



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Polácha a soudců Mgr. Kateřiny Kopečkové, Ph.D., a Mgr. Petra Sedláka, Ph.D., v právní věci

navrhovatelka: **Brno new station development, a.s.**
sídlem Benešova 703/2, Brno
zastoupen JUDr. Ivanem Peclem, advokátem
sídlem Zábrdovická 15/16, Brno

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

za účasti: **1. Děti Země - Klub za udržitelnou dopravu**
sídlem Körnerova 219/2, Brno
2. České dráhy, a.s.
sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, Praha 1

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v částech a) textové a grafické části vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) na pozemcích v lokalitách Grand a Nádražní ulice a Výpravní budova p.č. 272/1, 272/17, 272/18, 272/19, 272/22, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 273/5, 273/6, 272/63, 272/64, 272/9, 272/14, 272/28, 272/37, 272/38, 272/40, 272/49, 272/50, 272/55, 272/62, 359/3, 362/1, 362/2, 362/3, 363, 361/1, 361/3, 272/10, 272/11, 272/12, 272/13, 272/16, 272/40, 272/41, 272/49, 283, 284/1, 284/6, vše v k. ú. Město Brno; b) textové a grafické části vymezení plochy ZU (zeleň všeobecná) na pozemcích v lokalitě Uhelné nádraží p.č. 1338/1, 1338/2, 1338/5, 1338/9, 1138/13, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32,

1338/34, 1338/36, 1338/61, 1338/64, 1338/65, 1338/66, 1338/67, 1338/68, 1338/72, 1338/73, 1338/74, 1338/75, 1338/76, 1338/77, 1338/78, 1340/2, 1378, 1379, 1380, 1381, to vše v k. ú. Staré Brno,

takto:

- I. Návrh se části směřující proti textové a grafické části vymezení plochy ZU (zeleně všeobecná) na pozemcích parc. č. 272/1, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 273/6, 272/64, 272/14, 272/28, 272/40, 272/49, 272/50, 272/55, 359/3, 361/1 362/2, 362/3, všechny v katastrálním území Město Brno, **se odmítá**.
- II. Návrh se části směřující proti textové a grafické části vymezení plochy ZU (zeleně všeobecná) na pozemcích parc. č. 1338/2, 1338/5, 1338/9, 1338/72, 1338/73, 1338/74, 1338/75, 1338/76, 1338/77, 1338/78, 1338/1, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/34, 1338/36, 1340/2, 1379 a 1380, všechny v katastrálním území Staré Brno, **se odmítá**.
- III. Ve zbylé části **se návrh zamítá**.
- IV. Navrhovatel **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- V. Odpůrci **se** náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.
- VI. Osoby zúčastněné na řízení **nemají právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

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

II. Návrh

2. Navrhovatelka namítá, že napadený územní plán trpí zásadními vadami, je vnitřně rozporný, nepřezkoumatelný a ve vztahu k navrhovatelce diskriminační. Bezodůvodně „konzervuje“ její pozemky a snižuje jejich zastavitelnosti ve prospěch jiných obdobných pozemků ve vlastnictví odpůrce. Nerespektuje aktuální stav pozemků zejména v částech „překryvu“ již existujících staveb plochou zeleně, nenavazuje na dřívější koncepční studie a je v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Navrhovatelka realizuje spolu se svým obchodním partnerem společností České dráhy, a.s. dlouhodobý projekt zaměřený na postupnou transformaci a revitalizaci území navazujícího na Brno hlavní nádraží. V jeho rámci dochází k postupnému převodu dotčených pozemků do vlastnictví navrhovatelky, ke zřizování předkupních práv s účinky věcného práva, popřípadě k jejich nájemnímu užívání. Smyslem tohoto projektu je vytvoření předpokladů pro budoucí smysluplné, urbanisticky kvalitní a ekonomicky racionální využití území odpovídající jeho centrální poloze a významu.
3. Odpůrce při pořizování vystupoval ve dvojí roli – jednak jako pořizovatel, jednak jako vlastník rozsáhlých městských pozemků v dotčeném území, ať již přímo nebo prostřednictvím Realitní společnosti města Brna a.s. a Brněnských komunikací a.s.

V důsledku toho na pozemcích Českých drah a navrhovatelky převažuje plocha ZU (zeleň všeobecná), zatímco na městských a státních pozemcích byly rozšířeny zastavitelné plochy. Ve skutečnosti, že někteří zastupitelé odpůrce (případně městských částí) současně působili ve statutárních nebo dozorčích orgánech jmenovaných společností, navrhovatelka spatřuje znaky věcné a systémové podjatosti a střet zájmů. Na městských a státních pozemcích se zvýšily zastavitelné plochy o 13 480 m², a to z původních ploch zeleně (pozemky parc. č. 272/51, 272/56, 273/1 a č. 273/7 v k. ú. Město Brno a pozemky parc. č. 813 941/10, 815/1, 815/2 a 815/3 v k. ú. Trnitá). Oproti tomu pozemky navrhovatelky byly přetvořeny na zeleň či omezeny přístupem. Dle navrhovatelky taková regulace porušuje zásadu rovnosti vlastníků a vykazuje diskriminační účinky vůči ní. Regulace rozděluje přínosy a zátěže územního plánování nerovnoměrně, bez objektivního zdůvodnění a bez přezkoumatelné úvahy o proporcionalitě zásahu, a tudíž ani nemůže obstát v soudním přezkumu.

4. Navrhovatelka dále odkázala na význam zeleně v územním plánování a její koncepční pojetí. Území dotčené napadeným OOP bylo v minulosti předmětem řady koncepčních úvah, územních studií a strategických dokumentů, které vycházely z předpokladu postupné transformace prostoru v okolí hlavního nádraží na plnohodnotnou součást městského centra. Tyto podklady pracovaly s koncepcí tzv. městského ringu jako živého a funkčně využitelného veřejného prostoru, nikoli jako pásu pasivní zeleně bez dalšího obsahu. Zeleň byla v těchto dokumentech chápána jako integrální součást městského prostředí, propojena s pěšími trasami, veřejným prostranstvím, občanským vybavením a navazující výstavbou. Tento přístup odpovídal jak poloze území v centrální části města, tak i obecně přijímaným principům udržitelného rozvoje měst, které kladou důraz na využívání vnitřních rezerv a na podporu smíšených městských funkcí. Pořizovatel územně plánovacích podkladů přitom opakovaně potvrdil jejich použitelnost jako východisko pro nový územní plán a navrhovatelka tak měla legitimní důvod očekávat, že nová územně plánovací dokumentace na tuto koncepční kontinuitu naváže, případně, že případné odchylky budou řádně a konkrétně odůvodněny. Podle navrhovatelky došlo k odklonu napadeného OOP od dosavadní koncepce, k neurčitosti regulace, absenci posouzení alternativních řešení. Napadené OOP nahrazuje koncepci aktivní městské zeleně plošným vymezením zeleně bez funkčního obsahu, aniž by tento zásadní odklon byl řádně a přezkoumatelně odůvodněn. Regulace je neurčitá, nepředvídatelná a nepřiměřená z hlediska dopadu na její vlastnické právo.
5. Navrhovatelka uplatnila v průběhu pořizování územního plánu připomínky a námitku, které byly věcné, konkrétní a opřené o relevantní skutkové i právní argumenty. Odpůrce se s nimi však vypořádal pouze formálně, bez individuálního posouzení a bez přezkoumatelného odůvodnění. Tento postup představuje závažnou procesní vadu, která se promítá, co do zákonnosti a přezkoumatelnosti.

Lokalita Grand

6. V této lokalitě územní plán překryl zastavěné území plochou ZU (zeleň všeobecná), a to i v části, kde se nachází fungující administrativní budova a sklad. Odpůrce při tvorbě a zdůvodnění nové podoby území neprokázal a neodůvodnil, z jakých podkladů plyne nezbytnost takové plošné změny, ani neprovedl test proporcionality ve vztahu k existující zástavbě a kontinuálnímu způsobu využití. Odpůrce se zachováním stávajícího stavu nepočítá, nicméně opomíjí, že územní plán musí respektovat stávající a řádně zkolaudované stavby (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139).

Odpůrce přitom mylně některým stavbám přisuzuje režim dočasnosti, aniž by svoje tvrzení opřel o kolaudační rozhodnutí nebo stavební povolení. Některým stavbám přitom přisuzuje režim dočasnosti, aniž by svoje tvrzení opřel o kolaudační rozhodnutí či stavební povolení. Jedná se přitom o stavby, které byly řádně zkolaudovány a povoleny. Odpůrce zároveň tímto postupem ignoruje svoje vlastní stanoviska k charakteru těchto staveb, zejména památkově hodnotného autobusového nádraží, jehož zachování akcentuje v několika veřejně dostupných podkladech, a to v Zadání změny regulačního plánu v období březen/duben 2019 MPR Brno, č. 58 a v Zadání urbanisticko-architektonické jednofázové užší projektové soutěže o návrhu nové budovy Magistrátu města Brna uveřejněného dne 9. 1. 2026, str. 34.

7. Navrhovatelka dále namítala, že rovněž nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem a faktickou situací v území (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53). Rovněž v souladu s politikou územního plánování platí, že vymezení ploch v novém územním plánu by mělo respektovat nejen stávající využití, ale také předvídat potenciál rozvoje konkrétních lokalit při současném respektu ke kulturnímu dědictví. Mezi způsoby rozvoje území patří mj. plán výstavby v širším centru města, polyfunkční využití opuštěných ploch a areálů.
8. Odpůrce pomíjí, že relokace železniční infrastruktury ve střednědobém horizontu uvolní tzv. brownfieldové kapacity a umožní kompaktní městskou zástavbu. Přesto je území dlouhodobě blokováno plošným vymezením zeleně, což je dle navrhovatele v rozporu s částí B.1. bodem 26 písm. a) a f) Zásad územního rozvoje Jihomoravského kraje (dále jen „ZÚR“). Tato restrikce není dle navrhovatelky dostatečně zdůvodněna. Odůvodnění postrádá variantní úvahu, např. etapizaci, regulační plán, podmíněně přípustné smíšené/komerční využití, přestože takové mírnější nástroje by cílům zelené a veřejné vybavenosti dostály s menším zásahem do vlastnického práva navrhovatelky. Navrhovatelka přitom nezpochybňuje veřejný a legitimní požadavek na zřízení promenády na hradebním okruhu ani koncepci zeleného pásu. Chybí však obsah, konkretizace šířky pásu zeleně, varianta s ponecháním stávajících objektů (alespoň částečně), etapizace vůči skutečnému odsunu nádraží, nebo konkrétní vysvětlení.
9. Plošné vymezení zeleně přes stávající zástavbu bez adekvátního odůvodnění zároveň vytváří nesoulad mezi grafickou a textovou částí napadaného územního plánu, neboť stávající zástavbu redukuje na pouhé dočasné využití bez etapizace a parametrů. Odpůrce si zároveň odporuje, pokud uvádí, že plošné vymezení zeleně v daném místě je „*logické a jediné možné*“ pro pokračování promenády, a současně připouští, že „*jiné uspořádání ploch ... není do budoucna vyloučeno*“ (tedy prostor pro jiné řešení existuje).
10. Pozemky navrhovatelky jsou vymezeny jako plochy přestavby a možnost využití těchto ploch je vymezena nedostatečně, neboť v textové části je uvedeno toliko, že „*plochy přestavby jsou plochy vymezené ÚPmB ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*“. Odůvodnění zařazení pozemků navrhovatelky do těchto ploch je pak zcela rozporné s textovou částí územního plánu, kde je v kapitole 5.2.4.3. ve vztahu k plochám přestavby uvedeno, že jsou nejvýznamnějšími plochami určenými k zástavbě, rekonverzi a revitalizaci území. Jak má dojít k rozvoji pozemků, jsou-li zařazeny do ploch zeleně, územní plán nevysvětluje.
11. K diskriminačnímu vymezení navrhovatelka uvádí, že odpůrce sice deklaruje nezávislost na vlastnictví, žádnými konkrétními kritérii či srovnávacími parametry však rozdílné

zacházení není věcně obhájeno. Respektuje v území CD Palace a historickou budovu Magistrátu města Brna, avšak stavby navrhovatelky snižuje na pouhé dočasné využití. Navrhovatelka přitom v území dlouhodobě připravuje doplnění městské třídy novou výstavbou objektů s možností komerčního využití. K diskriminaci navrhovatelka poukazuje na obecní pozemek parc. č. 272/51, který byl v původním územním plánu částečně v ploše parků a nyní je evidován v ploše přestavby, občanské vybavení veřejné a zamýšlený „pás zeleně“ je tímto pozemkem jednoznačně přerušen a do tvrzeného konceptu nezapadá. Obdobně pozemek parc. č. 272/56. Dle navrhovatelky by plochy zeleně měly být primárně umístěny na pozemcích odpůrce, nikoliv na pozemcích soukromých vlastníků. Jiný postup musí být náležitě odůvodněn a musí být odůvodněna i jeho nezbytnost (rozsudek Krajského soudu v Brně, sp. zn. 73 A 2/2025).

Lokalita Nádražní ulice

12. Zde navrhovatelka uvádí, že jak koncepce územního plánu, tak pokyny k vypracování návrhu územního plánu vymezovaly pozemky navrhovatelky v dané lokalitě jako zastavitelné. I následně zpracovaná Územní studie Jižní čtvrt umožňovala na pozemcích výstavbu občanského vybavení. Rovněž zde zařazuje napadený územní plán stávající, reálně užívané území (stravování, skladiště, parkoviště, administrativa) do ploch zeleně a bez individualizovaného posouzení je označuje pouze za dočasně využitelné do doby neurčité budoucí realizace tzv. brněnského ringu. To nemůže nahradit odůvodnění plošného odstranění zástavby stávajících funkčních ploch a neprokazuje, proč právě zde a v tomto rozsahu nelze sledovaný cíl dosáhnout mírnější úpravou.
13. Odpůrce opakuje, že se jedná o území „dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu – brněnské okružní třídy s parky po odsunu železničního nádraží“. V územním plánu však k tomuto zamýšlenému využití chybí odůvodnění. Zřejmě se jedná o jakousi vizi odpůrce, která však nemá konkrétní podobu. V takovém případě je nepřipustné pozemky navrhovatelky blokovat. Odpůrce připouští, že původní funkce OV (občanská vybavenost) nebyla v návrhu sledována kvůli nedotaženému plánování návaznosti dopravní obslužnosti území, a proto je charakter lokality prozatím plánován jako pás zeleně s tím, že občanské vybavení by se eventuálně promítlo až změnou po dořešení dopravních vazeb. Tím odpůrce fakticky potvrzuje odklon od dřívějšího řešení v koncepčních materiálech a v původním územním plánu, které počítá s funkčním urbánním využitím, které nyní odpůrce bez poměřování odkládá. Regulační nastavení v dané lokalitě dle navrhovatelky vytváří dlouhodobou nejistotu ohledně časování a parametrů využití území. Protože odpůrce nepředložil parametry ringu, jeho dopravních a technických vazeb, ani nezdůvodnil, proč nelze dosáhnout cílů mírnějším řešením, neunesl důkazní břemeno, že zvolená podoba je životaschopná i ekonomicky zajištěná.
14. I v této lokalitě byly stavební plochy umístěny na pozemky města, zatímco plochy zeleně na pozemky navrhovatelky. Rovněž i zde je úprava neurčitá a neproporcionální.

Lokalita Uhelné nádraží

15. Krom již shora uvedeného navrhovatelka k této lokalitě uvádí, že navrhovala rozšíření ploch SU.K6, které doporučila architektonicko-urbanistická studie NOVÉ SADY BRNO (CMC Architects., 2020). Vše bylo konzultováno a připravováno v součinnosti s Kanceláří architekta města Brna a bylo součástí akceptovaných podkladů k Územní studii Jižní čtvrt.

Tou odpůrce naopak argumentuje jako dokumentem, na základě, něhož byl rozsah pásu zeleně určen, přestože jeho závěry jsou přesně opačné.

16. V lokalitě se nachází mnoho objektů, které jsou předmětem řízení o jejich prohlášení za kulturní památku. Jak je patrné z vypořádání námítky navrhovatelky, odpůrce o této skutečnosti nevěděl (neboť neproověřil stav území) a nemohl ji tedy zohlednit. U kulturně hodnotných staveb v jižní části odpůrce řeší situaci tak, že je lze zakomponovat do řešení parku, aniž by měnil funkční využití plochy. Nejde tedy o plnohodnotnou funkční integraci, ale o ponechání pásu zeleně s tolerancí staveb uvnitř.
17. Odpůrce dle navrhovatelky lokalitu blokuje, neurčuje závazné parametry ringu ani dopravní obsluhy, a přenáší břemeno dalšího prověřování do budoucna, čímž navrhovatelku ponechává v nepřipustné nejistotě. Nadto již ve vymezených plochách určených pro zastavení, tzn. SU.K6, je určeno vysoké procento zazelenění těchto ploch. Takto široký pás zeleně proto není důvodný a vlastníka fakticky zatěžuje dvakrát.
18. Na obecních pozemcích parc. č. 815/1 a 815/2 v k. ú. Trnitá byly naproti tomu rozšířeny zastavitelné plochy.

Lokalita Výpravní budova

19. Navrhovatelka usiloval o zařazení Výpravní budovy do plochy OK, tedy plochy pro občanské vybavení komerční, tj. režimu umožňujícího komerční využití s případným veřejným prvkem. Napadený územní plán však ponechal plochy v režimu občanského vybavení veřejného OV, což znamená umožnění jiné činnosti jen tehdy, pokud je zachován hlavní účel plochy, kterým je veřejná potřeba. Odpůrce však nekonkretizuje, jaký typ veřejné služby či zařízení má Výpravní budova dlouhodobě nést, v jakém rozsahu a v jakém ekonomickém modelu. Současně odkazuje na budoucí soutěž (urbanistická/architektonická/dopravní), jež má teprve určit rekonstrukční a dispoziční řešení (např. odstranění bočního křídla bez památkové ochrany). Souběh zeleného pásu a mnoha neznámých zhoršuje ekonomickou jistotu navrhovatelky. Ponechání OV (občanské vybavení veřejné) u Výpravní budovy a vymezení Z (zeleň všeobecná) na kolejišti může napomáhat odpůrcem sledovanému cíli, avšak nejsou zvažovány všechny možné parametry dosažení tohoto cíle.
20. Zároveň dle navrhovatelky vzniká kolize s již připravenou či plánovanou výstavbou. Ve srovnatelné situaci v MB-3 (CD Palace) odpůrce výslovně respektuje právo postupovat dle dosavadního územního rozhodnutí a uskutečněné stavební činnosti a z toho odvozuje zachování stavební plochy.

III. Vyjádření odpůrce

21. Odpůrce ve svém vyjádření uvádí, že z napadeného územního plánu je zřejmá cílová urbanistická koncepce rozvoje této části města, tj. navrhované doplnění dominantních ploch zeleně za účelem dotvoření území podél hradebního okruhu, na brněnské okružní třídě (tzv. brněnském ringu) a systémové propojení území plochami zeleně až k vodnímu toku řeky Svratky po odsunu stávajícího železničního nádraží a jejich doplnění drobnějšími plochami občanského vybavení veřejného (OV, OK). Tato koncepce má význam z hlediska mitigačních a adaptačních opatření spojených s klimatickou změnou, z hlediska estetického i historického. Tato urbanistická koncepce byla promítnuta již v Obecně závazné vyhlášce statutárního města Brna č. 2/2004 o závazných částech Územního plánu města Brna (1994)

ve znění pozdějších předpisů (dále též „starý územní plán“). Není tedy nahodilá, nýbrž dlouhodobě sledovaná, a napadený územní plán tuto koncepci na základě prověření Územní studií Jižní čtvrti aktualizoval (zpřesnil). Je zcela namístě, že územní studie navrhla hledání konkrétní podoby řešení v území prostřednictvím soutěží, neboť i uspořádání parku může mít mnoho podob.

22. Dle odpůrce nedošlo k žádnému střetu zájmů, neboť skutečnost, že zastupitelstvo obce rozhoduje o svém územním plánu (vč. situace, že obec vlastní na svém území nemovitosti) je nejen zákonem předvídaná, ale i jediná možná.
23. Tvzení o diskriminaci je dle odpůrce nedůvodné, neboť navrhovatelka neuvádí a nedokládá, že její pozemky jsou urbanisticky či funkčně srovnatelné s těmi, na které poukazuje.
24. Územní plán nemůže svou podrobností obsáhnout prvky a stanovovat požadavky, které řeší územní studie nebo náleží projektovým dokumentacím. Územní podmínky a regulace pro dané plochy jsou jasně stanoveny především v kapitole 6.3 závazné textové části územního plánu. Podrobnější požadavky jsou pak uvedeny také v kartě příslušné rozvojové lokality a koncepce rozvoje tohoto širšího území je popsána i v jednotlivých kapitolách textové části odůvodnění (např. Svazek 2 kap.5.9.4.1. a dalších). Vydaná územní rozhodnutí jsou pak zohledněna obecným regulativem uvedeným v kapitole 6.2 výroku.
25. Odpůrce odmítá názor navrhovatelky, že územní plán musí obsahovat podrobnější řešení s konkrétními detaily regulace (šířka/průběh ringu, rozsah a režim veřejného programu, etapizace navazujících zásahů). V současné době není naplněn předpoklad pro realizaci záměrů v plochách zeleně, neboť nedošlo k uvolnění území od železničního provozu. Příprava konkrétních projektů bude směřovat až do dalších etap přípravy tzv. odsunu nádraží. Závažnost zásahu do vlastnického práva je vyvážena významem sledovaného cíle – základní koncepce rozvoje území pro dobudování brněnské okružní třídy s parky (tzv. ringu).

Lokalita Grand

26. Odpůrce odkazuje na vypořádání námitek Českých drah a připomínek navrhovatelky. V severní části lokality je známý připravovaný záměr výstavby židovského muzea. Pozemky navrhovatelky, resp. Českých drah jsou do plochy OV.K4 zahrnuty v rozsahu dle potřeby záměru. Pozemky dosavadního kolejiště, navazující z východní strany na plochu OV.K4, které jsou polohově a výškově na úrovni viaduktu, jsou vymezeny pro zeleň všeobecnou ZU, neboť právě ve stopě stávající železniční trasy lze přes viadukt fyzicky projít a vzájemně propojit cílovou parkovou úpravu hradebního okruhu severně a jižně viaduktu. Odpůrce nesouhlasí s tvrzením, že pozemky v této lokalitě jsou brownfieldovou kapacitou pro kompaktní městskou zástavbu. Veškerá zástavba poplatná a spojená s provozováním železnice, pokud nespadá pod památkovou ochranu, byť byla realizována jako trvalé stavby, není určena k zachování v rámci nově vymezené urbanistické funkce, kterou ovšem sledoval již starý územní plán. Ani ZÚR nestanoví, že citované požadavky je nutné uplatnit právě na pozemcích navrhovatelky, resp. Českých drah. Není úkolem územního plánu podrobněji se zabývat možnými variantami řešení (tj. možným uplatněním staveb ve vymezené návrhové ploše ZU)
27. Stávající objekty se posuzují individuálně v rámci obecných a doplňujících podmínek využití a dále dle kapitoly 6.2 jako integrované jevy a stavby na pozemcích lze i nadále užívat ke stávajícím účelům. Dle odpůrce neexistuje povinnost ponechat, či nově vymezit zastavitelné

plochy jen proto, že vlastník pozemků předložil investiční záměr. Obecní pozemky parc. č. 272/51 a 272/56 mají jiné prostorové vztahy a tvoří přirozenou trasu kontinuálního zeleného pásu. Selektivní porovnávání bez prokázání srovnatelnosti nelze použít jako důkaz diskriminace.

Lokalita Nádražní ulice

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

Lokalita Uhelné nádraží

29. Není pravdou, že Územní studie Jižní čtvrti navrhla rozšíření smíšeného využití tohoto území. Územní studie Jižní čtvrti vymezila území, které by do budoucna mohlo být prověřeno soutěží i pro možné rozšíření smíšeného využití; v hlavním výkrese však potvrdila stávající vymezení ploch.
30. Vedená řízení o prohlášení nemovitostí za kulturní památku nejsou stále dokončena a nemovitosti tak stále nepodléhají památkové ochraně ve smyslu památkového zákona. To, že objekty dotčené probíhajícím řízením o prohlášení za nemovité kulturní památky byly při projednávání návrhu územního plánu vymezeny jako součást návrhových ploch zeleně ZU neznamena, že byly pominuty či nezohledněny zájmy památkové péče.
31. Návrhové plochy ZU jsou v rozvojových lokalitách vymezovány koncepčně pro rekreační kapacitu a kvalitu veřejného prostoru a jako součást sídelní zeleně a návazností. Jejich existence není „přenosem“ povinného podílu zeleně ze SU na sousední pozemky.
32. Obecní pozemky v k.ú. Trnitá jsou dlouhodobě koncipovány jako součást rozvojové lokality Tr-2, jedná se o odlišnou, v čase stabilní, funkci daných ploch.
33. Zeleň v daném území má strukturní roli – drží kontinuální parkovou hranu, což nelze plnohodnotně nahradit pouze vnitroareálovým procentem zeleně v rámci ostatních ploch. Konkrétní majetkové vypořádání, harmonogram realizace či individuální ekonomická kompenzace nejsou a nemohou být předmětem územního plánu.

Lokalita Výpravní budova

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

MB-1 a MB-3 odlišný urbanistický kontext plynoucí z přílohy č. 1, Závazné textové části ÚPmB – Karet lokalit, v níž má každá lokalita stanovena odlišné požadavky.

IV. Replika navrhovatelky a další vyjádření odpůrce

36. V replice navrhovatelka především shrnula, že není pouhým nájemce, ale disponuje věcným předkupním právem a Smlouvou o projektu revitalizace (smlouvou o smlouvě budoucí kupní) k dotčeným nemovitostem. V lokalitě prokazatelně proinvestovala více než 308 mil Kč., její majetková sféra je tak napadeným OOP přímo dotčena. V OOP absentuje řádné odůvodnění a je nepřezkoumatelné. Odpůrce staví regulaci na prázdných heslech o „potřebě dobudování ringu“ a řešení odsouvá do budoucích neurčitých soutěží, čímž zcela rezignuje na stanovení konkrétních parametrů a jejího dopadu na vlastníky, což je v rozporu s judikaturou NSS. Rovněž se jedná o svévolné a diskriminační projektování na míru, přičemž odpůrce lživě argumentuje snahou o zachování zeleně a historické kontinuity, zatímco na svých vlastních a spřízněných pozemcích tuto kontinuitu ignoruje. Účelově vymezuje plochy pro Židovské muzeum či novou budovu Magistrátu, čímž se na úkor soukromých vlastníků navyšuje zastavitelnost min. o masivních cca 44 520 m² HPP. Uplatňuje i dvojí metr v přístupu ke stávající zástavbě. Zatímco u (neplatného) stavebního povolení na projekt CD Palace odpůrce uměle zadržuje stavební plochu s poukazem na údajný respekt k povolovacímu procesu, legálně zkolaudované a reálně existující budovy navrhovatelky s hlubokou historickou hodnotou bezdůvodně degraduje na „dočasné využití“ a plošně je překrývá zelení. Jedná se toliko o iluzorní ochranu a rdousící efekt „Integrovaných jevů“. Argumentace odpůrce o ochraně stávajících staveb tímto institutem je klamná. Podmínky, že úpravy nesmí narušit „hlavní využití“ (zde park/zeleně) představuje faktickou stavební uzávěru. Neumožňuje tak na majetku navrhovatelky jakýkoliv smysluplný rozvoj či adaptaci. Rovněž je dána dvojí ekonomická diskriminace a absence testu proporcionality. Odpůrce totiž zcela rezignoval na zkoumání mírnějších prostředků. Na jedné straně nutí navrhovatelku plnit vysoké koeficienty zeleně uvnitř jejich stavebních bloků, a nad tento rámec ji plošným vymezením zeleně (ZU) odebírá další pozemky pro celoměstský park. Přenáší tak břemeno budování veřejné infrastruktury výlučně na navrhovatelku bez jakékoliv kompenzace.
37. V dalším podání odpůrce uvedl obdobné skutečnosti jako ve svém vyjádření.

IV. Jednání před soudem

38. Zástupce navrhovatelky i zástupce odpůrce především odkázali na svá písemná vyjádření a uvedli obdobné skutečnosti. Osoby zúčastněné na řízení se jednání nezúčastnily.
39. Soud provedl při jednání dokazování výpisem z katastru nemovitostí LV 146 a LV 880 pro katastrální území Město Brno a výpisem z katastru nemovitostí LV 3327 a LV 7834 pro katastrální území Staré Brno.

V. Posouzení věci

Aktivní věcná legitimace

40. Soud provedl při jednání dokazování výpisem z listu vlastnictví LV č. 146 pro katastrální území Město Brno. Z něj soud zjistil, že navrhovatelka má věcné předkupní právo k pozemkům p.č. 272/37, 272/38, 272/62, 272/9, 362/1, 363, 361/3, 272/17, 272/18, 272/19, 272/22, 272/63 a 273/5, s právními účinky zápisu k okamžiku 24. 5. 2024. Dále soud provedl

dokazování výpisem z listu vlastnictví LV č. 880 pro katastrální území Město Brno. Z něj soud zjistil, že navrhovatelka je vlastníkem pozemků p.č. 362/2 a 362/3. Právní účinky zápisu jsou k okamžiku 27. 3. 2015.

41. Soud dále provedl při jednání dokazování výpisem z listu vlastnictví LV č. 7834, pro katastrální území Staré Brno. Z něj soud zjistil, že navrhovatelka je vlastníkem pozemků p.č. 1338/13, 1329/29, 1338/30, 1338/31, 1338/32, 1338/61, 1338/64, 1338/65, 1338/66, 1338/67, 1338/68, 1378 a 1381. Právní účinky zápisu jsou k okamžiku 1. 10. 2025 a 7. 10. 2025. Soud rovněž provedl dokazování výpisem z listu vlastnictví LV č. 3327, pro katastrální území Staré Brno. Z něj soud zjistil, že navrhovatelka má věcné předkupní právo k pozemkům p.č. 1338/2, 1338/5, 1338/72, 1338/73, 1338/74, 1338/75, 1338/76, 1338/77, 1338/78 a 1338/9. Předkupní právo bylo přitom zřízeno na základě smlouvy i zřízení věcného předkupního práva ze dne 10. 2. 2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 25. 2. 2026.
42. Soud k věci uvádí, že navrhovatelem v řízení o návrhu na zrušení územního plánu nebo jeho části může být zásadně taková osoba která má přímý a nezprostředkovaný vztah k nějaké části území, které je územním plánem regulováno. Bude jím tedy vlastník (spoluvlastník) pozemku nebo jiné nemovité věci (nebo jiných majetkových hodnot majících povahu obdobnou nemovitým věcem – tedy bytů a nebytových prostor, viz § 118 odst. 2 o. z.) a oprávněný z věcného práva k takovýmto věcem (majetkovým hodnotám). Nebude jím však osoba, jejíž právo k dispozici věci nemá povahu práva absolutního, nýbrž toliko relativního (zejména jím tedy nebude nájemce, podnájemce, vypůjčitel apod.), neboť tato osoba má toliko právo požadovat na tom, kdo jí věc přenechal k užívání, aby jí zajistil nerušené užívání věci v souladu s uzavřenou smlouvou. Nájemce, podnájemce či vypůjčitel však nemohou být v případě územního plánu na svých právech dotčení způsobem, jaký má mysli § 101a odst. 1 s. ř. s., neboť jejich práva se nevztahují k území (resp. jeho části), nýbrž k tomu, kdo jim užívání části území umožnil na základě příslušné smlouvy zakládající jejich relativní práva. Uvedené osoby tedy musí své ekonomické či jiné oprávněné zájmy prosazovat zprostředkovaně prostřednictvím těch, kdo jim užívání věci dotčených územním plánem umožnili (k tomu srov. usnesení Rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120). Rovněž samotná smlouva o smlouvě budoucí ke koupi části pozemku, jež byla dotčena regulací v novém územním plánu, nemůže založit aktivní procesní legitimaci navrhovatelky, natož její věcnou legitimaci. Je tomu tak proto, že na základě smlouvy o smlouvě budoucí nevzniklo navrhovatelce žádné věcné právo k dotčenému pozemku, které by mohlo být změnou územního plánu dotčeno. Práva vyplývající navrhovatelce z uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí se nevztahují k dané ploše, nýbrž k druhé straně tohoto závazkového vztahu, že v budoucnu danou kupní smlouvu s navrhovatelkou uzavře (§ 1785 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). V tomto směru se proto změna využití předmětných pozemků nemůže fakticky nikterak dotknout práva navrhovatelky (k tomu srov. rozsudek NSS ze 23. 9. 2024, č.j. 5 As 59/2023-103). Soudu proto dovodil, že navrhovatelka nebyla aktivně legitimována k podání návrhu na zrušení části územního plánu v rozsahu pozemků, ke kterým má předkupní právo toliko na základě budoucí kupní smlouvy, resp. smlouvy o revitalizaci. Předkupní právo nebylo v tomto případě zapsané do katastru nemovitostí. Jednalo se o pozemky p.č. 272/1, 272/25, 272/42, 272/44, 272/45, 272/46, 273/6 a 272/64, vše v katastrálním území Město Brno, lokalita Grand. Dále o pozemky p.č. 272/14, 272/28, 272/40, 272/49 a 272/50, 272/55, 359/3, 362/2, 362/3 a 361/1, vše v katastrálním území Město Brno, lokalita Nádražní ulice. Dále o pozemky p.č. 272/10, 272/11, 272/12, 272/13, 272/16, 272/40, 272/41, 272/49, 272/55, 283, 284/1 a 284/6, vše v katastrálním území Město

Brno, lokalita Výpravní budova. Dále o pozemky p.č. 1338/1, 1338/25, 1338/26, 1338/27, 1338/28, 1338/34, 1338/36, 1340/2, 1379 a 1380, vše v katastrálním území Staré Brno, lokalita Uhelné nádraží. Ve vztahu k těmto pozemkům soud tedy návrh odmítl postupem dle § 46 odst. 1 písm. c) s.ř.s., neboť navrhovatelka nebyla k podání návrhu věcně legitimována.

43. Soud dále k věci uvádí, že podmínka aktivní věcné legitimace by měla být ve smyslu § 101 a odst. 1 s.ř.s. splněna ke dni podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy. V případě pozemků p.č. 1338/2, 1338/5, 1338/72, 1338/73, 1338/74, 1338/75, 1338/76, 1338/77, 1338/78 a 1338/9, vše v katastrálním území Staré Brno, lokalita Uhelné nádraží však předkupní právo bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného předkupního práva ze dne 10. 2. 2026. Právní účinky zápisu nastaly k okamžiku 25. 2. 2026. Obě skutečnosti tak nastaly až po podání návrhu, který byl podán dne 20. 1. 2026. Soudu pro nezbylo než i ve vztahu k těmto pozemkům návrh postupem dle § 46 odst. 1 písm. c) odmítnout.
44. V lokalitě Grand, kde měla navrhovatelka v době pořizování územního plánu věcné předkupní právo k některým pozemkům, podala připomínky. K lokalitě Uhelného nádraží, kde v době projednávání a přijetí územního plánu, neměla žádné vlastnické či věcné předkupní právo, to nabyla až po vydání územního plánu, podala připomínky. K lokalitě Nádražní ulice, kde byla v době pořizování územního plánu vlastníkem dvou pozemků p. č. 362/2 a 362/3, podala navrhovatelka námitku. Připomínky a námitka podané navrhovatelkou k těmto lokalitám jsou takřka shodné jako námitky podané Českými drahami. A velmi obdobná je i argumentace v návrhu na zrušení části územního plánu. Jedná se o zařazení pozemků do plochy ZU. Návrh na zrušení části územního plánu podaný Českými drahami byl přitom rozsudkem zdejšího soudu ze dne 12. 3. 2026, č.j. 67 A 14/2025 zamítnut. Za této situace krajský soud v duchu principu předvídatelnosti soudního rozhodování zcela převzal závěry plynoucí z tohoto zamítacího rozhodnutí zdejšího soudu i pro nynější posuzovanou věc, neboť neshledal žádné skutkové ani právní důvody k tomu, aby řešení předmětné věci odlišil.

Meritorní posouzení věci

45. Návrh byl podán včas, osobou oprávněnou, návrh je přípustný. Napadenou část opatření obecné povahy přezkoumal zdejší soud v souladu s § 101d odst. 1 s. ř. s. – vázán rozsahem a důvody návrhu.
46. Územní plán vydává v samostatné působnosti zastupitelstvo obce [§ 54 odst. 2 ve spojení s § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]. V právní úpravě se odráží základní zásada – jsou to právě občané územně samosprávného celku, kterým (za splnění požadavků veřejného práva) přísluší rozhodovat o konkrétní podobě území, v němž žijí. Toto jejich právo se formuje v politickou vůli vyjádřenou prostřednictvím zástupců zvolených v obecních volbách (tj. právo na samosprávu).
47. Systémová podjatost zastupitelstva při pořizování územně plánovací dokumentace je z tohoto důvodu z povahy věci vyloučena (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2019, č. j. 2 As 151/2018-63). Bylo by ostatně absurdní, aby o záležitostech patřících do samostatné působnosti města Brna rozhodovala politická reprezentace jiné obce. Pojem „systémové podjatosti“ je imanentně spojen s výkonem přenesené působnosti. Obecně platí, že v přenesené působnosti využívá stát toliko existenci územní samosprávy a její struktury k zajištění decentralizovaného výkonu státní správy; „za této situace je třeba dbát zvýšeného

důrazu na neutralitu, nestrannost a politickou či mediální nezainteresovanost příslušného úřadu, neboť ten pouze vystupuje jako realizátor činnosti státu a má být prost partikulárních vlivů a zájmů... Za takto předestřených východisek je posuzování systémové podjatosti zcela na místě, neboť chrání neutralitu a nestrannost rozhodování příslušného úřadu, zároveň se však nedotýká práv těchto samotných územně samosprávných celků, neboť pro ně je výkon přenesené působnosti pouze jakousi „nucenou službou státu“, za niž pobírají finanční kompenzaci“ (srov. bod 28. odkazovaného rozsudku).

48. Je zároveň zcela přirozené, že obec vlastní na svém území nemovitosti a tyto nemovitosti také v samostatné působnosti spravuje, ať již přímo nebo prostřednictvím právnických osob zřízených za tímto účelem. V důsledku toho vydaný územní plán dopadá i na nemovitosti v obecním vlastnictví. To však ze shora uvedených důvodů nezatěžuje proces vydání územního plánu systémovou ani jinou podjatostí. Územní plánování je nutně procesem, v němž se prosazují a střetávají zájmy, a to ve významné míře i zájmy reprezentované obecní samosprávou. Tyto zájmy se však mohou prosadit jen v souladu se zákonem a v jeho mezích. K tomu slouží různé zákonné nástroje a kontrolní mechanismy (zvolené řešení musí být řádně odůvodněno, veřejně projednáno, vyjadřují se k němu dotčené orgány státní správy, dotčení vlastníci a veřejnost atd.). Regulace prostřednictvím územního plánu jistě nesmí být svévolná ani diskriminační. Zda tomu tak je, je však již otázkou zákonnosti územního plánu po jeho obsahové stránce, nikoliv otázkou vady řízení spočívající v podjatosti orgánu obce, který územní plán vydal.
49. Úkolem soudu v rámci přezkumu zásahu do práv navrhovatele je proto zjistit, zda si pořizovatel územního plánu nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44).
50. Zároveň je třeba mít v obecné rovině na paměti, že při hodnocení zákonnosti územně plánovací dokumentace se soud řídí zásadou zdrženlivosti (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 11. 2013, č. j. 2 AOs 3/2013-36). Je to totiž právě obec, která se musí pokusit vyvážit zájmy vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle omezena požadavkem nevybočení z určitých mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování, avšak uvnitř těchto mantinelů zůstává široký prostor pro autonomní rozhodování. Je tak třeba přihlídnout i k tomu, že regulace území je otázkou přesahující rámec života jedné i více generací, a proto musí být povznesena nad momentální či dokonce okamžité potřeby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73). Úkolem soudu zcela jistě není hledat ideální podobu regulace, ať již z hlediska celospolečenského či z hlediska konkrétního vlastníka nemovitosti dotčené územním plánem.
51. Specifikem nynější věci je, že navrhovatelka napadá řešení zvolené pro území v samém centru města Brna (tedy druhého nejvýznamnějšího města v ČR), v okolí jeho původního hradebního opevnění. Potřeba koncepčního řešení takového území je oproti jiným druhům území o to naléhavější, zároveň lze předpokládat, že území v centru města je zpravidla do značné míry stavebně či jinak využíváno. To ovšem v zásadě nemůže být nepřekročitelnou

překážkou pro úvahy o jeho budoucím využití. Nynější věc je specifická také tím, že v podstatě jakékoliv budoucí využití daného území (ať již dle představ odpůrce či dle představ navrhovatelky), které je nyní z podstatné části využíváno v souvislosti se železniční a autobusovou dopravou, je podmíněno tím, že nejprve dojde k přesunu stávajícího hlavního železničního nádraží. Tento záměr, veřejně deklarovaný již od konce osmdesátých let minulého století, avšak dosud nerealizovaný (z politického hlediska soudu nepřisluší jej jakkoliv hodnotit), spolu se stávajícím využitím území je tedy tou nejpodstatnější skutečností, která prozatím dané území, slovy navrhovatelky, „blokuje“. Konečně, před vypořádáním konkrétních návrhových bodů je třeba ve shodě s odpůrcem uvést, že řešení zvolené nyní napadeným územním plánem ve své podstatě koncepčně kopíruje původní územní plán. Pokud se v případě dílčích ploch v určitých částech liší (v rozšíření či úbytku zastavitelnosti), jedná se o plochy z hlediska celkové výměry území zanedbatelné a bude o nich konkrétně pojednáno při vypořádání návrhových bodů ke konkrétním lokalitám (tak, jak je navrhovatelka ve svém návrhu a předtím v námitkách vymezila). Byť si je zdejší soud vědom toho, že v nynější věci se jedná o nový územní plán (nikoliv o změnu územního plánu), a odpůrce proto nemůže spoléhat na to, že zvolené řešení v soudním přezkumu ob stojí jen proto, že se nově uložené omezení na právech shoduje s omezením dřívějším, a nelze tudíž rezignovat na řádné odůvodnění, kontinuita je v územním plánování také chráněnou hodnotou, čehož si je dle obsahu návrhu vědoma i navrhovatelka. Typicky budou nároky na odůvodnění přísnější v situacích, kdy dochází k významné koncepční změně využití, např. když se mění zastavitelná plocha na nezastavitelnou plochu – zeleň apod.

52. Z obecné části návrhu zdejšímu soudu vyplývá, že navrhovatelka je z odůvodnění územního plánu (a vypořádání námitek Českých drah či připomínek a námitek navrhovatelky) obeznámena s cílem napadené regulace, kterým je výstavba městského ringu, zprostředkování území a vytvoření odpovídající veřejné vybavenosti. Napadený územní plán však pokládá za nepřezkoumatelný, neboť neobsahuje konkrétní parametry (šířka/průběh ringu, rozsah a režim veřejného programu, etapizace navazujících zásahů). Navrhovatelka, resp. České dráhy, uplatnili námitky, jejichž cílem bylo optimalizovat způsob a míru využití pozemků Českých drah, ke kterým navrhovatelka následně nabyla vlastnické právo či věcné předkupní právo, dle studie, kterou si byla na jejich objednávku zpracována.
53. Uvedený cíl je vyjádřen i v textu a odůvodnění napadeného územního plánu. V bodě 2 textové části výroku je okružní třída s městskými parky na půdorysu bývalého městského opevnění zmiňována jako jeden z nejhodnotnějších městských veřejných prostor. V textové části odůvodnění je v bodě 5.3.1 (Urbanistická koncepce) uvedeno, že *„na okružní třídě v případě dostaveb je možno umisťovat pouze stavby kulturní a správní celoměstského významu, nikoli stavby bytové a obchodní. Zástavba ringu je takto utvářena od jeho založení v polovině 19. století. Princip „zásadních městských“ staveb umístěných v zeleni na místě původních fortifikací je obdobný např. i na ringu ve Vídni.“* V textové části odůvodnění (svazek 4, kap. 9-19; příloha č. 1 – Karty lokalit) jsou dále uvedeny rozvojové oblasti Městský ring: Nádražní-Benešova (MB-1), a Koliště-Benešova (MB-3).
54. V textové části odůvodnění (příloha č. 1.2 - Karty lokalit) je k rozvojové oblasti MB-1 Městský ring: Nádražní-Benešova, uvedeno, že *„rozvojová lokalita se nachází v místě brněnského ringu – plocha vymezující stávající budovu hlavního nádraží, budovu pošty a jejich okolní plochy a plocha parkoviště mezi ústí ulice Křenová do Benešové a historickou budovou autobusového nádraží od Bohuslava Fuchse. V souvislosti s přesunem hlavního nádraží mají původní památkově chráněné budovy potenciál najít nové využití sloužící veřejnosti a stát se*

dominantami v ploše parku vzniklém po odstrojení kolejiště. Na protější straně naváže navržená zástavba na rohu Benešové a Křenové v prostoru budoucího parku „U Grandu“. Zástavba by měla odrážet význam umístění v kontextu s okolní strukturou zástavby. Plochy jsou navrženy v principu brněnského ringu, tedy samostatné dominanty celoměstského významu umístěné v prostoru parku, který tvoří zelený prstenec historického jádra. Navíc mají vynikající dopravní dostupnost a mohou se stát důležitými body v centru města s odlišným charakterem, než mají doposud.“

55. *K rozvojové oblasti MB-3 Koliště – Benešova se zde uvádí, že „lokalita se nachází mezi ulicemi Benešovou a Kolištěm na exponovaném místě brněnského ringu, jehož bude součástí. Je navržena jako plocha občanského vybavení veřejného navazující na funkční využití okolní zástavby. Plocha leží v rámci významného brněnského ringu, kde vznikaly dominantní stavby obklopené veřejným prostranstvím a parky. Budoucí zástavba by měla reflektovat význam tohoto místa. Zároveň doplní uliční frontu do ulice Benešova a zakončí severní stranu parku „U Grandu“, jež je součástí zeleného prstence historického jádra.“*
56. *Konečně, k rozvojové oblasti SB-4 Nové sady se uvádí, že „rozvojová lokalita se nachází východně od ulice Nové sady a tvoří přestavbové území v souvislosti s dosluhovááním dílenských a skladovacích prostor (v lukrativní části města) a odstrojením železničního kolejiště. V části území se počítá se zachováním staveb pro bydlení či administrativu, v severní části je umístěn památkově chráněný objekt Malé Ameriky. Jsou navrženy plochy smíšené obytné všeobecné s cílem vytvořit polyfunkční část města v návaznosti na protější zástavbu Nových sadů a železničního viaduktu. Ten se stane rozhraním Starého Brna a nově založené čtvrti Trnitá. Do ulice Nové sady bude vytvořena kompaktní uliční fronta, která ohraničí širokou městskou třídu a obohatí její východní část aktivním parterem. Lokalita má vynikající dopravní dostupnost jak veřejnou, tak individuální dopravou. Rovněž navazuje na rozsáhlé plochy zeleně všeobecné (park na bývalém železničním viaduktu), které budou sloužit pro rekreaci a ztotožnění se s místem budoucích obyvatel.“*
57. *Odůvodnění územního plánu, odůvodnění rozhodnutí o námítkách Českých drah, ale i vypořádání připomínek navrhovatelky opakovaně odkazuje (zejména v souvislosti s vymezením veřejných prostranství) na Územní studii Jižní čtvrt'. V uvedené územní studii je koncepce veřejného parku v podobě brněnského ringu vyznačena v grafické (schéma významných veřejných prostranství, schéma zeleně v kontextu města) i textové části. K plochám parků se uvádí, že „Územní studie vymezuje dvě významné plochy parků. Park v místě stávajícího hlavního nádraží, který zajistí propojení městského parkového okruhu mezi budovou magistrátu na Benešově ulici a Denisovými sady, je významný v kontextu zapojení plochy do systému sídelní zeleně a urbanistického vývoje sídla. Detailní podoba takto významného parku bude předmětem architektonicko-krajinářské soutěže. Budoucí park by měl reagovat na prostorové a funkční uspořádání městského parkového okruhu (promenádní park ve smyslu jeho historického vývoje), měl by řešit integraci a budoucí využití historické budovy hlavního nádraží. Realizace parku v prostoru stávajícího hlavního nádraží je vázána na stavbu ŽUB... Další významnou plochu parku, kterou územní studie navrhuje, je zelená radiála propojující městský parkový okruh s řekou Svatkou v místě stávajícího kolejiště podél ulice Uhelná. Tento park má výjimečný význam v hledisku provozu a funkčního propojení systému městské zeleně směrem k jihu. Podoba tohoto lineárního parku bude vzhledem k jeho významu také určena architektonicko-krajinářskou soutěží. Prostorové a funkční uspořádání budoucího parku je výrazně určené jeho linearitou a skutečností, že bude propojovat konzervativní parkový okruh města s přírodě blízkými plochami vázanými na Svatku (poříční park). Dalším požadavkem na*

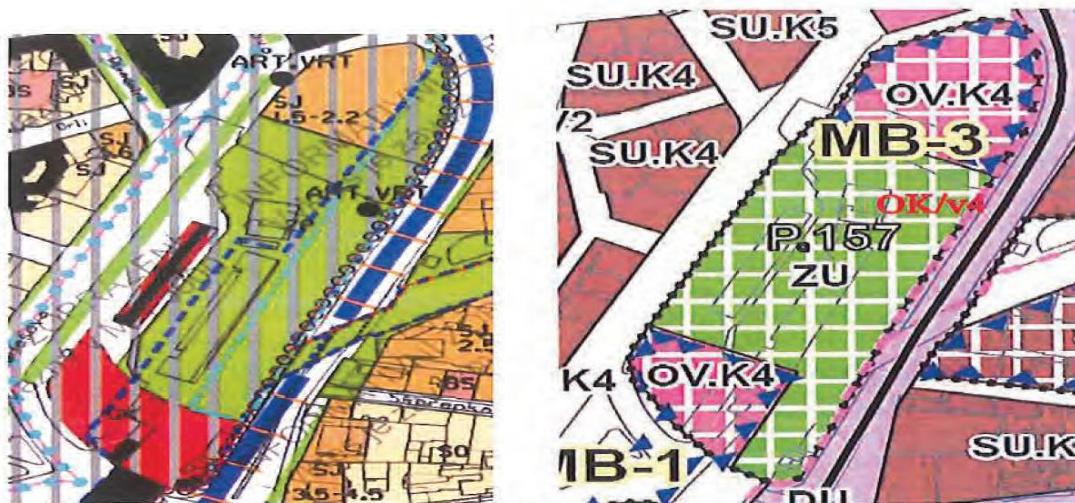
řešení tohoto prostoru je prověření možnosti integrace drážního tělesa (historického viaduktu) do prostoru parku a jeho provozní využití. Zcela zásadní je také vyřešení podoby napojení na městský parkový okruh v trojúhelníku pod Petrovem. Realizace tohoto parku je rovněž vázána na stavbu ŽUB.“

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

Lokalita Grand

61. Pokud navrhovatelka ve vztahu k této lokalitě poukazuje na kontinuitu ve způsobu využití daného území, je to dle zdejšího soudu spíše argument ve prospěch odpůrce, neboť stejně jako v ostatních lokalitách se na koncepci řešení daného území v zásadě nic nemění. To

dobře ilustrují výřezy grafické části původního územního plánu a nového územního plánu doložené navrhovatelkou.



62. Do ploch všeobecné zeleně byla nově zařazena část pozemku p. č. 273/1 a pozemek p. č. 273/11, na němž je postavena stavba autobusového nádraží podle projektu Bohuslava Fukse, tyto pozemky (včetně stavby) však nepatří navrhovatelce, nýbrž odpůrci. Změnu dotýkající se pozemků, k nimž má navrhovatelky věcné předkupní právo tak představuje pouze rozšíření zeleně na úkor plochy původně určené pro občanskou vybavenost v pravém dolním rohu plochy P.157.
63. Odpůrce ve vypořádání námitek Českých drah a připomínek navrhovatelky této lokality zejména uvedl: „Předmětné území je dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu – brněnské okružní třídy s veřejnými budovami a parky po odsunu železničního nádraží. Návrh ploch zeleně a ploch pro občanské vybavení veřejné v této lokalitě má tedy svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci... dochází k integraci (grafické subsumpci, pohlčení) odlišných jevů v území. V plochách zeleně lze umístit objekty sloužící ke zlepšení podmínek využití území, přičemž tyto podmínky Návrh nového ÚPmB blíže konkretizuje. To umožňuje i budoucí zakomponování objektu od Bohuslava Fukse pro funkci, která bude souladná s regulativy ploch zeleně. Se zachováním stávajícího stavu v území za účelem provozování autobusového nádraží, jakožto se zachováním administrativních či skladových budov v majetku podatele se v daném území dlouhodobě nepočítá, jedná se o dočasné využití území. Území je určeno pro návrhové využití, tzn. pro změnu funkčního nebo prostorového uspořádání, pokud jsou pro tuto plochu stanoveny. Užívání současného stavu využití do doby realizace výsledné funkce dle Návrhu nového ÚPmB, regulativy umožňují. Na základě výše uvedeného se tedy nelze ztotožnit s tvrzením, že dochází k řešení, které je nepřiměřené, diskriminační či neproporcionální, neboť předmětný pás zeleně pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu vychází z koncepce rozvoje města i předchozích územních plánů, tato koncepce je tedy dlouhodobě známá a předvídatelná. Naplnění této koncepce brání pouze skutečnost, že zatím nedošlo k odsunu nádraží, což je v současné době intenzivně připravováno. Zpracování územně plánovací dokumentace a vymezení ploch s příslušným funkčním využitím probíhá nezávisle na vlastnických poměrech k pozemkům v dané lokalitě a nelze je tedy považovat za diskriminační. Zmiňované úpravy... jsou činěny s cílem udržet a dále dotvářet nepřerušovaný pás zeleně vedoucí podél tzv. ringu – brněnské okružní třídy. Současná historická budova Magistrátu města v době svého vzniku plně odpovídala záměru umístit na hradebním okruhu významné městské budovy, byť jejím umístěním fakticky došlo ke

znemožnění kontinuálního pokračování zeleně. Rozsah návrhové plochy v lokalitě MB-3 respektuje právo stavby na základě stavebního povolení. Další zabírání zeleného pásu v plné šíři je nežádoucí, proto došlo k dílčí úpravě (omezení) návrhové plochy pro občanskou vybavenost komerční v rozvojové lokalitě MB-1 při ul. Benešova. Jediné možné místo souvislého pokračování pěší promenády na hradebním okruhu v zeleni je možné pouze v místě stávajících železničních mostů či viaduktů; pro tento účel je vymezení návrhové plochy zeleně ZU v daném místě logické a jediné možné. Tyto úpravy jsou tedy činěny ve prospěch sledované koncepce. Sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do vlastnických vztahů. Pořizovatel ověřil, že v lokalitě MB-3 byla zahájena stavební činnost v území již v r. 2010 na základě stavebního povolení č.j. STU/0502270/000/002; jedná se tedy o lokalitu s právem stavby, které nový ÚPmB respektuje. Nelze se tedy ztotožnit s tvrzením, že došlo k zániku rozhodnutí o umístění, respektive povolení stavby CD paláce. Jiné uspořádání ploch pro občanské vybavení veřejné a ploch zeleně při zachování sledované koncepce rozvoje území a proporcí těch ploch, není v souvislosti s další projektovou přípravou do budoucna vyloučeno.“

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

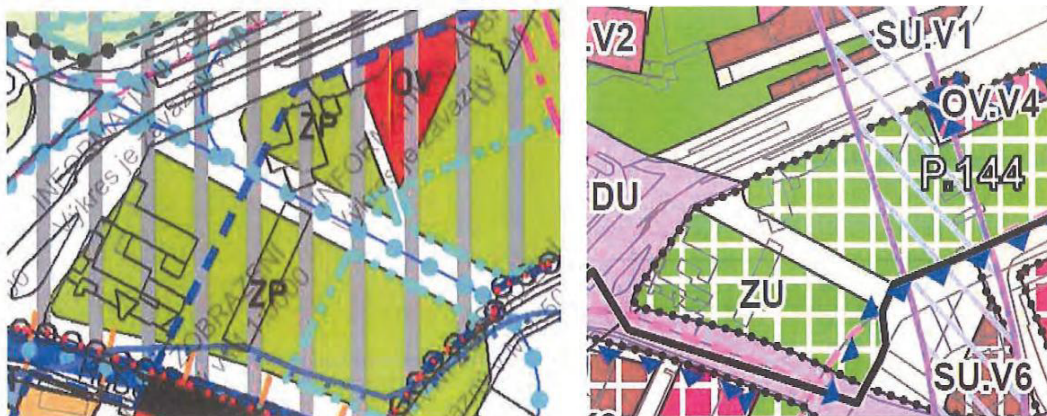
67. V souladu s Politikou územního rozvoje vymezení ploch v novém územním plánu respektuje nejen stávající využití, ale také předvídá potenciál rozvoje konkrétních lokalit při současném respektu ke kulturnímu dědictví. To ovšem neznamená požadavek stanovit potenciál rozvoje podle představ konkrétního vlastníka pozemku. To stejné platí pro navrhovatelkou odkazovanou část B.1. bod 26 písm. a) a f) ZÚR. Ze subjektivního pohledu navrhovatelky jistě zelené plochy v centru města nemusí mít žádný význam a je pochopitelné, pokud si navrhovatelka představuje jiné využití (podmíněně přípustné smíšené/komerční využití). To ovšem neznamená, že je územní plán nepřezkoumatelný nebo neproporcionální.
68. Námitku nesouladu mezi grafickou a textovou částí napadeného územního plánu navrhovatelka nijak blíže srozumitelně neodůvodňuje. Takový nesoulad zdejší soud nezjistil a není jím ani skutečnost, že některé stávající budovy jsou zahrnuty mezi integrované jevy.
69. Pokud odpůrce uvedl, že plošné vymezení zeleně v daném místě je „*logické a jediné možné*“ pro pokračování promenády, pak má zcela zřejmě na mysli plochu právě v pravém dolním rohu plochy P.157 (viz obrázek) v sousedství plánovaného Moravského židovského muzea. To není nijak v rozporu s tvrzením, že pro zbytek území „*jiné uspořádání ploch... není do budoucna vyloučeno*“.
70. Co se týče proporcionality, není pochyb o tom, že územní plán stanovením ploch s rozdílným způsobem využití zasahuje do vlastnictví Českých drah, ke kterým má navrhovatelka věcné předkupní právo. Takový zásah musí mít legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, být činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli a nesmí být diskriminační. Navrhovatelka nezpochybňuje veřejný a legitimní požadavek na zřízení promenády na hradebním okruhu ani koncepci zeleného pásu. Dle zdejšího soudu je napadená regulace způsobitelným prostředkem k dosažení daného cíle. Zásah do práv Českých drah, resp. navrhovatelky je vyvážen tím, že je umožněno podmíněně přípustné využití, které podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití, a za tímto účelem lze umístit také stavby a zařízení. Zároveň územní plán prostřednictvím integrovaných jevů respektuje stávající stavby a využití. Naopak, pokud by územní plán připustil umísťovat v daném území stavby sloužící primárně komerčnímu či smíšenému využití, byl by tím sledovaný cíl významně ohrožen. Pro dané území nebyl zvolen režim etapizace, alternativy ani podrobnější úprava z toho důvodu, že realizace cíle se předpokládá v delším časovém horizontu po odsunu železničního nádraží a předpokládá se rovněž architektonická soutěž.
71. Plochy jsou zařazeny do ploch přestavby P.157. Jak uvádí navrhovatelka, v textové části územního plánu je uvedena legální definice plochy přestavby, kterou se ve smyslu § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona rozumí *plocha vymezená v územním plánu ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*. Kategorii ploch přestavby je však (při nedostatku jakékoliv další práce s tímto pojmem v platném právu) podle Nejvyššího správního soudu třeba chápat pouze jako zdůraznění potřeby změny v regulovaném území v souvislosti s jeho (zpravidla) nevyhovujícím stávajícím stavem. Obnova a opětovné využití ploch přestavby může spočívat jak ve vymezení plochy k zastavění, tak ve vymezení plochy, která není určena k zastavění. Otázka možnosti umísťování staveb na tu kterou plochu je prospektivním pohledem na pozemky regulované územním plánem a odpovídá na otázku, zda regulace v územním plánu na daném pozemku připouští výstavbu, případně jaký druh výstavby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 2. 2017, č. j. 4 As 220/2016-198). Rozvoj plochy přestavby proto nemusí

znamenat pouze rozvoj stavební. Napadený územní plán v tomto ohledu žádným rozporem netrpí.

72. Napadený územní plán není diskriminační proto, že předpokládá na obecních pozemcích výstavbu konkrétních budov veřejné občanské vybavenosti, konkrétně Moravského židovského muzea a nové budovy magistrátu (CD Palace). Jak uvádí odpůrce, záměrem bylo umístit na hradebním okruhu kromě městské zeleně významné městské budovy, byť kontinuálnímu pokračování zeleně do jisté míry fakticky brání. Je otázkou, jak by navrhovatelka nahlížela na regulaci, která by plochy pro tyto významné budovy sloužící výhradně veřejné občanské vybavenosti umístila místo obecních pozemků na navrhovatelovy pozemky. Navrhovatelem poukazované pozemky parc. č. 272/51 a 272/56 jsou určeny pro novou budovu magistrátu. První z nich byl již minulým územním plánem z velké části určen k zástavbě, druhý z nich je napadeným územním plánem určen k zástavbě pouze zčásti. Tato stavba je významnou stavbou veřejné vybavenosti a je plánována dlouhodobě (odpůrce upozorňuje na stavební povolení z roku 2010). Pozemky parc. č. 273/1 a parc. č. 273/7 jsou určeny pro stavbu muzea.
73. Ve skutečnosti, že České dráhy ve spolupráci s navrhovatelkou dlouhodobě připravuje doplnění městské třídy novou výstavbou objektů s možností komerčního využití, jež by měly nahradit nevhodnou stávající zástavbu (skladové, administrativní a obchodní objekty), přičemž ani původní územní plán realizaci tohoto projektu neumožňoval, rovněž nelze spatřovat nic diskriminačního ve smyslu rozdílného přístupu odpůrce ke srovnatelným subjektům či pozemkům.
74. Pokud navrhovatelka upozorňuje, že plochy zeleně by měly být primárně umístěny na obecních pozemcích, nikoliv na pozemcích soukromých vlastníků, tak soud s ohledem na výše uvedené, neshledal, že by takový postup byl v posuzovaném případě diskriminační a umístění plochy zeleně by bylo neproporcionální.

Lokalita Nádražní ulice

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



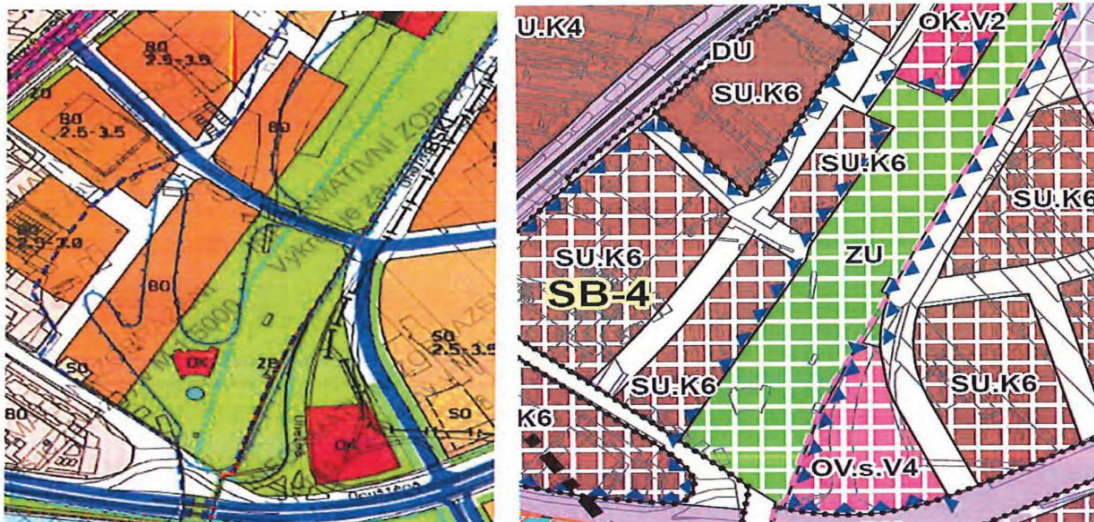
76. Odpůrce ve vypořádání námitek Českých drah i navrhovatelky zejména uvádí, že „*toto území je dlouhodobě určené pro dobudování tzv. brněnského ringu - brněnské okružní třídy s parky po odsunu železničního nádraží. Návrh ploch zeleně v této lokalitě má tedy svoje opodstatnění a kontinuitu, která je dlouhodobě známa, byla projednána v předchozí územně plánovací dokumentaci s výjimkou plochy veřejné vybavenosti platného ÚPmB (OV), kterou zpracovatel navrhuje v tomto území nesledovat, neboť plocha je dotčena trasou Severojižního kolejového diametru (SJKD). Důvodem je probíhající zpracování studie proveditelnosti SJKD a v souvislosti s nutností dořešení přestupních vazeb na systém povrchové MHD zůstává v současné době vymezena plocha zeleně Z. To ale nevylučuje, že i v plochách zeleně lze umístit objekty sloužící ke zlepšení podmínek využití území, přičemž tyto podmínky Návrh nového ÚPmB blíže konkretizuje. Od zadání či Pokynů 2018 se lze v odůvodněných případech odchýlit. Území okolo stávajícího železničního nádraží se v průběhu pořizování Návrhu nového ÚPmB vyvíjelo v souvislosti s rozhodováním samosprávy o poloze nádraží, v rámci kterého se pořizovala celá řada studií (možností řešení), které se staly po rozhodnutí o poloze nádraží podkladem pro Územní studii (ÚS) Jižní čtvrť (KAM, 2021). ÚS sice sleduje v daném území nadále plochu pro veřejnou vybavenost (OV), ta však z výše uvedených důvodů nebyla promítnuta do Návrhu nového ÚPmB; k promítnutí může dojít až po zpřesnění dořešení přestupních vazeb na systém povrchové MHD v návaznosti na SJKD následnou změnou ÚPmB. Stávající využití území (stravování, skladiště, parkovací plochy) je dočasným využitím území do doby realizace funkčního využití, které sleduje platný ÚPmB či Návrh nového ÚPmB (návrhové plochy).*“
77. Co se týče legitimního očekávání navrhovatelky, je pravdou, že koncept územního plánu z roku 2011 obsahoval v daném území ve všech třech variantách také trojúhelníkovou zastavitelnou plochu veřejné vybavenosti (byť jiného tvaru a v rozsahu neodpovídajícím představám navrhovatelky). Pokyny pro zpracování pak obecně ukládaly řešit vymezení zastavitelných ploch a ploch zeleně v území přiléhajícím k hlavnímu nádraží podle první varianty konceptu. Odpůrce připustil, že se od tohoto řešení odchýlil (návrh z roku 2020 již odpovídá nynější podobě).
78. Takový postup není *a priori* nezákonný. Platí, že z právních předpisů nelze dovodit příkaz, aby návrh územního plánu byl po celou dobu identický; musí ovšem vycházet ze schváleného zadání. Ostatně stavební zákon obsahuje celou řadu procesních nástrojů, které směřují k proměňování obsahu dokumentace k územnímu plánu v čase tak, jak proces pořizování územního plánu prochází jednotlivými fázemi. Tvorba územního plánu je dynamickým procesem, tudíž se návrh územního plánu může od jeho původního zadání v rozumné míře lišit (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 10. 2022, č. j. 10 As 129/2020-50, bod 23).
79. Odpůrce v tomto případě svůj postup vysvětlil tím, že v mezidobí bylo dané území dále prověřováno Územní studií Jižní čtvrť, a že plocha je dotčena trasou Severojižního kolejového diametru (SJKD), u něhož probíhá zpracování studie proveditelnosti. Jak uvedl odpůrce ve svém vyjádření, územní studie v území tzv. tringlu (místo vymezené prodloužením ulic Hybešova, Husova a Nádražní) vymezila území, které by do budoucna mohlo být prověřeno soutěží s možností umístění stavby občanského vybavení (výkres regulativů B.09); v hlavním výkrese však územní studie vymezuje v daném území rovněž plochu zeleně.
80. K celkové koncepci a proporcionalitě zvoleného řešení lze uvést, obdobně jako v případě lokalit Grand a Uhelné nádraží, že i plochy zeleně umožňují za určitých podmínek i jiné

využití či stavby a zařízení, a i na tyto plochy dopadá institut integrovaných jevů, které umožňují i změny stávajících staveb, které neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití. Koncepce tzv. brněnského ringu, tj. brněnské okružní třídy s parky a budovami veřejné občanské vybavenosti po odsunu železničního nádraží, je jistě vizí odpůrce, která doposud nemá ve všech aspektech zcela konkrétní podobu (ta bude předmětem dalšího prověřování). Vypuštění výše znázorněné (nebo v jiné podobě v konceptu obsažené) trojúhelníkové plochy pro stavbu občanského vybavení však dle zdejšího soudu nelze v kontextu všeho shora uvedeného vnímat jako zásadní „odklon od dřívějšího řešení v koncepčních materiálech a v původním územním plánu“. Tím spíše, pokud je daná část území aktuálně prověřována z hlediska řešení SKJD, tedy dopravní obslužnosti území, která je pro plnění předpokládaných funkcí v centru města zcela zásadní.

81. Pokud navrhovatelka uvádí, že mimo vlastní koridor SKJD zůstává v řešeném výřezu přibližně 4 700 m² především pozemků Českých drah a zčásti navrhovatelky, které byly v koncepčních podkladech vymezeny pro komerční vybavenost, avšak napadeným územním plánem byly převedeny na zeleň bez parametrického odůvodnění, pak (pokud nemá navrhovatelka koncepčními materiály na mysli shora zmiňované studie zadané navrhovatelkou) zdejšímu soudu z doložených podkladů nic takového neplyne.
82. Tvrzení o diskriminaci je ve vztahu k lokalitě Nádražní ulice jen obecnou a ničím nepodloženou tezí navrhovatelky. Lze zopakovat, že stanovení ploch s rozdílným způsobem využití nemůže zdejší soud shledat diskriminačním, pokud navrhovatelka konkrétně nepoukazuje na srovnatelné plochy, se kterými je v daném území bez ospravedlnitelného důvodu zacházeno rozdílně.

Lokalita Ubelné nádraží

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



84. Odpůrce ve vypořádání námitek Českých drah a připomínek navrhovatelky zejména uvedl, že „řešení této rozvojové lokality SB-4 v Návrhu nového územního plánu 2024 (ÚPmB) vychází z hlediska rozsahu vymezení ploch z platného ÚPmB, projednaného konceptu, a z nového podrobnějšího prověření Územní studií Jižní čtvrt z roku 2021, (zpracovatel KAM), která je podkladem pro nový ÚPmB. Pás návrhové plochy městské zeleně (Z) vymezené v Návrhu nového ÚPmB 2024, nacházející se na východní straně pozemku parc. č. 1338/1 v k.ú. Staré Brno, kopíruje vymezení téhož pásu návrhové plochy městské zeleně, funkční typ plocha parků (ZP), vymezené ve stávajícím ÚPmB. Plocha všeobecné zeleně ZU je tedy dlouhodobě vymezena za účelem vytvořit v daném území park - zelenou radiálu propojující městský parkový okruh s řekou Svatkou v místě stávajícího kolejiště podél ul. Uhelná. Tento park má výjimečný význam z hlediska provozu a funkčního propojení systému městské zeleně směrem k jihu. Z hlediska širších souvislostí plocha městské zeleně ZU slouží pro dobudování brněnské okružní třídy s parky tzv. ringu a v současné chvíli není účelné snižování její rozlohy bez podrobnějšího prověření např. architektonicko - krajinářskou soutěží. Z tohoto důvodu Územní studie Jižní čtvrt, která požadavek možnosti rozšíření ploch pro zástavbu prověřovala, potvrdila stávající vymezení ploch a nenavrhl jejich rozšíření; do budoucna jej však nevyloučila.“
85. K návrhovým bodům týkajícím se koncepce brněnského ringu, proporcionality přijatého řešení, absence podrobnější úpravy řešení daného území, významu studie, která byla zpracována za účelem využití území dle představ developera a nutnosti upřednostnit pro zeleň obecní pozemky, lze odkázat na vše, co již bylo shora řečeno, ať již souhrnně, nebo ke konkrétním lokalitám.
86. Navrhovatelka se domáhá rozšíření stavebních ploch SU.K6 na úkor vymezené zeleně a uvádí, že toto rozšíření doporučovala studie NOVÉ SADY BRNO, kterou si nechal zpracovat. Řešení navrhovatelka i České dráhy konzultovaly a připravovaly v součinnosti s Kanceláří architekta města Brna a bylo součástí akceptovaných podkladů k Územní studii „Jižní čtvrt“. K tomu zdejší soud uvádí, že územní studie ve výkrese B.09 (výkres regulativů) zahrnuje navrhovatelkou poukazované území (zjednodušeně, od ploch SU.K6 po plánované dorovnání viaduktu) do oblasti pro prověření soutěží. Jak ovšem uvádí odpůrce, v hlavním výkrese územní studie potvrdila stávající stav, tj. vymezení ploch zeleně. Ostatně i Kancelář architekta města Brna k posouzení developerského záměru dle zmíněné studie NOVÉ SADY BRNO k danému území ve vyjádření ze dne 13. 7. 2020, které je součástí správního spisu, uvedla, že bloky (myšleno navrhovaná zástavba) jsou částečně v ploše budoucí soutěže o podobu parku u viaduktu a půdorysná stopa bude touto soutěží zpřesněna.
87. Územní studie v navrhovatelkou zdůrazňované části uvádí, že „V zóně C (mezi ulicí Nové sady a kolejovým tělesem) jsou v návrhu upraveny plochy pro veřejná prostranství a navrženy regulativy pro jednotlivé bloky, některé i s ohledem na etapizaci výstavby. Bloky v zóně C orientované k železničnímu kolejišti je možno realizovat ve dvou samostatných etapách. V části podél stávající tratě od ulice Opuštěná až po Malou Ameriku bude zástavba přizpůsobena řešení, které bude vycházet z výsledků architektonické soutěže.“ Územní studie člení dané území do jednotlivých bloků, přičemž předpokládá určitý typ zástavby v návaznosti na výsledky architektonické soutěže. Není však pravdou, že by územní studie uváděla opačné závěry oproti odůvodnění napadeného územního plánu.
88. Z ničeho zároveň neplyne, že by odpůrce nevěděl o tom, že v lokalitě se nachází objekty, které jsou předmětem řízení o jejich prohlášení za kulturní památku. Odpůrce dle zdejšího soudu logicky argumentuje, že probíhající řízení pro něj nemá povahu limitu pro stanovení ploch s rozdílným způsobem využití (nemovitosti stále nepodléhají památkové ochraně) a

zachování objektů v rámci ploch zeleně i v případě jejich prohlášení za kulturní památky regulativy napadeného územního plánu připouští (zejména v podobě integrovaných jevů). Sémantický rozdíl mezi plnohodnotnou funkční integrací staveb do zeleně a ponecháním zeleně s tolerancí staveb uvnitř zdejší soud neshledal.

89. Argumentace navrhovatelky, že již ve vymezených plochách SU.K6 je určeno procento plochy zeleně, a proto v blízkosti těchto zastavitelných ploch již není důvod vymezovat další plochy zeleně, je dle zdejšího soudu nesprávná. Jak vysvětlil odpůrce, městská zeleň plní odlišnou funkci (z hlediska rekreační kapacity a kvality veřejného prostoru), stanovení minimálního podílu vegetace ve vymezených stavebních plochách je spojeno především s kvalitou prostředí v těchto plochách. Tento přístup není v ničem diskriminační.
90. Pokud jde o rozšíření zastavitelných ploch na obecních a státních pozemcích parc. č. 815/1, parc. č. 815/2, parc. č. 815/3 a parc. č. 941/10 v k. ú. Trnitá (na obrázku plocha OV.s.V4), pak dané pozemky jsou součástí jiné rozvojové lokality Tr-2 Nová čtvrť Trnitá. Jak vyplývá z odůvodnění napadeného územního plánu (Příloha č. 1.2 - Karty lokality), v této ploše na rohu ulice Opuštěná a Uhelná je vymezena plocha občanského vybavení veřejného se specifikací pro školství, která by měla být určena pro základní školu sloužící pro navrženou lokalitu, což je nezbytné z důvodu předpokládaného nárůstu nových obyvatel. Nejde tedy o situaci, že by srovnatelné stavební využití podobných pozemků odpůrce navrhovatelce odepíral a zároveň si je nově připustil na svých pozemcích. Pozemky navrhovatelky a Českých drah jsou oproti uvedeným pozemkům v přímé linii parku směrem k řece Svatce. Navrhovatelka by také nebyla o nic blíže požadovanému využití svých pozemků, pokud by na nich byla namísto obecních a státních pozemků vymezena plocha pro základní školu (která je s ohledem na předpokládaný nárůst počtu obyvatel lokality nezbytná). Pozemek parc. č. 813, na něj navrhovatelka také poukazovala, je určen pro všeobecnou dopravu
91. Soud se nezabýval lokalitou *Výpravní budova*, neboť navrhovatelka k pozemkům v této lokalitě nemá vlastnické a ani věcné předkupní právo.

V. Závěr a náklady řízení

92. Zdejší soud řízení o návrhu v části odmítl. Po věcném přezkum návrhu zdejší soud po posouzení návrhových bodů dospěl k závěru, že návrh je nedůvodný, a tudíž jej v této části podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.
93. O náhradě nákladů řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Navrhovatel nebyl ve věci úspěšný, a tudíž právo na náhradu nákladů nemá, odpůrce pak ani náhradu nákladů řízení nepožadoval.
94. Osoby zúčastněné na řízení nemají dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu nákladů řízení, neboť nebránily své právo vyplývající z napadeného opatření obecné povahy, soud jim neuložil žádnou povinnost ani neshledal jiné důvody hodné zvláštního zřetele.

Poučení:

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

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

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

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

Brno 23. dubna 2026

JUDr. Petr Polách
předseda senátu