

65A 3/2025 -1-

Krajský soud v Brně
Rooseveltova 16
601 95 Brno

V Brně dne 3.3.2025

KRAJSKÝ SOUD V BRNĚ	
PODATELNA	
DOŠLO osobně - poštou v	hod. 1515
- 3 -03- 2025	
..... 2 krát 6 příloh
..... kolky 187

Navrhovatel:

FRAMA, spol. s r. o.

IČ 44961219

se sídlem Žižkova 995/17a, Veverří, 602 00 Brno

práv. zast.:

Odpůrce:

Statutární město Brno

IČ 44992785

se sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 60200 Brno

Lustrum

Návrh na zrušení části územního plánu Statutárního města Brna

dvakrát

Přílohy:

plná moc advokáta

dále dle textu

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu.

I. Specifikace napadeného územního plánu

1. Zastupitelstvo Odpůrce na svém zasedání č. Z9/22 dne 10. prosince 2024 vydalo v souladu s ust. § 6 odst. 5 písm. c) a ust. § 54 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. Územní plán města Brna formou opatření obecné povahy č. 1/2025 (dále jen „Územní plán“).
2. Veřejná vyhláška ze dne 14.1.2025, č.j. MMB/0021903/2025, oznamující vydání Územního plánu, byla zveřejněna dne 16.1.2025, Územní plán tak nabyl účinnosti dne 31.1.2025.

Důkaz:

- Územní plán - spisem Odpůrce
- veřejná vyhláška ze dne 14.1.2025, č.j. MMB/0021903/2025

II. Zkrácení práv Navrhovatele

3. Navrhovatel je vlastníkem pozemků parc č. 792/1, 792/2, 792/3, 792/4, 792/5, 792/6, 792/7, 792/8, 792/9, 792/10 v k.ú. Veverí (dále jen „Dotčené pozemky“) o celkové ploše 2.304 m², které jsou v Územním plánu zahrnuty do plochy přestavbové P.208 s kódem plochy s rozdílným způsobem využití ZU – zeleň všeobecná.
4. Dotčené pozemky jsou oploceny a tvoří uzavřený areál (plocha tvořená Dotčenými pozemky dále jen „Areál Navrhovatele“) využívaný Navrhovatelem pro jeho podnikatelskou činnost. V Areálu Navrhovatele je celkem 7 budov zapsaných v katastru nemovitostí o celkové ploše 721 m², zeleň je fakticky na ploše cca 340 m², a zbývajících část plochy Dotčených pozemků tvoří jiná plocha a komunikace. To znamená, že z celkové plochy Dotčených pozemků o velikosti 2.304 m² je cca 31 % zastavěno budovami, zeleň tvoří cca 15 % a zbývajících 54 % tvoří komunikace a jiná plocha bez zeleně.
5. Na ortofoto snímku vypadá Areál Navrhovatele, ohraničený čárkovanou čarou, takto (zdroj: www.mapy.cz):



6. Navrhovatel touto žalobou brojí proti zařazení Dotčených pozemků do zeleně všeobecné, neboť toto zařazení bylo provedeno v rozporu s právními předpisy, a proto je Územní plán v tomto rozsahu nezákonný.
7. Zařazením Dotčených pozemků do zeleně všeobecné v rozporu s právními předpisy je Navrhovatel zkrácen na svých vlastnických právech, neboť plocha zeleně všeobecné je ve smyslu Územního plánu **plochou nestavební** a Navrhovatel je tak zcela nepřiměřeným způsobem omezen v rozsahu možnosti volného nakládání s Dotčenými pozemky.

8. Kapitola 16 DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH výroku Územního plánu uvádí, že **plochami nestavebními se rozumí „plochy zeleně všeobecné a krajinné, plochy lesní všeobecné, plochy zemědělské všeobecné a vodní a vodohospodářské všeobecné“.**
9. Podkapitola 6.3.1 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ výroku Územního plánu uvádí, že **„V plochách nestavebních je regulace strukturována s ohledem na to, že je *prioritně předpokládáno nestavební využití: nejprve jsou stanoveny obecné způsoby využití (hlavní, přípustné, podmíněně přípustné, nepřípustné) a pro případné umístění staveb je (kromě záměrů obecných podmínek využití zemí) následně stanovena samostatná užití subkategorie přípustnosti umístění staveb.“***
10. Oproti tomu totožná kapitola 16 DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH výroku Územního plánu jako opačnou kategorii definuje **plochy stavební** jako **„plochy bydlení individuálního a všeobecného, smíšené obytné všeobecné, občanského vybavení (veřejného, komerčního, hřbitovy, sportu a jiného), výroby všeobecné, výroby lehké, technické infrastruktury všeobecné a nakládání s odpady, dopravy všeobecné a kombinované, veřejných prostranství všeobecných, rekreace všeobecné, rekreace individuální a rekreace jiné.“**
11. Navrhovatel namítá, že Dotčené pozemky byly v rozporu s právními předpisy zařazeny do plochy nestavební, přestože měly být zařazeny do plochy stavební, resp. zařazení Dotčených pozemků do plochy nestavební je vůči Navrhovateli diskriminační, neproporcionální a bylo projevem libovůle Odpůrce, neboť není dostatečně odůvodněno.
12. Územní plán z podstaty věci omezuje vlastníky pozemků v možnostech rozsahu výkonu vlastnického práva, nelze tak v žádném ohledu u žádného typu ploch hovořit o neomezeném výkonu vlastnického práva, může však být zcela zásadní rozdíl v možnosti výkonu vlastnických práv v rámci jednotlivých druhů ploch vymezených územním plánem.
13. V uvedeném ohledu je proto již jen z pojmového hlediska zcela zásadní rozdíl mezi zařazením pozemků do ploch nestavebních a zařazením pozemků do ploch stavebních, neboť je zjevné, že vlastník pozemků v nestavebních plochách bude v možnostech rozsahu výkonu vlastnického práva omezen podstatně více omezením provádění staveb, což samotný Územní plán výslovně vyjadřuje spojením **„prioritně předpokládáno nestavební použití“** a **„samostatná užití subkategorie přípustnosti umístění staveb“**, oproti vlastníkovu pozemků v jakékoliv ploše stavební, kde se stavební činnost neomezuje ve své podstatě, neboť je prvoplánově předpokládána, a je omezována jen případným rozsahem daným výškovými, plošnými či jinými parametry.
14. Nezákonným zařazením Dotčených pozemků do plochy nestavební je Navrhovatel dále krácen na svém vlastnickém právu též v podobě nižší hodnoty Dotčených pozemků. Tržní hodnota Dotčených pozemků zařazených v ploše nestavební totiž bude vždy podstatně nižší než tržní hodnota Dotčených pozemků zařazených do plochy stavební právě s ohledem na skutečnost, že stavební využití Dotčených pozemků zařazených do všeobecné zeleně je podstatně více limitováno, než by byly Dotčené pozemky v případě zařazení do plochy stavební.
15. V neposlední řadě je Navrhovatel nezákonným zařazením Dotčených pozemků do plochy zeleně krácen na svých již tak omezených vlastnických právech dalším omezením v podobě nutnosti pořízení územní studie ÚS-37 s názvem **„ÚS Prověření zahrádkářské činnosti“** pro účely rozhodování o změnách v území.

16. Jak vyplývá z kapitoly 12 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI Územního plánu a grafické části Územního plánu, jsou Dotčené pozemky zahrnuty do plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním shora uvedené územní studie, přičemž tato studie má dle podkapitoly 5.10.6.3 JEDNOTLIVÉ PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ odůvodnění Územního plánu prověřit, „*zda je z celoměstského hlediska přínosnější mít v dané lokalitě zahrádky či např. park, přírodní rezervaci, parkovou kavárnu atp.*“
17. Ze shora připojené fotografie Areálu Navrhovatele je zcela zjevné, že Areál Navrhovatele není využíván pro zahrádkářskou činnost a zjevně k ní ani sloužit nebude, když je cca 85 % plochy Areálu Navrhovatele zastavěno budovami a komunikacemi, resp. Areál Navrhovatele nebude sloužit ani jako park, přírodní rezervace ani parková kavárna. Stanovení podmínky pro rozhodování o změnách v ploše dotčené předmětnou územní studií je tak ve vztahu k Dotčeným pozemkům zcela nesmyslné a jde tak o další nezákonné omezení vlastnického práva Navrhovatele k Dotčeným pozemkům, jímž je Navrhovatel zcela zbytečně omezen v tom směru, že jakýkoliv případný stavební záměr nemůže být povolen dříve, než bude zpracována předmětná Územní studie nebo než uplyne lhůta pro pořízení předmětné územní studie (lhůta pro pořízení je Územním plánem stanovena do 31.12.2028).

Důkazy:

- *výpisem z katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo Navrhovatele k Dotčeným pozemkům*
- *fotografií Areálu Navrhovatele, která je součástí textu žaloby shora*

III. K vypořádání námitek Navrhovatele

Nedostatek odůvodnění vypořádání námitek Navrhovatele

18. Navrhovatel podal proti Územnímu plánu námítky (dále jen „**Námítky**“), s nimiž se Odpůrce v Územním plánu sice vypořádal, ale vypořádání je naprosto nedostatečné, přičemž jak Námítky samotné, tak jejich vypořádání Odpůrcem jsou součástí Územního plánu.
19. Námítky Navrhovatele a jejich vypořádání ze strany Odpůrce jsou v elektronické podobě Územního plánu obsaženy v textové části odůvodnění Územního plánu, příloze č. 6, Kapitole 18 Rozhodnutí o námitkách (včetně odůvodnění), Svazek Nf10, a to na stranách 848 – 866 příslušného PDF dokumentu.
20. Pro jednodušší orientaci přikládá Navrhovatel text Námitek a jejich vypořádání v Územním plánu k této žalobě, a to v podobě, jak jsou uvedeny ve shora citované části Územního plánu.
21. Zásadními body Navrhovatele v Námítkách byly následující body, jimiž namítal, že
- zařazení Dotčených pozemků do přestavbové plochy je ve světle specifikace přestavbových ploch, jak je definuje sám Územní plán, v rozporu s objektivním charakterem, stavem a dosavadním využitím Dotčených pozemků, resp. Areálem Navrhovatele, tedy že na základě definice ploch přestavby obsažené v Územním plánu na straně jedné a povahy Areálu Navrhovatele na straně druhé, neměly být Dotčené pozemky do ploch přestavby zařazeny,

- zařazení Dotčených pozemků do přestavbové plochy není v Územním plánu žádným způsobem odůvodněno,
 - Dotčené pozemky nemají v žádném ohledu charakter zeleně všeobecné, jak ji definuje Územní plán, nejsou veřejně přístupné, neboť jsou oploceny, a proto jsou Dotčené pozemky do plochy zeleně zařazeny v rozporu s definicí zeleně všeobecné dle Územního plánu,
 - zařazení Dotčených pozemků do plochy zeleně není v Územním plánu žádným způsobem odůvodněno,
 - zahrnutí Areálu Navrhovatele do plochy zeleně je diskriminační ve srovnání s nejméně třemi jinými plochami občanského vybavení komerčního, které byly v Námitkách konkrétně specifikovány,
 - zahrnutí Areálu Navrhovatele do plochy zeleně je diskriminační též ve srovnání s plochou označenou v Námitkách jako „Plocha OV“, která byla v den veřejného projednání návrhu Územního plánu v tehdy aktuálně platném územním plánu z roku 1994 (dále jen „Územní plán 1994“) součástí stejné plochy zeleně, do které byl zařazen i Areál Navrhovatele, přičemž Územním plánem byla Plocha OV zařazena do samostatné stabilizované plochy občanského vybavení v pásmu ploch 2.000 - 5.000 m², ale Areál Navrhovatele byl vymezen v ploše zeleně, přestože nebyly žádné důvody, pro které by nemohl Odpůrce přistupovat k Areálu Navrhovatele v principu stejným způsobem jako k Ploše OV a vymezit jej jako samostatnou stabilizovanou plochu občanského vybavení komerčního,
 - Areál Navrhovatele je nekoncepčně zahrnutý do plochy, v níž je rozhodování podmíněno pořízením územní studie ÚS-37 s názvem „ÚS Prověření zahrádkářské činnosti“, a je touto podmínkou zcela neproporcionálně omezen,
 - zařazení Areálu Navrhovatele do plochy, v níž je rozhodování podmíněno pořízením územní studie ÚS-37, je též diskriminační vzhledem ke skutečnosti, že Areál Navrhovatele je jedinou plochou s budovami, které nejsou zahrádkářskými chatkami nebo jinými drobnými stavbami spojenými se zahrádkařením, která byla do plochy s podmínkou pořízení územní studie zařazena, ale do této plochy nebyla zařazena ani Plocha OV, ani plocha označená v Námitkách jako „plocha se stavbami a komunikacemi“, přestože jde též o plochy s budovami v přílehlém prostoru,
 - zahrnutí Areálu Navrhovatele do plochy všeobecné zeleně, přestože charakter a reálný stav využití Areálu Navrhovatele je zcela odlišný, není v souladu s požadavkem účelného využití území dle § 18 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, když Areál Navrhovatele zjevně nemůže a nebude vyhovovat podmínkám využití všeobecné zeleně stanoveným Územním plánem, a nevytváří v žádném ohledu soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy, když Navrhovatele nekoncepčně a zcela zásadně bez jakéhokoli důvodu omezuje na jeho vlastnických právech ve prospěch zájmu na existenci veřejné zeleně, která se v Areálu Navrhovatele nenachází a nacházet nebude.
22. Zřejmě pro zjednodušení si Odpůrce z Námitek vybral pouze pět následujících odstavců, které v textu Námitek Odpůrce sám označil červeným rámováním jako námitky č. 1 – 3 (Navrhovatel ponechal text v původní podobě, jak byl uveden v Námitkách, v textu jsou tak použity zkratky použité v rámci Námitek) a **zbylým částem Námitek se Odpůrce nijak nevěnoval**:

část Námitek označená Odpůrcem jako námitka č. 1

- Areál podatele je do přestavbové plochy zeleně všeobecné zasazen zcela nekonceptně a v rozporu charakteristikou zeleně všeobecné vyplývající z Návrhu ÚP, v rozporu s dosavadní zástavbou a jejím dosavadním využitím, Návrh ÚP v žádném ohledu nerespektuje skutečný stav existující na Dotčených pozemcích, vymezení Dotčených pozemků jako součásti přestavbové plochy zeleně všeobecné je tak zjevně nesystémové, je v rozporu se skutečným stavem i v rozporu s principy a zásadami, na nichž je tvorba Návrhu ÚP založena, což činí Návrhu ÚP zároveň vnitřně rozporným. Návrh ÚP postrádá jakékoliv odůvodnění zařazení Dotčených pozemků do plochy všeobecné zeleně.
- S ohledem na vše shora uvedené podatel navrhuje, aby byl Návrh ÚP upraven tak, že Areál podatele bude vymezen jako samostatná stabilizovaná plocha občanského vybavení komerčního se strukturou zástavby volnou, nebo variantně tak, že Areál podatele bude zahrnut do přiléhající stabilizované plochy občanského vybavení veřejného, jehož součástí je budova VUT.

část Námitek označená Odpůrcem jako námitka č. 2

- Vzhledem k tomu, že jsou všechny shora srovnávané plochy vymezené jako plochy stabilizované občanského vybavení komerčního, přičemž jejich charakter se z pohledu charakteristiky stabilizovaných ploch uvedené v Návrhu ÚP a z pohledu jejich povahy a charakteru nijak podstatně neliší od povahy a charakteru Areálu podatele, je vymezení Areálu podatele jako přestavbové plochy zeleně všeobecné diskriminační, zcela nedůvodné, nekonceptní, v rozporu s principy a zásadami, na nichž stojí tvorba Návrhu ÚP, a žádným způsobem odůvodněné.

část Námitek označená Odpůrcem jako námitka č. 3

- Areál podatele je též zcela nepochopitelně a nekonceptně zahrnutý do plochy, v níž je rozhodování podmíněno pořízením územní studie ÚS-37 s názvem „ÚS Prověření zahrádkářské činnosti“. Je faktem, že v relativní blízkosti Areálu podatele se nachází zahrádkářská kolonie, nicméně Areál podatele zjevně není využíván pro zahrádkářskou činnost a zjevně k ní ani sloužit nebude, když je cca 85 % plochy Areálu podatele zastaveno budovami a komunikacemi.
- Zařazení Areálu podatele do plochy s podmínkou pořízení územní studie je též zjevně diskriminační, když Areál podatele je jedinou plochou s budovami, které nejsou zahrádkářskými chatkami nebo jinými drobnými stavbami spojenými se zahrádkařením, která byla do plochy s podmínkou pořízení územní studie zařazena, neboť do této plochy nebyla zařazena ani Plocha OV, ani plocha vyznačená na následující fotografii čárkovanou čarou, která je tvořena stavbami a komunikacemi.

23. Odpůrcem označené námitky 1 – 3 vypořádal Odpůrce tak, že ani jedné z nich nevyhověl, a to s dále uvedeným odůvodněním, které Navrhovatel v celém rozsahu v následujících odstavcích žaloby kurzívou doslovně cituje, a k němuž Navrhovatel zároveň doplňuje svou argumentaci:

Odůvodnění Odpůrce k části Námitek vymezených Odpůrcem jako námitka č. 1

24. Odůvodnění Odpůrce: „Podatel namítá, že plocha zeleně všeobecné nerespektuje skutečný stav v území, tedy areál umístěný na těchto pozemcích a uvádí, že je tato plocha vymezena

nekoncepčně, nesystémově a že návrh nového územního plánu její vymezení dostatečně neodůvodňuje.“

- argumentace Navrhovatele: Jde pouze o zopakování obsahu Odpůrcem označené námitky č. 1, tato část neobsahuje žádné důvody, proč je Areál Navrhovatele zařazený do plochy zeleně.
25. Odůvodnění Odpůrce: „Na těchto pozemcích je však návrhová plocha městské zeleně (které po uvedení návrhu do souladu s jednotným standardem dle zákona odpovídá plocha zeleně všeobecné) vymezena již aktuálně platným územním plánem. Nejedná se tedy o změnu v území, která by zasahovala do práv vlastníka.“
- argumentace Navrhovatele: Argumentace Odpůrce je zde nesprávná, v případě zcela nového územního plánu není podstatné, jakým způsobem byly Dotčené pozemky vymezeny v Územním plánu 1994, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 10 As 273/2023, v němž Nejvyšší správní soud mimo jiné uvedl:
 „NSS navíc již dříve opakovaně dospěl k závěru, že v případech, kdy obec přejímá původní územní regulaci do nově vydaného územního plánu, je třeba navrhovatelům přiznat plnou soudní ochranu. Obec totiž dosavadní regulaci novým územním plánem odstraňuje, začíná takříkajíc „s čistým stolem“ a do práv dotčených subjektů tak zasahuje v celém rozsahu nově, neboť vše je otevřeno ke změnám. Obec proto nemůže spoléhat na jakousi imunitu vůči soudnímu přezkumu jen proto, že se nově uložené omezení na právech shoduje s nějakým dřívějším Za dostatečné vypořádání námitek stěžovatelů tedy nelze považovat, pokud se odpůrkyně pouze odvolala na podobu zastavěného území z roku 2007.“
26. Odůvodnění Odpůrce: „Naopak se jedná se dlouhodobě sledovanou koncepcí pro záměr vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně v lokalitě, dostupné pro širokou veřejnost.“
- argumentace Navrhovatele: K této části odůvodnění se Navrhovatel vyjádří ve větším rozsahu dále v textu.
27. Odůvodnění Odpůrce: „Pozemky bude možné dále užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území viz kapitola 6.2 závazné textové části. S námitkou podatele se tedy nelze ztotožnit, a proto se nevyhovuje.“
- argumentace Navrhovatele: Jde pouze o konstatování, že Navrhovatel bude oprávněn Dotčené pozemky užívat v souladu s Územním plánem, tato část neobsahuje žádné důvody, proč je Areál Navrhovatele zařazený do plochy zeleně.

Odůvodnění Odpůrce k části Námitek vymezených Odpůrcem jako námitka č. 2

28. Odůvodnění Odpůrce: „Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v námitce č.1, a to, že je zde plocha zeleně vymezena již aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, se nedá hovořit o diskriminaci práv vlastníka.“
- argumentace Navrhovatele: Odpůrce se odmítnul věcně zabývat námitkou diskriminace s poukazem na to, že se oproti Územnímu plánu 1994 nic nezměnilo. Jde o stejně nesprávné odůvodnění, jako v případě odůvodnění citovaného shora v odst. 25 žaloby. Navrhovatel zde proto v celém rozsahu odkazuje na svůj komentář

připojený v odst. 25 žaloby. Faktická absence vypořádání se s námitkou diskriminace je podstatnou vadou odůvodnění Územního plánu a způsobuje jeho nezákonnost pro nedostatek odůvodnění a nepřezkoumatelnost.

29. Odůvodnění Odpůrce: „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, případně o vyhodnocení převažujícího veřejného zájmu.“

- argumentace Navrhovatele: Jde jen o proklamaci cílů územního plánování, tato část neobsahuje žádné důvody, proč je Areál Navrhovatele zařazený do plochy zeleně.

30. Odůvodnění Odpůrce: „Pro rozvoj občanské vybavenosti tyto pozemky vyhodnoceny nebyly.“

- argumentace Navrhovatele: Pokud má být tato část odůvodnění argumentem, proč byl Areál Navrhovatele zařazen do plochy zeleně, chybí zde jakákoliv informace o podkladech a způsobu vyhodnocení Dotčených pozemků. Z tohoto důvodu je odůvodnění Odpůrce nepřezkoumatelné, což činí Územní plán nezákonným. Uvedená část odůvodnění zároveň žádným způsobem neodpovídá na otázku, proč byl Areál Navrhovatele zařazen právě do plochy zeleně, neboť skutečnost, že nebyl vyhodnocen pro rozvoj občanské vybavenosti automaticky neznamená, že nezbývá nic jiného než zařadit Areál Navrhovatele do plochy zeleně. Bez uvedení konkrétních důvodů je Územní plán v tomto rozsahu nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů, což jej činí nezákonným.

31. Odůvodnění Odpůrce: „Popisovaná plocha občanské vybavenosti v lokalitě byla prověřena změnou aktuálně platného územního plánu a návrh nového ÚP 2024 zde tedy zachovává kontinuitu územně plánovací dokumentace a toto řešení přejímá. Námitce se tedy nevyhovuje.“

- argumentace Navrhovatele: Odpůrce zde hovoří o „popisované ploše občanské vybavenosti“, aniž by však bylo zřejmé, jakou konkrétní plochu občanské vybavenosti má na mysli a čeho se tak vlastně jeho argumentace týká. Vzhledem k tomu, že Odpůrce hovoří o „zachování kontinuity územně plánovací dokumentace“, zjevně nejde o Areál Navrhovatele, neboť ten v Územním plánu 1994 jako plocha občanské vybavenosti vymezen nebyl a není takovým způsobem vymezen ani v Územním plánu. Odůvodnění Odpůrce je tak v této části nesrozumitelné, což způsobuje nezákonnost Územního plánu. V části argumentace Odpůrce týkající se kontinuity územně plánovací dokumentace jde opět o argumentaci nesprávnou a Navrhovatel opět odkazuje na svůj komentář připojený v odst. 25 žaloby.

Odůvodnění Odpůrce k části Námitek vymezených Odpůrcem jako námitka č. 3

32. Odůvodnění Odpůrce: „Podatel namítá skutečnost, že jsou jeho pozemky součástí území, které je podmíněno vypracování územní studie ÚS 37/6. Tato studie má za úkol prověřit zahrádkářskou činnost v plochách zeleně všeobecné, souvisí tedy úzce s vymezením této plochy v územním plánu (viz kapitola 6.3.2.16 závazné textové části a strana 18 textové části odůvodnění). Výsledek tohoto prověření nelze v tuto chvíli předjímat.“

- argumentace Navrhovatele: Jde pouze o zopakování obsahu Odpůrcem označené námitky č. 3, a dále obsahuje pouhé konstatování, jaký je úkol územní studie, a že její

výsledek nelze předvídat. Tato část odůvodnění Odpůrce tak neobsahuje žádné důvody, proč je Areál Navrhovatele zařazený do plochy podmíněné územní studií.

33. Odůvodnění Odpůrce: „Vymezení hranice území pro zpracování této ÚS vychází z odborného názoru zpracovatele.“

- argumentace Navrhovatele: Tento argument Odpůrce je učebnicovým příkladem nepřezkoumatelného odůvodnění, které způsobuje nezákonnost Územního plánu. Odpůrce neuvedl, z čeho vycházel, jakými úvahami byl veden, jak situaci vyhodnotil, ani na základě čeho dospěl k výsledku obsaženému v Územním plánu, jde tak zároveň o projev libovůle na straně Odpůrce.

34. Odůvodnění Odpůrce: „Pozemky bude možné dále užívat v souladu s obecnými podmínkami využití území viz kapitola 6.2 závazné textové části.“

- argumentace Navrhovatele: Jde pouze o konstatování, že Navrhovatel bude oprávněn Dotčené pozemky užívat v souladu s Územním plánem, tato část neobsahuje žádné důvody, proč je Areál Navrhovatele zařazený do plochy podmíněné územní studií.

35. Odůvodnění Odpůrce: „Mimo to je třeba poznamenat, že 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 soukromoprávním zájmům, 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. také z rozsudku Nejvyššího správního soudu 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.““

- argumentace Navrhovatele: Odůvodnění Odpůrce v této části neobsahuje žádné důvody, proč byl Areál Navrhovatele zařazený do plochy podmíněné územní studií.

Podrobněji k argumentu Odpůrce o vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně

36. Odpůrce v odůvodnění nevyhovění Námitkám mimo jiné k námitce Navrhovatele proti zařazení Dotčených pozemků do ploch zeleně uvedl následující:

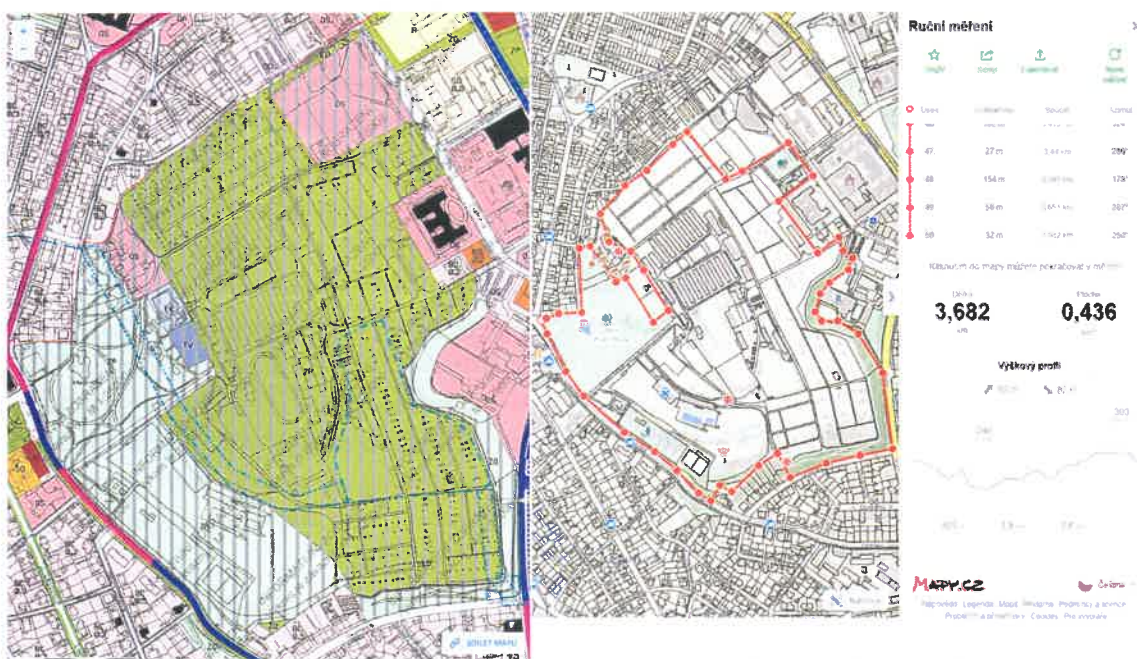
„Naopak se jedná se dlouhodobě sledovanou koncepci pro záměr vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně v lokalitě, dostupné pro širokou veřejnost.“

37. K tématu celoměstsky významné ploše zeleně týkající se Areálu Navrhovatele se v celém Územním plánu nachází pouze následující jediná věta obsažená v podkapitole 5.9.4.1 PLOCHY ZELENE VŠEOBECNÉ odůvodnění Územního plánu, která zní:

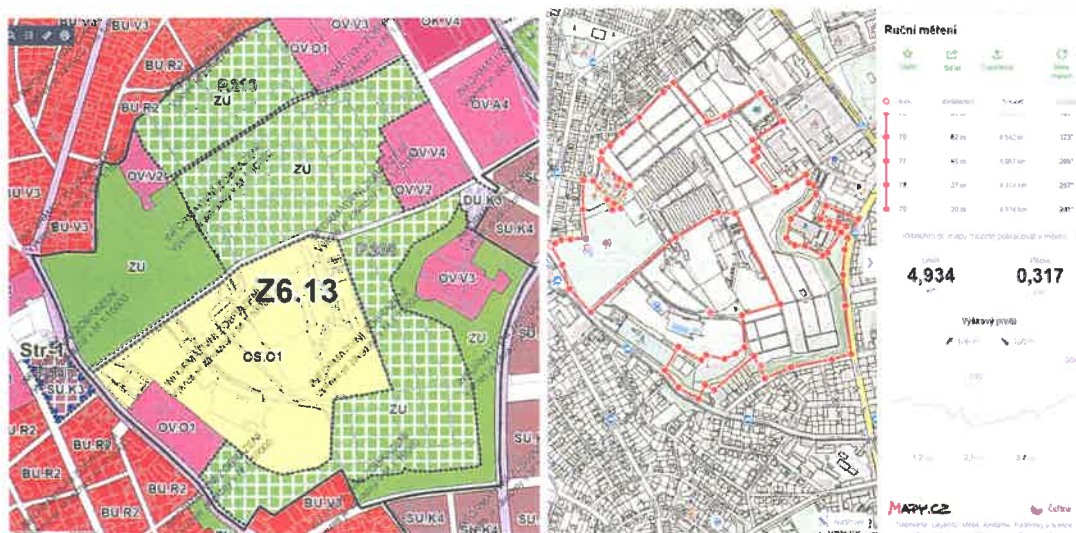
„Nejvýznamnější návrhové plochy zeleně všeobecné celoměstského významu nebo s významnou vazbou na urbanistickou strukturu a hodnoty města:

- Kraví hora: Celková transformace lokality v park celoměstského významu s úzkými vazbami na veřejnou vybavenost (rekreace, sport, kultura, vzdělávání);“

38. Z uvedeného vyplývá, že Odpůrce sice deklaruje zájem na celkové transformaci lokality v park celoměstského významu, ale nehovoří se zde o žádné dlouhodobě sledované koncepci ani o rozsáhlé ploše zeleně.
39. I kdyby snad Odpůrce měl nějaký dlouhodobý záměr stran vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně, rozhodně nejde o žádnou konkrétní koncepci a rozhodně se nedá hovořit ani o nějaké obecné podobě takové koncepce, jak vyplývá z následujícího.
40. Ke dni veřejného projednání Územního plánu měla plocha zeleně v Územním plánu 1994 rozlohu cca 0,436 km², tedy necelých 44 hektarů – viz plocha zeleně na Kraví hoře ke dni veřejného projednání Územního plánu a orientační výpočet plochy s pomocí aplikace mapy.cz na následující straně.



41. Plocha zeleně v té samé lokalitě vypadá dle Územního plánu takto a dle orientačního výpočtu s pomocí služby mapy.cz má rozlohu cca 0,317 km², tedy cca 32 hektarů, jak vyplývá z následujících výřezů.



42. Odpůrce v odůvodnění vypořádání námitek Navrhovatele argumentuje dlouhodobou koncepcí vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně, ale postup Odpůrce tomu v žádném případě neodpovídá, protože původní plochu zeleně cca 44 ha si sám zmenšil o cca 12 ha, tedy více než o jednu čtvrtinu. Ke záměru vybudovat celoměstsky významnou rozsáhlou plochu zeleně chybí v Územním plánu jakékoliv podrobnosti a chybí též jakékoliv odůvodnění.
43. V jihozápadní části Kraví hory je aktuálně v Územním plánu umístěna plocha OV.O1 (jde o pozemek parc. č. 674/1 k.ú. Veveří a pozemky okolní) občanského vybavení veřejného, která byla v Územním plánu 1994 plochou zeleně, jak vyplývá z následujících výřezů:



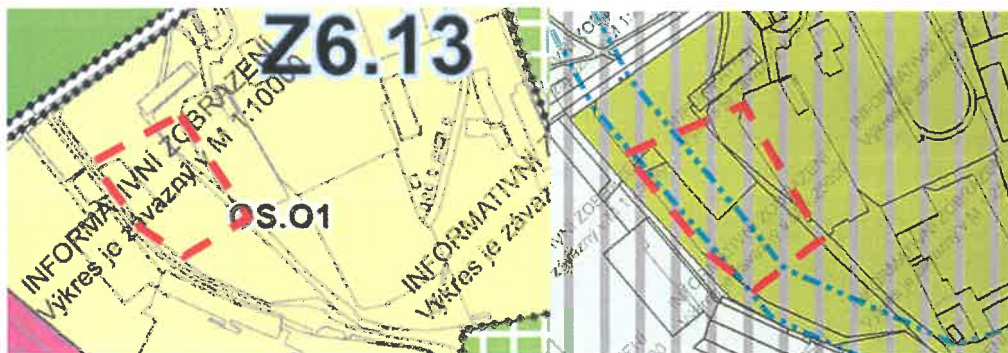
44. V předmětné ploše se nachází Centrum léčivých rostlin Lékařské fakulty Masarykovy univerzity (zdroj mapy.cz), jak vyplývá z následující fotografie.



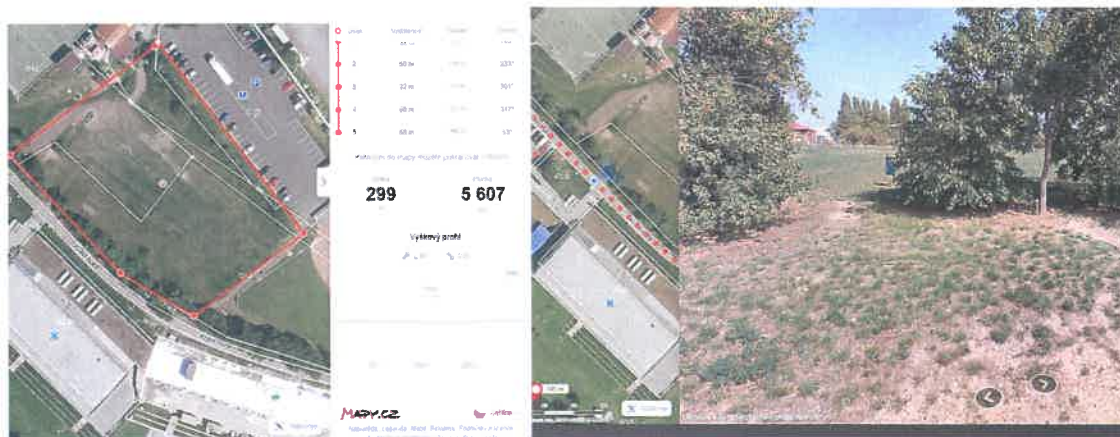
45. K tomu doplňuje pro srovnání Navrhovatel fotografie Areálu Navrhovatele.



46. Z Centra léčivých rostlin vytvořil Odpůrce plochu občanského vybavení, přestože by byla svou povahou zjevně vhodná pro vytvoření celoměstsky významné zeleně, a tedy ke sledování údajné koncepce Odpůrce, a z Areálu Navrhovatele, který zcela zjevně není pro vytvoření parku vhodný, vytvořil Odpůrce plochu zeleně.
47. V rozporu se svou údajnou koncepcí celoměstsky významné plochy zeleně postupoval Odpůrce též v případě jiné plochy nacházející se zejména na pozemcích parc. č. 724/3 a 724/6 v k.ú. Veverí ve středu stávající plochy občanského vybavení pro sport v Územním plánu, vyznačené na následujícím výřezu červenou barvou, která byla v Územním plánu 1994 plochou zeleně, jak vyplývá z následujících výřezů.



48. Předmětná plocha je aktuálně zcela volně přístupná, bez jakékoliv zástavby, je porostlá zelení, jak vyplývá z následujících fotografií (zdroj mapy.cz) a má rozlohu cca 5.600 m².



49. Ve srovnání s Areálem Navrhovatele, který má plochu 2.300 m², je ve světle argumentace Odpůrce nepochopitelné, proč Odpůrce tuto plochu, která je 1,5x větší než Areál Navrhovatele, nevyužil ke své údajné koncepci celoměstsky významné zeleně a nezařadil ji do plochy zeleně.
50. V rozporu se svou údajnou koncepcí celoměstsky významné plochy zeleně postupoval Odpůrce též v případě části pozemku parc. č. 671/9 v k.ú. Veverí, vyznačené na následujícím výřezu červenou barvou, která byla v Územním plánu 1994 plochou zeleně, a ve stávajícím Územním plánu je plochou občanského vybavení pro sport, jak vyplývá z následujících výřezů.



51. Předmětná plocha je aktuálně oplocenou volnou plochou porostlou zelení, s amfiteátre a dětským hřištěm, a má rozlohu cca 12.750 m² (zdroj mapy.cz). Tato plocha tvoří součást areálu koupaliště Kraví hora, jak vyplývá z následujícího výřezu.



52. Ve srovnání s Areálem Navrhovatele, který má plochu 2.300 m², je ve světle argumentace Odpůrce nepochopitelné, proč Odpůrce tuto plochu, která je více než 5x větší než Areál Navrhovatele, nevyužil ke své údajné koncepci celoměstsky významné zeleně a nezařadil ji do plochy zeleně.
53. Obdobné platí též v případě plochy OV.V2, vyznačené opět červenou čarou na následujících výřezích (pozemky parc. č. 772/5 a 772/1 k.ú. Veveří a okolí), která je oplocená stejně jako Areál Navrhovatele, v Územním plánu 1994 ve znění účinném ke dni veřejného projednání Územního plánu byla součástí plochy zeleně, ale v Územním plánu je vymezena jako plocha občanského vybavení veřejného.



54. Letecký pohled na uvedenou plochu OV.V2, která má rozlohu cca 4.100 m², tedy téměř 2x více než Areál Navrhovatele, je následující (zdroj mapy.cz):



55. V Územním plánu 1994 byla plocha OV.V2 specifikovaná shora v odst. 53 žaloby do 31.7.2024 stejně jako Areál Navrhovatele součástí návrhové plochy městské zeleně, s účinností od 1.8.2024 však byla tato plocha vedena v Územním plánu 1994 jako stavební návrhová plocha pro veřejnou vybavenost. Vzhledem k tomu, že tato plocha byla jako stabilizovaná plocha veřejné vybavenosti navržena již v podobě návrhu Územního plánu pro opakované veřejné projednání z roku 2021 (na Portálu územního plánování Města Brna v rámci sekce připravovaného územního plánu je označován jako tzv. I. Upravený Návrh (2021)), a pořízení změny Územního plánu 1994, která s účinností od 1.8.2024 zařadila tuto plochu do návrhové plochy pro veřejnou vybavenost, bylo schváleno Zastupitelstvem Města Brna až 13.12.2022, je zřejmé, že pokud Odpůrce vycházel při přípravě Územního plánu z Územního plánu 1994, vycházel v případě této plochy z toho, že jde o návrhovou plochu městské zeleně. Z tohoto důvodu Navrhovatel k této ploše přistupuje

argumentačně jako k návrhové ploše zeleně dle Územního plánu 1994, neboť Odpůrce nebyl v souvislosti s touto plochou ovlivněn pozdější změnou Územního plánu 1994 účinnou až od 1.8.2024. V den veřejného projednání Územního plánu, tedy 31.7.2024, byla tato plocha stále ještě návrhovou plochou městské zeleně a to, že v poslední den účinnosti Územního plánu 1994 byla tato plocha již plochou pro veřejnou vybavenost, není pro účely této žaloby relevantní.

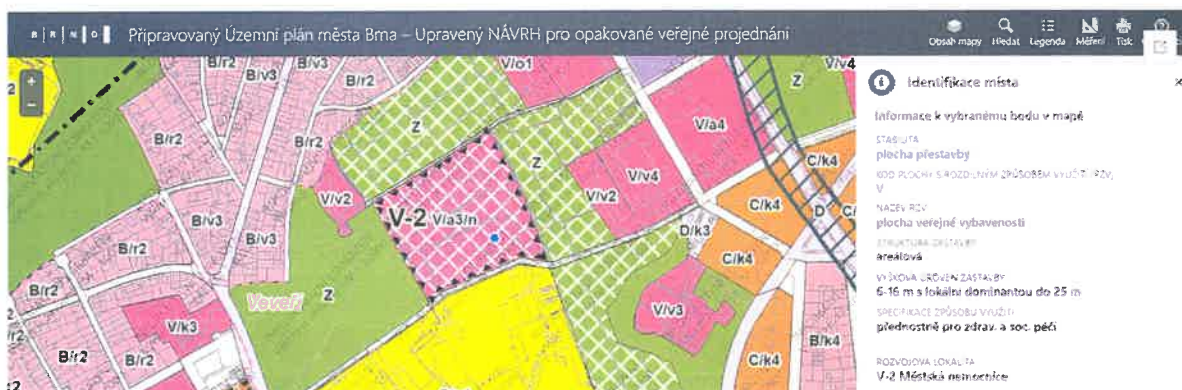
56. Pak je zde druhá kategorie ploch, které v ploše zeleně v Územním plánu 1994 nebyly (vyjma malé části), a nebyly zařazeny do plochy zeleně ani v Územním plánu, resp. malá část původní plochy zeleně byla zařazena do plochy občanské vybavenosti, přestože by se do údajné koncepce celoměstsky významné zeleně skvěle obě plochy hodily. Jde o následující dvě plochy v severní části Kraví hory, opět ve srovnání v Územním plánu 1994 a v Územním plánu, vyznačené červenou, resp. bílou čárkovanou čarou.



57. Letecký pohled na uvedené plochy, které mají společně rozlohu cca 11.500 m², tedy pětinasobek Areálu Navrhovatele je následující (zdroj mapy.cz). Uvedené plochy jsou tvořeny pozemky parc. č. 825/1, 825/2, 823/1, 820, 821, 822 a 819, vše v k.ú. Veverí, které jsou všechny zároveň ve vlastnictví Odpůrce. K důkazu předkládá Navrhovatel soudu výpis z katastru nemovitostí.



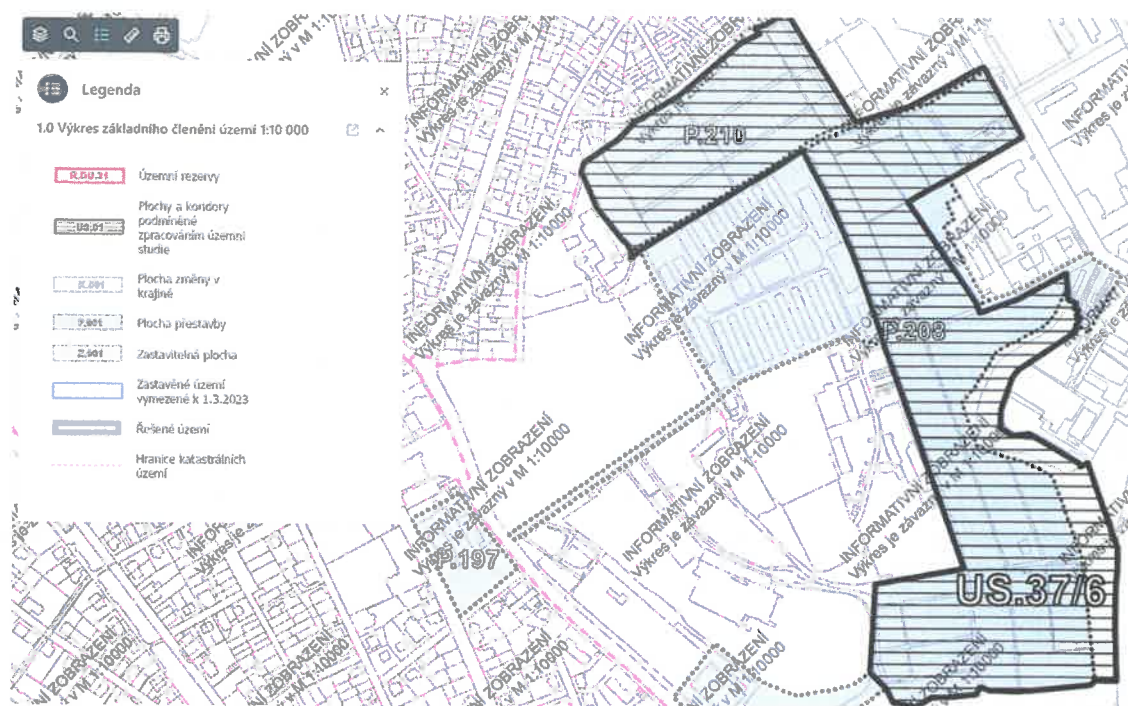
58. Posledním bodem argumentace v tomto ohledu je jedna z podob návrhu Územního plánu, tzv. „Upravený návrh pro opakované veřejné projednání“, v němž je v centru Kraví hory navržena plocha nemocnice V-2, jak vyplývá z následujícího výřezu:



59. Rozloha uvedené plochy byla cca 45.000 m², tedy cca 4,5 hektaru, jak vyplývá z následujícího výřezu (zdroj mapy.cz):



60. Jakákoliv koncepce celoměstsky rozsáhlé plochy zeleně je naprostá chiméra, pokud si Odpůrce prakticky uprostřed takové potenciální plochy zeleně vytvoří plochu pro nemocnici.
61. Proti existenci jakékoliv koncepce vybudování celoměstsky rozsáhlé plochy zeleně hovoří ostatně samotný požadavek Územního plánu na zpracování územní studie č. US.37/6 s názvem „ÚS Prověření zahrádkářské činnosti“, jejímž zpracováním je podmíněna následující šrafovaná plocha:



62. Jak totiž Územní plán uvádí, tato studie má za úkol prověřit, „zda je z celoměstského hlediska přínosnější mít v dané lokalitě zahrádky či např. park, přírodní rezervaci, parkovou kavárnu atp.“. Pokud Odpůrce nemá jasno v tom, zda v takto rozsáhlé ploše ponechá zahrádkáře, nebo zda tam bude park, přičemž v případě ponechání zahrádkářů rozhodně nepůjde o lokalitu dostupnou široké veřejnosti, protože zahrádky jsou oplocené, je naprosto zjevné, že žádná „dlouhodobě sledovaná koncepce pro záměr vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně v lokalitě, dostupné pro širokou veřejnost“ neexistuje.
63. Ze všeho shora uvedeného zcela jasně vyplývá, že žádná koncepce celoměstsky významné plochy zeleně neexistuje, neboť pokud by existovala, neplýval by Odpůrce tak marnotratně plochami, které by bylo možné pro takovou celoměstsky významnou plochu zeleně využít a měl by jasno v tom, že ponechání zahrádek v lokalitě ke kýženému cíli nepovede. Z toho pak vyplývá, že odůvodnění vypořádání Námitky argumentem o údajné koncepci celoměstsky významné plochy zeleně je zcela nedostatečné, což způsobuje nezákonnost Územního plánu pro nedostatek odůvodnění.
64. Mimoto Odpůrce žádným způsobem nevysvětlil ani neodůvodnil (pomineme-li nesprávnou argumentaci kontinuitou územního plánování s odkazem na Územní plán 1994), proč právě Dotčené pozemky byly do plochy zeleně zahrnuty, čím si toto zařazení „vysloužily“, a proč do plochy zeleně nebyly zahrnuty též jiné plochy, které v Územním plánu 1994 ke dni veřejného projednání Územního plánu byly zahrnuty, ale v Územním plánu již součástí plochy zeleně nejsou. Absence takového odůvodnění je důvodem nepřezkoumatelnosti Územního plánu, což způsobuje jeho nezákonnost.

K části Námitek, které Odpůrce vůbec nevypořádal

65. Jak je uvedeno shora, Odpůrce si vybral pouze část Námitek, ke kterým se vyjadřoval.
66. Odpůrce tak ponechal bez jakéhokoliv vypořádání tu část Námitek, kde Navrhovatel namítal, že dle specifikace stabilizovaných ploch dle Územního plánu je Areál Navrhovatele typickou

stabilizovanou plochou, a nikoliv plochou přestavby, do které Odpůrce Areál Navrhovatele zařadil, a že je tedy Areál Navrhovatele zařazen do plochy přestavby nekonceptně a bez jakéhokoliv odůvodnění.

67. Navrhovatel dále v Námitkách uvedl, že odůvodnění Územního plánu uvádí, že Odpůrcem byly „odmítnuty“ nebo jen „částečně splněny“ pokyny schválené Zastupitelstvem Města Brna, které „vymezují způsob využití území pro funkci, která zjevně odporuje dosavadní zástavbě nebo jeho využití, a není proto možné těmto vyhovět pro nesystémové řešení nebo zřejmý omyl.“, a že tedy z této části odůvodnění Územního plánu vyplývá, že Územní plán je postaven na zásadě, že **zařazení konkrétního území do konkrétní plochy musí zásadně odpovídat dosavadní zástavbě a jejímu využití, a nesmí dosavadní zástavbě a jejímu využitím odporovat, jinak by šlo o nesystémové řešení nebo zřejmý omyl.**
68. Navrhovatel proto namítal, že zařazení Areálu Navrhovatele do plochy zeleně je provedeno v rozporu s dosavadní zástavbou a využitím Areálu Navrhovatele, nerespektuje skutečný stav Areálu Navrhovatele a je tak zjevně nesystémové, je v rozporu se skutečným stavem i v rozporu s principy a zásadami, na nichž byla tvorba Územního plánu založena, což činí Územní plán zároveň vnitřně rozporným.
69. Na tuto námitku vnitřní rozpornosti Územního plánu Odpůrce žádným způsobem nereagoval.
70. Navrhovatel dále v Námitkách uváděl, že zařazení Areálu Navrhovatele do ploch zeleně by bylo možné chápat jako tzv. integrovaný jev, nicméně s ohledem na charakter Areálu Navrhovatele a okolní zástavbu měl být zahrnut jako integrovaný jev do sousedící stabilizované plochy občanského vybavení veřejného.
71. Na tuto námitku Odpůrce též žádným způsobem nereagoval.
72. Navrhovatel dále namítal, že zahrnutí Areálu Navrhovatele do plochy zeleně je v rozporu s § 18 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, neboť není v souladu s požadavkem účelného využití území, když Areál Navrhovatele zjevně s ohledem na svůj charakter nemůže a nebude vyhovovat podmínkám využití všeobecné zeleně stanoveným Územním plánem, a nevytváří v žádném ohledu soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy, když Navrhovatele nekonceptně a zcela zásadně bez jakéhokoliv důvodu omezuje na jeho vlastnických právech ve prospěch zájmu na existenci veřejné zeleně, která se v Areálu Navrhovatele vůbec nenachází a nacházet nebude.
73. Na tuto námitku Odpůrce též žádným způsobem nereagoval.

Shrnutí k vypořádání Námitek ze strany Odpůrce

74. Hlavním argumentem Odpůrce při vypořádání Námitek bylo tvrzení, že k žádnému zásahu do práv Navrhovatele nedošlo, protože Areál Navrhovatele byl součástí plochy zeleně též v Územním plánu 1994. Jak bylo uvedeno shora, je tento argument zcela lichý, odůvodnění Územního plánu je tak nesprávné, a proto též nezákonné.
75. Námitku diskriminace Navrhovatele vypořádal Odpůrce stejným argumentem o tom, že Areál Navrhovatele byl součástí plochy zeleně též v Územním plánu 1994, a proto o žádné diskriminaci nemůže být ani řeč. Ze shora uvedeného důvodu je tento argument lichý a tento způsob vypořádání Námitky je zároveň důvodem nezákonnosti Územního plánu, protože Odpůrce se s argumentem diskriminace Navrhovatele věcně vůbec nevypořádal, což je nedostatek odůvodnění Územního plánu.

76. Námitku nedůvodnosti podmínění rozhodování v Areálu Navrhovatele vypracováním územní studie s názvem „Prověření zahrádkářské činnosti“ odůvodnil Odpůrce tak, že Areál Navrhovatele zahrnul do plochy podmíněné zpracováním územní studie na základě svého odborného názoru. Tento argument Odpůrce ponechal bez jakéhokoli bližšího odůvodnění. Takto je argumentace Odpůrce naprosto nepřekoumatelná a je zároveň projevem libovůle Odpůrce.
77. Posledním argumentem Odpůrce bylo tvrzení, že Areál Navrhovatele byl zahrnutý do plochy zeleně v souladu s dlouhodobě sledovanou koncepcí pro záměr vybudování celoměstsky významné rozsáhlé plochy zeleně v lokalitě. V Územním plánu není o zmiňované koncepci žádná další zmínka a na shora popsaných příkladech zařazování ploch zeleně dle Územního plánu 1994 do ploch odlišných v Územním plánu, pak opačně ponechání ploch zjevně záměru zeleně vyhovujících v plochách občanské vybavenosti, a na existenci požadavku na zpracování územní studie č. US.37/6 Navrhovatel prokázal, že žádná taková koncepce zjevně neexistuje. Zařazení Areálu Navrhovatele do plochy zeleně pouze na základě argumentu zjevně neexistující koncepce vybudování plochy zeleně je naprosto nedostatečným vypořádáním Námitk, resp. zásadním nedostatkem odůvodnění Územního plánu, což způsobuje jeho nezákonnost.
78. Odpůrce zároveň žádným způsobem neodůvodnil, proč byly do plochy zeleně zahrnuty právě Dotčené pozemky a jiné pozemky, na které Navrhovatel poukazoval, nikoliv.
79. Podstatnou část Námitk Odpůrce navíc žádným způsobem nevypořádal, což je zásadní procesní nedostatek řízení předcházejícího vydání Územního plánu a zároveň nedostatek odůvodnění Územního plánu způsobující jeho nezákonnost.

Důkazy:

- Územním plánem - spisem Odpůrce
- Územním plánem 1994 – spisem Odpůrce
- shora uvedenými výřezy a fotografiemi, které jsou součástí textu žaloby
- výpisem z katastru nemovitostí prokazující vlastnické právo Odpůrce

IV. Neproporcionalita, diskriminace a libovůle ze strany Odpůrce

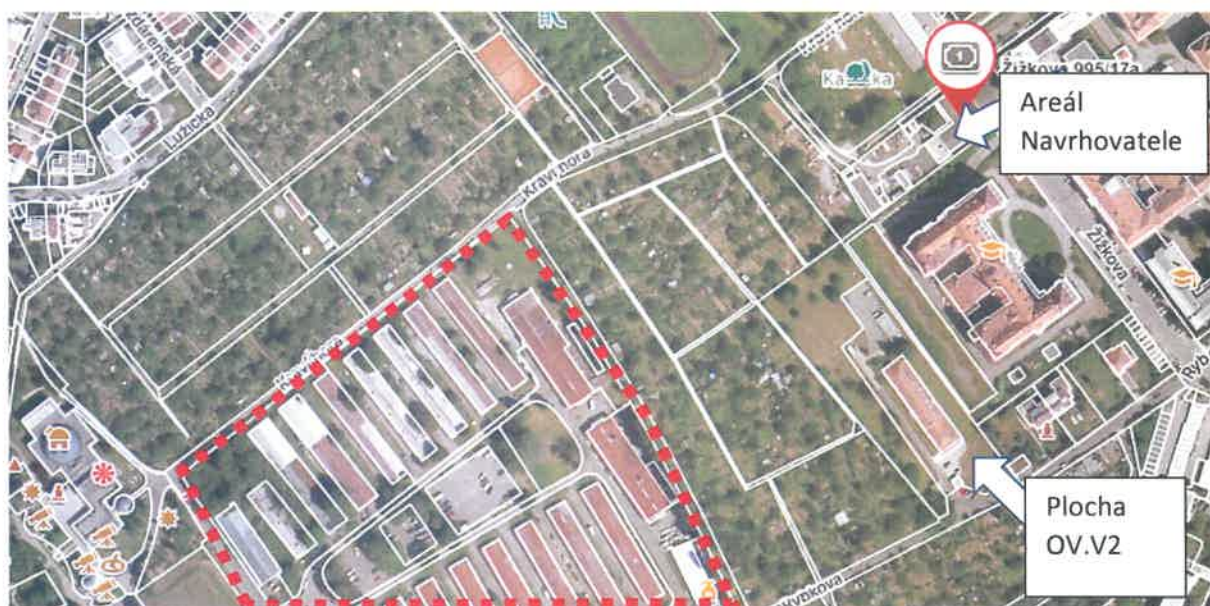
80. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 1 Ao 1/2009-120 uvedl následující:
- „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle 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).“*
81. Odpůrce v odůvodnění Územního plánu zcela rezignoval na povinnost vypořádat se s tím, zda zařazení Areálu Navrhovatele do plochy zeleně je omezením vlastnického práva jen v nezbytně nutné míře a zda jde o nejšetrnější ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, tedy v tomto případě k realizaci údajné koncepce celoměstsky významné plochy zeleně, resp. zda by zamýšleného cíle bylo možné dosáhnout jiným, šetrnějším způsobem.
82. Odpůrce též zcela rezignoval na jakékoliv odůvodnění toho, proč je dle jeho názoru zařazení Areálu Navrhovatele činěno nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.
83. Již jen pro nedostatek takového odůvodnění je Územní plán nezákonný.

84. Cílem, pro který Odpůrce omezil Navrhovatele na jeho vlastnických právech zařazením Areálu Navrhovatele do plochy zeleně, je záměr realizovat údajnou koncepci celoměstsky významné plochy zeleně. Vzhledem k tomu, že tato koncepce není v Územním plánu nijak definována ani blíže popsána, jde o naprosto obecnou a vágní formulaci, která není způsobilá odůvodnit zásah do vlastnických práv Navrhovatele.
85. Navrhovatel k tomu odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 119/2017-43, v němž se Nejvyšší správní soud zabýval situací, kdy odpůrce odůvodnil zařazení pozemků navrhovatele do konkrétní plochy tím, že cílem je ochrana krajinného rázu rozmělněním ploch rekreace do menších ploch. Nejvyšší správní soud k tomu uvedl následující:
- „Připustil-li by Nejvyšší správní soud takový postup, zhotovitelé územních plánů by mohli s odvoláním například právě pouze na „nutnost ochrany krajinného rázu“ provést prakticky jakoukoliv změnu v území. Správní soudy ovšem musí bránit „jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování“ (rozsudek ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007 - 73). Je proto nutné přitakat krajskému soudu v tom, že postup stěžovatele v projednávané věci neodpovídá zásadě minimalizace zásahu a subsidiarity (zásah nebyl učiněn v nezbytné nutné míře ani nejšetrnějším způsobem vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli). Postup provedený stěžovatelem nadto vykazuje znaky svévolnosti a libovůle.“*
86. Uvedený případ řešený Nejvyšším správním soudem je případu Navrhovatele analogický, neboť Odpůrce zařadil Areál Navrhovatele do plochy zeleně s krátkým a zcela obecným odůvodněním, že chce vybudovat významnou plochu zeleně, aniž by však připojil jakoukoliv podrobnější argumentaci a aniž by odůvodnil, proč právě Dotčené pozemky do plochy zeleně zařadil. Stejně jako není možné připustit změnu v územní jen a pouze na základě obecně deklarovaného záměru chránit krajinný ráz, není možné omezit zásadním způsobem práva Navrhovatele jen a pouze na základě obecně deklarovaného záměru vybudovat významnou plochu zeleně. Takový postup Odpůrce vykazuje znaky svévole a libovůle, a proto je Územní plán z tohoto důvodu nezákonný.
87. Odpůrce se vůči Navrhovateli dopustil též zcela zjevné diskriminace, když z plochy zeleně dle Územního plánu 1994 vypustil okrajovou plochu OV.O1 blíže specifikovanou shora v odstavci 43 této žaloby a okrajovou plochu OV.V2 blíže specifikovanou shora v odstavci 53 této žaloby, a tyto plochy zařadil do ploch občanského vybavení veřejného, tedy do ploch stavebních, ale Areál Navrhovatele zařadil v Územním plánu do plochy zeleně, stejně jako se v ploše zeleně nacházel v Územním plánu 1994.
88. Předmětné plochy občanského vybavení veřejného leží na původním vnějším okraji ploch zeleně dle Územního plánu 1994 a jejich přeměna na plochy občanského vybavení veřejného nijak zásadně nekomplikuje případnou realizaci záměru Odpůrce vybudovat celoměstsky významnou plochu zeleně v tom smyslu, že by tyto plochy potenciální významnou plochu zeleně nějakým způsobem rozdělovaly nebo vytvářely nějakou překážku například v centrální části možné budoucí významné plochy zeleně apod.
89. Stejný charakter má v tomto ohledu též Areál Navrhovatele, neboť se též nachází na samém okraji původních ploch zeleně dle Územního plánu 1994, a jeho charakter navíc zjevně odpovídá charakteru plochy občanského vybavení, nikoliv ploše zeleně.
90. Opačnou formu diskriminace pak lze nalézt ve srovnání s plochami občanského vybavení veřejného specifikovanými shora v odst. 55 této žaloby. Vzhledem k tvrzení Odpůrce, že Areál Navrhovatele zařadil do plochy zeleně z důvodu záměru realizovat celoměstsky významnou plochu zeleně, přičemž Areál Navrhovatele je pro takový cíl s ohledem na charakter Areálu

Navrhovatel zjevně nevhodný, by bylo jistě důvodné očekávat, že Odpůrce bude hledat i jiné plochy, které by pro realizaci jeho cíle bylo možné využít.

91. Je proto zcela nepochopitelné, že Odpůrce do plochy zeleně nezahrnul též plochy občanského vybavení veřejného specifikované shora v odst. 55 této žaloby, když jde o plochy plné zeleně s naprosto minimální zástavou, které by plochu zeleně byly schopné vhodným způsobem rozšířit, a to tím spíše, že jde o plochy na pozemcích ve vlastnictví samotného Odpůrce, a nebylo by tak myslitelné očekávat jakékoli námítky vlastníka pozemků proti Územnímu plánu.
92. Místo využití vlastních pozemků o ploše více než jeden hektar, které se pro cíl Odpůrce ideálně hodí, však Odpůrce do plochy zeleně pro svůj cíl zahrnul Dotčené pozemky Navrhovatele o sotva čtvrtinové rozloze, které se s ohledem na charakter Areálu Navrhovatele pro cíl Odpůrce naopak vůbec nehodí. Jinými slovy, Odpůrce raději místo svých velkých a vhodných pozemků se zelení využije malých pozemků třetích osob s minimálním množstvím zeleně, zjevně podle zásady „z cizího krev neteče“. Řešení přijaté Odpůrcem v Územním plánu je tak s ohledem na uvedené ve vztahu k Navrhovateli zjevně nepřiměřené, neproporcionální a diskriminační.
93. Zahrnutí Areálu Navrhovatele do plochy zeleně tak zcela zjevně nebylo ve smyslu shora citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu zásahem provedeným 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).
94. Jak uvedl Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č. j. 1 Ao 1/2005 - 98, *„proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“*
95. Z rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 6 Ao 5/2011-43 dále ve vztahu k otázce proporcionality plyne, že proporcionalita přijatého řešení má být posuzována též z hlediska *„vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu na jedné straně a ochrany vlastnictví navrhovatelů na straně druhé.“*
96. S ohledem na shora uvedené Navrhovatel namítá, že zařazení Dotčených pozemků do plochy zeleně je neproporcionálním zásahem do práv Navrhovatele, a to zejména z následujících důvodů.
97. Z hlediska kritéria vhodnosti fakticky Územní plán prostřednictvím Areálu Navrhovatele neumožňuje dosáhnout sledovaný cíl, neboť Areál Navrhovatele je pro realizaci plochy zeleně zcela nevhodný, když cca 85 % plochy je zastavěno budovami a komunikacemi. Dozajista by bylo možné uvažovat nad tím, že Areál Navrhovatele by byl srovnán se zemí a byl osázen zelení, ale v takovém případě by bylo kritérium vhodnosti nadbytečným konstruktem, neboť pak by byl prakticky jakýkoliv pozemek po potřebných úpravách vhodný fakticky k jakémukoli činnosti.

98. Dosažení sledovaného cíle není možné též s ohledem na stanovisko Navrhovatele, který proti zařazení Dotčených pozemků do plochy zeleně brojil připomínkami a Námitkami. Z uvedeného je zjevné, že Navrhovatel nemá prážádný zájem na tom, aby byly Dotčené pozemky využity pro budování plochy zeleně. Odpůrce nebude schopen Navrhovatele k takové změně žádným legálním způsobem proti jeho vůli přimět a vyvlastnění v tomto případě nepřichází v úvahu.
99. Sledovaného cíle by bylo dozajista možné dosáhnout jiným vhodnějším způsobem, a to právě například využitím již shora řešených, zelení porostlých pozemků Odpůrce specifikovaných shora v odst. 57 této žaloby, či využitím ploch specifikovaných shora v odst. 47 a 50 této žaloby.
100. Ze stejného důvodu není následek zařazení Areálu Navrhovatele do plochy zeleně úměrný sledovanému cíli.
101. V neposlední řadě Územní plán v žádném ohledu neobsahuje žádné odůvodnění týkající se vážení důležitých veřejných zájmů či veřejného zájmu na jedné straně a ochrany vlastnictví Navrhovatele na straně druhé.
102. Zařazení Areálu Navrhovatele do plochy, v níž je rozhodování podmíněné zpracováním územní studie s názvem „ÚS Prověření zahrádkářské činnosti“ je zcela nedůvodné, neproporcionální a nepřiměřené s ohledem na povahu Areálu Navrhovatele a cíl studie, která má rozhodnout, zda v ploše zůstanou zahrádky, nebo bude využita jiným způsobem. V Areálu Navrhovatele žádné zahrádky nejsou a cíl územní studie tak zde nemůže být ani naplněn.
103. Mimoto je zařazení Areálu Navrhovatele do plochy podmíněné zpracováním předmětné územní studie diskriminační, když Areál Navrhovatele je jedinou plochou s budovami, které nejsou zahrádkářskými chatkami nebo jinými drobnými stavbami spojenými se zahrádkařením, která byla do plochy s podmínkou pořízení územní studie zařazena, neboť do této plochy nebyla zařazena ani plocha OV.V2 specifikovaná shora v odst. 53 této žaloby, ani plocha vyznačená na následující fotografii červenou čárkovanou čarou, která je tvořena stavbami a komunikacemi.



104. Srovnání plochy podmíněné zpracováním územní studie US.37/6 dle Územního plánu s faktickým stavem území pomocí satelitní fotografie, je přílohou této žaloby, v podobě celostránkové fotografie, aby bylo možné lépe rozeznat všechny detaily území a posoudit

námítku Navrhovatele, že Areál Navrhovatele je jedinou plochou zařazenou do plochy podmíněné územní studií, která je zastavěná budovami nemajícími souvislost se zahrádkářstvím.

105. Dle § 18 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, zajišťuje územní plánování předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Zahrnutí Areálu Navrhovatele do přestavbové plochy všeobecné zeleně, přestože charakter a reálný stav využití Areálu Navrhovatele je zcela odlišný, není v souladu s požadavkem účelného využití území, když Areál Navrhovatele zjevně nemůže a nebude vyhovovat podmínkám využití všeobecné zeleně stanoveným Územním plánem, a nevytváří v žádném ohledu soulad mezi veřejnými a soukromými zájmy, když Navrhovatele nekonceptně a zcela zásadně bez jakéhokoliv důvodu omezuje na jeho vlastnických právech ve prospěch zájmu na existenci veřejné zeleně, která se v Areálu Navrhovatele vůbec nenachází a nacházet nebude.
106. Navrhovatel zároveň neshledává žádný veřejný zájem na tom, aby byl Areál Navrhovatele součástí přestavbové plochy všeobecné zeleně, když je zřejmé, že jako plocha zeleně neslouží a sloužit nebude a nejde zároveň ani o nevyužívanou, dobově zcela opotřebovanou plochu bez potenciálu rozvoje. Zařazením Areálu Navrhovatele do přestavbové plochy všeobecné zeleně je naopak zásadním způsobem narušován soukromý zájem Navrhovatele na co nejširší možnosti využívání vlastnictví Dotčených pozemků, jak je uvedeno shora.
107. Navrhovatel tak namítá, že Územní plán je nezákonný též pro popsany rozpor s § 18 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
108. Ze všech shora uvedených důvodů je Územní plán nezákonný, neboť omezení vlastnických práv Navrhovatele nemá ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a nebylo provedeno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

Důkazy:

- *spisem Odpůrce*
- *shora uvedenými výřezy a fotografiemi, které jsou součástí textu žaloby*
- *satelitní fotografií části Kraví hory odpovídající ploše podmíněné zpracováním územní studie US.37/6*

V. Žalobní návrh

S ohledem na vše shora uvedené Navrhovatel navrhuje, aby Krajský soud v Brně

- I. **zrušil Územní plán v části plochy přestavby P.208, zeleně všeobecné ZU, jejíž součástí jsou Dotčené pozemky, a v části týkající se územní studie US.37/6, a to vše v rozsahu, v němž se týká Dotčených pozemků, a**
- II. **uložil Odpůrci povinnost zaplatit Navrhovateli náhradu nákladů řízení.**

FRAMA, spol. s r. o.

