci jeho obchodní činnosti, a tím vzniku majetkové újmy různého druhu (například, ale nejen též nákladů obětované příležitosti).

Podatel je vlastníkem stavby, resp. tímto vlastníkem se stal v době nedávné (viz příložený výpis z Katastru nemovitostí). Existence záměru dalšího využití této stavby (iako byl načrtnut již v předchozí námitce podatele, datované dne 30.07.2024; dále též „**předchozí námitka**“ a je znovu zrekapitulován v odstavci 12 tohoto podání) je tak otázkou řádově posledních měsíců, resp. týdnů. Podatel tuto skutečnost zdůrazňuje, neboť ji považuje za - svého druhu - změnu poměrů, s níž z pochopitelných důvodů nebyl a nemohl být seznámen pořizovatel územního plánu, resp. veškeré dotčené subjekty, které se podílely na analýze, vyhodnocení a stanovení jeho obsahu včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (dále též „VVURÚ“), a to dle předpokladu (vzhledem k rozsahu Návrhu ÚP) ani při realizovaném společném jednání.

Stavba je stavbou trvalou a stojí na pozemku, který je v Návrhu ÚP vymezen jako zastavitelná plocha (§ 2 odst. 1 písm. j) StavZ 2006; dle Hlavního výkresu Návrhu ÚP jde o část lokality Z.056).

Stavba je svým účelem určena (zkolaudována) k provozu ubytovacího zařízení a podatel toho času realizuje projekt privátní koleje pro studenty; v menší míře v ní miní případně umožnit za přiměřených podmínek ubytování též dalším vybraným skupinám obyvatel (např. osamělým osobám, seniorům, samoživitelkám), což vnímá jako činnost veřejně prospěšnou, resp. jako též (úměrně kapacitě stavby) malou nápomoc ke splnění povinnosti města, resp. obce, vymezené v § 35 odst. 2 věta druhá a třetí zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), pokud jde o péči o potřeby občanů (mj. v oblasti bydlení a nepřímo s ohledem na předpokládaný účel využití též výchovy a vzdělávání).

Podatel zdůrazňuje, že dle jeho povědomí není předmětné území zvláště chráněno (§ 14 a násl. zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů; dále též „**ZOPK**“) a v území se ani nenachází, resp. jím nemigrují, žádné chráněné druhy rostlin, či živočichů (a to bez ohledu na stupeň jejich ochrany; § 48 a násl. ZOPK). Odlišné skutečnosti nevyplývají ani z VVURÚ, ani z Návrhu ÚP jako celku, včetně jejich odůvodnění.

Také s ohledem na vymezení lokality jako zastavitelné, resp. na možnou realizaci protipovodňových opatření (k tomu srov. předchozí námitku podatele) by bylo - i v případě přítomnosti chráněných organismů - možné uvažovat z hlediska ochrany území a žijících organismů o některé z výjimek, jak je má na mysli § 56 odst. 2 ZOPK (srov. zvláště písm. c) citovaného ustanovení).

K tomu podatel dále zdůrazňuje, že existence stavby jako takové není v rozporu se zásadou udržitelného rozvoje území, jak jej má na mysli zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí (dále též „ZZP“); stavba také nenarušuje vymezení územního systému ekologické stability (což lze předpokládat také s přihlédnutím k již zmiňovanému vymezení lokality v Návrhu ÚP jako zastavitelné).

Další existence stavby a její využití je pak rovněž v souladu se zásadou zohlednění hospodářských a sociálních potřeb obyvatel a místních poměrů dle § 1 ZOPK, resp. je součástí „přetvořené přírody“ (dle preambule ZZP).

S výjimkou ÚSES samotného pak není zřejmé, že by se stavba relevantně dotýkala jakékoli jiné oblasti udržitelného rozvoje území (srov. zejména grafickou část, výkresy č. 1 - č. 7 VVURÚ) s výjimkou otázky protipovodňové ochrany a plochy rozlivu, jež byly výslovně vypořádány v předchozí námitce podatele.

Podatel dodává, že u stavby předběžně přezkoumává též její potenciál k umístění menšího obnovitelného zdroje elektrické energie ze Slunce (neformálně solárních panelů; srov. § 82a odst. 1 ZOPK).

Podatel dále zdůrazňuje, že pozemek má mimo pochybnost charakter zastavěného stavebního pozemku dle § 12 písm. c) StavZ („V tomto zákoně se rozumí zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku“; tentýž charakter mu pak dlouhodobě přiznával StavZ 2006 v ustanovení § 2 odst. 1 písm. c) („V tomto zákoně se rozumí zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“). Stejně tak vyhovuje definičním znakům zastavěného stavebního pozemku i přilehlý (obklopující) pozemek parc. č. 304/2 ve vlastnictví Statutárního města Brna evidovaný v Katastru nemovitostí pro obec Brno a katastrální území Dolní Heršpice u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, kat, pracoviště Brno-město, na listu vlastnictví č. 10001.

Podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) ZOPK je ÚSES vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Podle § 4 odst. 1 ZOPK stanoví podrobnosti vymezení a hodnocení systému ekologické stability a podrobnosti plánů, projektů a opatření v procesu jeho vytváření Ministerstvo životního prostředí obecně závazným právním předpisem. Tímto předpisem je vyhláška Ministerstva životního prostředí č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále též vyhláška č. 395/1992 Sb.). Podle jejího § 1 písm. a) je biocentrum „biotop [§ 3 písm. i) zákona] nebo soubor biotopů v krajině [§ 3 písm. k) zákona], který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému [§ 3 písm. j) zákona].“ Ustanovení § 1 písm. b) téže vyhlášky pak vymezuje pojem biokoridor, jímž je „území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť“. Z citovaného vymezení je zřejmé, že podstatným znakem biocenter i biokoridorů jako skladebných prvků ÚSES je možnost migrace rozhodující části organismů, neboť jedině při jejím zachování je možno hovořit o „síti“ biocenter a naplnit požadavek zákonodárce na zajištění „vzájemné propojenosti“.

Umístění prvků ÚSES na zastavěné stavební pozemky parc. č. 304/1 a 304/2 v k. ú. Dolní Heršpice je s popsányými požadavky v diametrálním rozporu. Existence stavby znemožňuje migraci podstatné části organismů po označených pozemcích a vylučuje, aby částí ÚSES, které se budou nacházet na pozemcích nebo v jejich bezprostřední blízkosti, byly považovány za funkční součást vzájemně propojené sítě s dalšími prvky ÚSES. Podle názoru podatele je vzájemný vztah zastavěných stavebních pozemků (tvořících součást zastavěného území obce) a pozemků tvořících základ ÚSES vztahem buď/nebo. Určitý pozemek je buď základem ÚSES, nebo zastavěným

stavebním pozemkem. Nemůže však být současně obojím, neboť plní-li funkce zastavěného stavebního pozemku, nemůže plnit funkce ÚSES, a vice versa.

Předpokládané umístění proků ÚSES na zastavěné stavební pozemky parc. č. 304/1 a 304/2 v k. ú. Dolní Heršpice z uvedených důvodů odporuje požadavkům vyplývajícím z § 3 odst. 1 písm. a) a § 4 odst. 1 ŽOPK a z vyhlášky č. 395/1992 Sb.

Preferenci vyvážení zájmů veřejných a soukromých (před zásahy do práv soukromých ve jménu veřejného zájmu) při ochraně životního prostředí pak podatel dovozuje mj. z § 68 ŽOPK. Podatel každopádně zdůrazňuje, že je v rámci skutečného a vážně míněného respektu k veřejnému zájmu připraven k součinnosti pro případné projekty, či opatření ÚSES dle § 4 a § 6 vyhlášky. č. 395/1992 Sb.

Stavba rovněž v širokém slova smyslu respektuje i principy zpracovávaného územního plánu, zejména nezvyšuje intenzitu využití území, zachovává princip kompaktního města (preferující využití stávajících zastavěných ploch před vytvářením nových) a do určité míry (z hlediska občanské vybavenosti) též města krátkých vzdáleností (zde má podatel na mysli např. dostupnost komerčního zboží a služeb v oblasti). Dostupnost veřejné dopravy je přitom obdobná jako v případě blízkého obytného souboru (bytových domů) na ulici Bernáčkově, a tedy ani v tomto smyslu nepředstavuje stavba žádnou „zátěž“ navíc.

Podatel připomíná, že v případě nového vymezení využití území – tj. případně odlišného od podoby stávajícího územního plánu – by nemělo být do poměrů v území zasahováno zpětně (princip, „co tiž stojí, ať stojí dál“, jak zmíněno při veřejném projednání), přičemž výjimky z tohoto principu by měly být stanoveny restriktivně (což je ostatně zásada výkladu právních norem napříč právním řádem bez ohledu na právní akt, v němž se nachází), a to tam, kde souladu s veřejným zájmem nelze dosáhnout jinak.

Podatel závěrem uvádí, že případný zásah do svého vlastnického práva by považoval - a to ve světle shora uvedeného včetně deklarované připravenosti k součinnosti a minimalizaci zásahů do veřejného zájmu, jež uznává - za natolik závažný, že by případně vydaný územní plán ve formě opatření obecné povahy byl připraven napadat všemi prostředky, které mu právní řád poskytuje.

Podatel tedy shrnuje, že podání léto námítky sleduje vyvážení veřejného a soukromého zájmu, spočívající jak v ochraně přírody, tak v zachování svého práva vlastníka se svým majetkem (v mezích této ochrany) volně nakládat, zejména bez obavy z odnětí vlastnického práva (vyvlastnění) nebo jeho omezení stavbu provozovat pro předpokládaný (prospěšný) účel.

Navrhuje proto, aby jeho námítka byla vypořádána ve smyslu vymezení ÚSES tak, aby jeho vlastnictví nebylo žádným způsobem dotčeno.

20. V odůvodnění rozhodnutí o zamítnutí námítky (č. j. MMB/0717456/2024) je mj. uvedeno následující:

Podatel nesouhlasí s vymezenou plochou krajinné zeleně a skladebnou částí územního systému ekologické stability (ÚSES).

Územní plán v souladu s § 43 odst. (1) „stavebního zákona“ (zák. č. 183/2006 Sb.) stanoví zejména základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury atd. Plochy s rozdílným způsobem využití se dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z KN nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem.

Zpracovatel Návrhu ÚPmB na základě výše uvedeného, své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití předmětného území. Při tvorbě vycházel zejména z aktuálních podkladů a Pokynů pro vypracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ŽM7/3871 na zasedání konaném dne 19. 6. 2018. Území

Lísně mělo být dle dohody s MŽP ČR z hlediska záboru ZPF řešeno dle varianty II. Konceptu ÚPmB s dílčími úpravami. Pro informaci uvádíme, že v případech, ke kterým nebyl v průběhu pořizování nové územně plánovací dokumentace uplatněn žádný požadavek příp. námitka/připomínka a neuzešel tak pokyn pro úpravu, je řešení v (upraveném) Návrhu ÚPmB z důvodu zachování kontinuity a v souladu s právními předpisy navrženo dle výše uvedeného. Dále Návrh ÚPmB prošel přepracováním s ohledem na Pokyny ZMB z roku 2022 a byl uveden do jednotného standardu ÚPD dle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Návrhem ÚPmB pro veřejné projednání (2024) jsou tak naplněny Pokyny pro vypracování Návrhu ÚPmB a požadavky na zpracování nové územně plánovací dokumentace s dílčími úpravami vyplývajícími z jednotlivých fází pořizování/projednávání (2020-2024) a v předmětné lokalitě je tak vymezena plocha zeleně krajinné s ochranným režimem územního systému ekologické stability (ÚSES), retenčního prostoru a překryvným ochranným režimem přírodního zázemí v krajině.

Předmětné plochy krajinné zeleně jsou zde určeny zejména z důvodu vymezených ochranných režimů územního systému ekologické stability (ÚSES) - lokálního biocentra ÚSES - LBC.1485/Cl vloženého do regionálního biokoridoru ÚSES RK 1485, a protipovodňových opatření, jež vyplývají z nadřazené územně plánovací dokumentace Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (ŽUR JMK), která je dle § 36 odst. (5) „stavebního zákona“ závazná pro pořizování a vydávání územního plánu a dle § 54 odst. 6 Stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a schválenou politikou územního rozvoje.

Vymezení předmětného biocentra, které má mít vzhledem k poloze mokřadní a vodní charakter, bylo zpřesněno a potvrzeno na základě aktuálně zpracovaného odborného oborového dokumentu „Plánu ÚSES pro katastrální území Brněnské Ivanovice, Holásky, Dolní Heršpice, Horní Heršpice a Přízřenice“ (Ageris s.r.o., 2015), který je neopominutelným a legitimním podkladem pro zpracování územního plánu.

Z Návrhu ÚPmB je sice zřejmé, že plochy ÚSES mohou tvořit překryvný režim nad různými plochami s rozdílným způsobem využití, nicméně pokud to územní podmínky umožňují (např. dosud nestavební pozemky bez intenzivní zástavby), je žádoucí pro překryvný režim ÚSES primárně vymezovat právě plochy krajinné zeleně, které nejlépe reflektují požadavky pro existenci a optimální funkčnost skladebných částí ÚSES, protože jsou určeny pro ochranu, rozvoj a zachování přírodních a krajinných hodnot území a umožňuje v předmětné lokalitě migraci a trvalou existenci organismů (upozorňujeme, že se jedná o veškeré organismy, nejenom z živočišné říše, ale také jde o rostlinné druhy a mikroorganismy, které jsou důležité pro jakékoliv přirozené procesy v přírodě a krajině). Mimo to platí podmínka, která je obsažena v kap. 5.10. Návrhu ÚPmB, podle níž vymezené plochy ÚSES tvoří překryvný režim nad plochami s rozdílným způsobem využití. Pro všechny části ploch s rozdílným způsobem využití s překryvným režimem vymezených ploch ÚSES (biocentra či biokoridory) platí místo stanovených obecných a základních podmínek využití území specifické podmínky.

Dále uvádíme, že jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Předmětné území je v (upraveném) Návrhu ÚPmB právě součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města, které nejsou limity vyplývajícími z jiných právních předpisů (pozn. již v ÚPmB (1994) bylo předmětné území součástí "nezastavitelného území" města vyjádřeného v podobě „zelených klínů a krajinných komplexů“ - viz výkres U5 - urbánní a krajinná osnova platného ÚPmB). Mimořádnými přírodními, kulturními a krajinotvornými hodnotami se rozumí zejména v dané lokalitě typické prostorové a druhové uspořádání bioty. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot. Tyto různorodé hodnoty jsou prostorově specifikovány tak, aby jejich územní rozsah byl prezentován jednoduchým, přehledným a srozumitelným způsobem (v Návrhu ÚPmB graficky vyjádřené ve výkrese 2.2. Koncepce uspořádání krajiny).

Na tocích Svratka, Svitava a Leskava v Dolních Heršpicích byl návrh lineárních protipovodňových staveb a rozsah rozlivu - retenčního prostoru tj. ploch, na kterých bude

zachováno záplavové území a nebudou z rozlivu vyjímány, stanoven studií Přírodě blízká protipovodňová opatření a revitalizace údolní nivy hlavních brněnských toků (2015) jako součást přírodě blízkých protipovodňových opatření. Studie navázala na hlavní podklad, kterým je Generel odvodnění města Brna - část C. Vodní toky (2009). Na zbývající části území města rozsah rozlivu odpovídá návrhovému průtoku Q100, případně rozsahu maximální hladiny retenčních nádrží. V plochách retenčního prostoru mohou být umístěny pouze stavby a zařízení podle podmínek využití, které neovlivní odtokové poměry během povodně. Při potřebě prokazovat vyloučení nepříznivého ovlivnění odtokových poměrů během povodně bude doloženo odborné posouzení (týká se změn stávajících objektů a volnočasového vybavení).

Z uvedeného je zřejmý důvod vymezení retenčního prostoru, který není z důvodu naplňování veřejného zájmu - zajištění plnohodnotné protipovodňové ochrany žádoucí měnit a ani rozšiřovat další případné zastavitelné plochy resp. zintenzivňovat využití území.

Dále uvádíme, že předmětný pozemek byl zahrnut do daného lokálního biocentra nad rámec vymezení v „Plánu ÚSES“ (pozn.: „Plán ÚSES“ je neopominutelný podklad, nicméně ne závazný a v odůvodněných případech se lze od tohoto odklonit). Důvod vycházel zejména z logiky předešlého zařazení předmětného pozemku do plochy krajinné zeleně a retenčního prostoru, se kterými úzce souvisí charakter daného lokálního biocentra. Odůvodnění odklonu od podkladu „Plánu ÚSES“ je uvedeno v textové části „Odůvodnění“ kap. 5.9.14 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (konkrétně 5.9.14.2 ODŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ).

Nicméně na základě doplňujících podmínek využití území (viz kap. 5 a dále kap. 6) jsou respektovány stávající objekty a podmíněně přípustné takové využití příp. změny staveb, které neomezí funkčnost ÚSES a podstatně neovlivní odtokové poměry v ploše rozlivu.

Řešení zachování právní kontinuity je popsáno v textové části odůvodnění (kapitola 5.).

Nad rámec výše uvedeného lze doplnit, že územní rozhodnutí (stavební/kolaudační povolení) je jedním z nástrojů územního plánování a územní plán, nehlédě na ním stanovené funkční využití a prostorové uspořádání území, nijak neznemožňuje, neomezuje či jinak nebrání realizaci záměrů s pravomocně vydaným územním rozhodnutím (stavebním/kolaudačním povolením).

Pořizovatel závěrem upozorňuje na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu („NSS“), dle níž jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávnímu zájmu, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§18 odst. 2 stavebního zákona). Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a zájmem veřejným. Uvedený závěr vyplývá např. z rozsudku NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008- 51, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití.“ Dále lze odkázat například na rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, č.j. 2Ao 1/2008-51, nebo ze dne 18. 11. 2010, č.j. 7 Ao 5/2010-68. Územní plánování a rozhodování o rozvoji daného území patří mezi základní práva územní samosprávy (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 14. 5. 2019, sp. zn. III. ÚS 3817/17, bod 29). Je tedy úkolem samosprávy, aby vyvážila soukromé zájmy vlastníků dotčených pozemků s veřejnými zájmy tak, aby bylo dosaženo řešení umožňujícího harmonické využití území.

Na základě uvedeného je určení plochy zeleně krajinné s vymezenými ochrannými režimy ÚSES a protipovodňovou ochranou, která je v dané lokalitě vymezena zejména z důvodu zajištění veřejného zájmu na úseku ochrany přírody a krajiny (pozn.: dle § 4 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, je totiž ochrana systému ekologické stability povinností všech vlastníků a uživatelů pozemků tvořících jeho základ; jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.) a za účelem ochrany stávajících a návrhových ploch zástavby před ničivými účinky povodní v předmětném území v k.ú. Dolní Heršpice aktuálně odůvodněné a není účelné jej měnit bez pochybnosti o jeho dalším využití dle stávajícího stavu v území.

Z výše uvedených důvodů nelze podání vyhovět.

21. Pokud jde o jiné části územního plánu ve vztahu k argumentaci uplatněné v námitce, resp. k nynějším návrhovým bodům (které se ve značném rozsahu překrývají), pak je možné najít v Textové části Odůvodnění svazek 2, kapitola 5.9.14.1 Výchozí stav řešení, že „Hlavní výchozí dokumentací pro řešení nadregionální a regionální úrovně územního systému ekologické stability v územním plánu jsou zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje... Reálné či potenciální zastoupení skladebních částí ÚSES na území města Brna souvisí se skutečností, že v ZÚR JMK nejsou zakresleny přímo plochy vymezených biocenter a biokoridorů, nýbrž plochy a koridory pro jejich umístění s úkolem upřesnit vymezení biocenter a biokoridorů v územních plánech. Řešení nadregionální a regionální úrovně ÚSES v dosavadním ÚPmB není jednoznačně identifikovatelné, neboť v něm nejsou nijak rozlišeny jednotlivé hierarchické úrovně ÚSES (nadregionální, regionální a místní). Ze srovnání vymezení ÚSES v ÚPmB s vymezením nadregionálního a regionálního ÚSES v ZÚR JMK přesto vyplývá celá řada zjevných rozporů (k zásadním jednoznačně identifikovatelným rozporům patří například chybějící vymezení územně příslušných partií NRBC30 Podkomorské lesy v ÚPmB). Zpřesněná vymezení většiny výše uvedených skladebních částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES dle ZÚR JMK obsahují plány ÚSES zpracované pro dílčí partie území města Brna v letech 2017–2023... Za zpřesňující vymezení územně příslušných skladebních částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES ve vztahu k ZÚR JMK lze považovat jejich vymezení v plánu ÚSES pro katastrální území Brněnské Ivanovice, Holásky, Dolní Heršpice, Horní Heršpice, Přízřenice a Černovice (plán ÚSES 2015), byť zpracovaném před vydáním ZÚR JMK. Konkrétně jsou v plánu ÚSES 2015 zpřesněna vymezení územně příslušných partií regionálních biocenter RBC 210 Černovický Hájek a RBC 238 soutok Svatky a Svitavy a regionálních biokoridorů RK 1470, RK 1485 a RK 1494 (ve všech třech případech bez rozčlenění vloženými lokálními biocentry)... Relevantní výchozí řešení místní úrovně ÚSES je obsaženo v plánech ÚSES zpracovaných v letech 2014–2023 postupně pro všechna katastrální území tvořící území města Brna. Plány ÚSES byly pořízeny a projednány jako odborné koncepční dokumentace orgánu ochrany přírody. Řešení místní úrovně ÚSES a vymezení jejich jednotlivých skladebních částí (lokálních biocenter a lokálních biokoridorů) v jednotlivých plánech ÚSES je provedeno koordinovaně s výše popsáním zpřesněním vymezení skladebních částí nadregionální a regionální úrovně a respektuje platné metodické principy vymezování ÚSES. V kapitole 5.9.14.2 Odůvodnění řešení je dále uvedeno, že pro konkrétní vymezení jednotlivých skladebních částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES jsou v maximální možné míře využita vymezení obsažená ve výše zmíněných plánech ÚSES (včetně lokálních biocenter vložených do jednotlivých nadregionálních a regionálních biokoridorů). Většina vymezení jednotlivých skladebních částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES je do územního plánu převzata z plánu ÚSES beze změn. U menší (přesto dosti početné) skupiny skladebních částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES bylo žádoucí či přímo nutné jejich vymezení v územním plánu oproti vymezení v plánech ÚSES v různé míře upravit. Nutné úpravy vymezení souvisí především s vazbou na závazné rámce pro zpřesnění vymezení nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů obsažené v ZÚR JMK. Další úpravy vymezení, které lze souhrnně charakterizovat jako žádoucí, souvisí především s potřebnou koordinací vymezení skladebních částí ÚSES s řešením ostatních náležitostí územního plánu... Přehled odlišností ve vymezení skladebních částí nadregionální a regionální úrovně ÚSES od vymezení v plánech ÚSES a jejich odůvodnění: ...- LBC.1485/C1 – lokální biocentrum vložené do regionálního biokoridoru RK 1485 v k. ú. Dolní Heršpice; dílčí úpravu vymezení (zvětšení i redukce) oproti vymezení regionálního koridoru RK 1485 v plánu ÚSES 2015 jsou vázány na vymezení návrhových ploch zeleně krajinné (ZK) v pravobřeží Svatky a rozsahem retenčních prostorů v rámci navrženého systému PPO.“

22. V předmětné věci není mezi účastníky řízení sporné a z obsahu citovaných částí územního plánu vyplývá, že biocentrum LBC 1485/C1 bylo určeno nad rámec vymezení, které bylo provedeno v plánu ÚSES 2015 pro k. ú. Brněnské Ivanovice, Holásky, Dolní Heršpice, Horní Heršpice, Přízřenice a Černovice, přičemž v Textové části Odůvodnění územního plánu se dále uvádí, že pro konkrétní vymezení jednotlivých skladebních částí regionální úrovně ÚSES jsou v maximální možné míře využita vymezení obsažená ve výše zmíněném plánu ÚSES (včetně lokálních biocenter), ovšem u menší části skupiny skladebních částí bylo žádoucí či přímo nutné upravit jejich vymezení v územním plánu oproti vymezení v plánech ÚSES v různé míře. Nutné úpravy vymezení souvisí především s vazbou na závazné rámce pro zpřesnění vymezení nadregionálních a regionálních biocenter a biokoridorů obsažených v ZÚR JMK. Z obsahu Textové části územního plánu však nevyplývá, že toto byl daný případ. Ve shora citované části kapitoly 5 je pouze uvedeno, že pokud jde o předmětné lokální biocentrum, úpravy proti plánu ÚSES 2015 jsou vázány na vymezení návrhových ploch zeleně krajinné (ZK) a pravobřeží Svratky a rozsahem retenčních prostorů v rámci navrženého systému PPO. Jak již bylo též shora uvedeno, předchozí územní plán vymezení obdobné ploše zeleně krajinné ZK na předmětných pozemcích obsahoval.
23. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že plán ÚSES je pouze odborným podkladem, na jehož základě je poté územní plán vydán. Je možné, aby se orgán územního plánování po projednání návrhu plánu ÚSES s dotčenými orgány a účastníky řízení od nich odchýlil, resp. vymezení systému ekologické stability oproti návrhu zpřesnil či upravil (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2021, č. j. 8 As 28/2019–50). Z judikatury Nejvyššího správního soudu rovněž vyplývá, že stanovení prvku ÚSES představuje zásah do vlastnického práva k dotčenému pozemku a je proto třeba trvat na řádném hodnocení ÚSES tak, aby byla chráněna práva postižených osob (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2025, č. j. 5 As 325/24–53).
24. Navrhovatel v procesu pořizování napadeného územního plánu aktivně brojil proti odpůrcem zvolené úpravě, přičemž jak shora uvedeno, mj. poukazoval na to, že se jedná o pozemek zcela zastavěný stavbou a o pozemek tuto stavbu obklopující. Poukazoval přitom mj. na vymezení pojmu biocentrum v prováděcí vyhlášce zákona o ochraně přírody a krajiny (vyhláška č. 395/1992 Sb.) s tím, že současný charakter předmětných pozemků vylučuje plnění funkce dle definice biocentra. Zároveň se jedná o situaci (byť možnou, viz shora), kdy vymezení lokálního biocentra bylo provedeno nad plán ÚSES; v tomto případě je třeba trvat na podrobném odůvodnění zvolené úpravy, kdy existence retenčního prostoru, ani aktivní zóny záplavového území nemohou být samy o sobě automatickým vysvětlením pro navrhovatele ještě restriktivnější regulace, než jak se jí soud shora zabýval (odst. 8-17 shora). Odůvodnění předmětné námitky ani ve spojení s ostatními částmi územního plánu není dostačující (pro odpůrcem zvolenou úpravu spočívající ve vymezení lokálního biocentra na předmětných pozemcích). Pro nadbytečnost (vzhledem k uvedenému závěru) soud neprováděl dokazování navrhovatelem předloženého znaleckého posudku RNDr. Jiřího Zahrádky, dle něž lokální biocentrum nemůže na předmětných pozemcích plnit funkci ÚSES a že toto vymezení není souladné s Plánem ÚSES 2015.
25. Soud proto ve výroku pod bodem I zrušil vymezení plochy lokálního biocentra LBC 1485/C1 na pozemcích p. č. 304/1 a p. č. 304/2 v k. ú. Dolní Heršpice v navrhovatelem požadovaném rozsahu, tedy v Textové části Odůvodnění, v Grafické části a v Textové části, a zrušil i rozhodnutí o námitce navrhovatele č. j. MMB 0717456/2024 (ke zrušení poslední

citovaného rozhodnutí soud přistoupil na základě návrhu navrhovatele a v souvislosti s posouzením tohoto rozhodnutí jako nepřezkoumatelného). Pokud jde o návrh na zrušení vymezení regionálního biokoridoru RBK 1485 ve vztahu k předmětným pozemkům a věcně navazujícího rozhodnutí o námitce, č. j. MMB 10717456/2024, pak je nutno uvést, že tento regionální biokoridor není na předmětných pozemcích vymezen, v této části tedy návrhu na zahájení řízení soud nevyhověl. Jak bylo shora již uvedeno, soud rovněž nevyhověl ani dalším částem návrhu, proto ve výroku pod bodem II toto rozsudku vyslovil, že ve zbytku se návrh zamítá.

V. Náklady řízení

26. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Úspěch navrhovatele byl pouze v přibližně jedné polovině návrhu (soud nepočítá neúspěch v případě námítky proti vymezení regionálního biokoridoru, neboť ten na předmětných pozemcích vymezen není). Soud proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku pod bodem III rozsudku, tedy tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

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.

Brno 29. 5. 2026

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu