



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatelky: **PMF s.r.o.**
sídlem Zvonařka 541/8, Trnitá, 617 00 Brno
zastoupené advokátem Mgr. Bc. Martinem Kotrbáčkem
sídlem Kobližná 19, 602 00 Brno

proti
odpůrci: **Statutární město Brno**
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Pavolem Říškem
sídlem Jakubská 2, Brno

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

takto:

- I. Návrh se zamítá.
- II. Účastníci řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Obsah návrhu

1. Navrhovatel vlastní pozemky p. č. 749, 750, 751/1, 751/2, 754/3, 755/1 a 755/2 v k. ú. Trnitá v Brně. Pozemky tvoří areál, v němž navrhovatel provozuje podnikání, zejména pronájem bytů a nebytových prostor. Plánuje zde v budoucnu realizovat výstavbu polyfunkčního objektu (na který, resp. na určitou jeho podobu, získal jeho právní předchůdce územní rozhodnutí).
2. Nový územní plán města Brna zařadil žalobcovy pozemky do rozvojové lokality Tr-4 (Zvonařka-Dornych), do plochy SU.K5, s výškovou úrovní 5 (maximální výška budov 12–28 m). Podle navrhovatele však odpůrce při poslední úpravě návrhu, tj. před závěrečným veřejným projednáním, odstranil z územního plánu možnost umístit v této ploše lokální dominantu s výškou až do 40 m. Tato změna: (1.) není nijak odůvodněna, (2.) zakládá vnitřní rozpor mezi výrokovou částí a odůvodněním územního plánu, neboť v odůvodnění se o možnosti lokální dominanty hovoří, (3.) je diskriminační, neboť ve srovnatelných sousedících lokalitách je stanovena výšková úroveň 6 s převyšující zástavbou do 40 m, a (4.) je nepřiměřená, neboť narušila navrhovatelovo legitimní očekávání vycházející z předchozích verzí návrhu a z vypořádání námitek k nim. Navrhovatel vysvětluje, že proti poslední verzi návrhu územního plánu nepodal námitku z objektivních důvodů, protože byla zveřejněna 4 dny před nabytím účinnosti relevantních částí nového stavebního zákona, a proto „panovaly výkladové nejasnosti ohledně procesního režimu“.
3. Navrhovatel navrhl zrušit územní plán, konkrétně výkres 2.2 Urbanistická koncepce – výšková hladina, v rozsahu, v jakém v lokalitě Tr.4 stanovuje pro plochy s výškovou úrovní 5 regulaci bez možnosti umístění lokální dominanty, a to buď ve vztahu k celé lokalitě Tr-4, nebo (eventuálně) jen ve vztahu k navrhovatelovým pozemkům.

II. Změny návrhu a průběh řízení

4. Odpůrce se k návrhu vyjádřil zejména v tom smyslu, že navrhovatel se mýlí. Možnost umístění lokální dominanty je v územním plánu zachována, v jeho závazné textové části, a to pro plochy s výškovou hladinou 4 a 5. Zároveň odpůrce upozornil, že výškové hladiny určuje hlavní výkres 2.1, nikoliv výkres 2.2, který žalobce napadá.
5. Ve věci proběhlo dne 22. 4. 2026 na žádost odpůrce ústní jednání podle § 49 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“). Krátce před jednáním doručil navrhovatel soudu změnu návrhu. Nově chtěl zrušit jak grafickou, tak i textovou část územního plánu, a to v rozsahu, v jakém stanovuje výškovou hladinu 5 na navrhovatelových pozemcích v ploše SU.K5. Na jednání navrhovatelova zástupkyně vysvětlila, že došlo k nedopatření, neboť územní plán skutečně lokální dominantu v plochách s výškovou hladinou 5 umístit umožňuje, avšak jen za určitých podmínek, které jsou pro navrhovatele příliš omezující. Také poukázala na to, že v průběhu přípravy územního plánu navrhovatel požadoval, aby na jeho pozemcích byla stanovena výšková hladina 6 a že v návrhu dovozoval diskriminaci ve vztahu ke svým pozemkům z toho, že na většině okolních ploch je stanovena právě výšková úroveň 6 (s převyšující zástavbou do 40 m).
6. Krajský soud tuto změnu návrhu nepřipustil (usnesením vyhlášeným přímo při jednání). Nepřistoupil na tvrzení navrhovatele, že došlo pouze k nesprávné formulaci petitu, ale

v samotných žalobních bodech je fakticky obsažen návrh na zrušení textové části územního plánu. Podle krajského soudu je celý návrh jednoznačně postaven na tom, že v územním plánu možnost umístění lokální dominanty do 40 m ve výškové hladině 5 zcela chybí. Proto chtěl žalobce zrušit samotné stanovení výškové hladiny 5 na svém pozemku. O přehnané přísnosti podmínek pro umístění lokální dominanty obsažených v textové části územního plánu není v návrhu ani slovo. Rozšíření návrhu tak, že by navrhovatel nově napadal i textovou část územního plánu, je proto nepřípustné podle § 101b odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“).

7. V reakci na poučení soudu přednesla zástupkyně navrhovatele na jednání ústně další změnu návrhu. Rozsah návrhu omezila jen na navrhovatelovy pozemky – to soud připustil, neboť zúžit návrh je možné kdykoliv v průběhu řízení. Dále zástupkyně navrhla namísto výkresu 2.2 zrušit hlavní výkres 2.1 v rozsahu, v jakém na navrhovatelových pozemcích stanovuje výškovou úroveň 5. I tuto změnu návrhu krajský soud usnesením připustil. Uznal, že zde došlo ke zjevné chybě v psaní, neboť výkres 2.2 se ve skutečnosti nazývá „Koncepce uspořádání krajiny“ a žádnou výškovou regulaci neobsahuje. Z textu návrhu je přitom zjevné, co měl navrhovatel na mysli, tedy že chtěl zrušit grafickou část územního plánu v té části, kde stanovuje (v ploše, kde leží jeho pozemky) pro zástavbu výškovou úroveň 5.
8. Dále soud provedl při jednání z vlastní iniciativy dokazování, a to (pro lepší orientaci i některými částmi územního plánu, jakkoliv ten je samozřejmě součástí správního spisu. Konkrétně soud provedl důkaz: (1.) snímkem ze serveru Mapy.com, z něž vyplývá zařazení plochy se žalobcovými pozemky do širších územních souvislostí, (2.) snímkem katastrální mapy a výřezem z hlavního výkresu 2.1, jež zařadil do svého podání odpůrce, (3.) širším výřezem z výkresu 2.1 včetně legendy pro porovnání výškových hladin v jednotlivých plochách, (4.) výkresem 2.2, aby byl zřejmý jeho skutečný název a obsah, (5.) textem kapitoly 6.4.2 Specifikace výšky zástavby, aby byla zřejmá regulace výškových hladin, lokálních dominant a převyšující zástavby, (6.) výstupem z veřejně dostupné mapové aplikace *Kanceláře architekta města Brna* obsahující údaje o výškách budov se zaměřením na plochy v sousedství navrhovatelových pozemků (*Budovy v Brně – výška; dostupné na <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>*). Sami účastníci žádné důkazy nenavrhli.

III. Posouzení věci krajským soudem

9. Návrh **není důvodný**.
10. Úvodem krajský soud stručně poznamenává, že nepřistoupil k odmítnutí návrhu pro nepřípustnost podle nyní účinného § 307 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, jak navrhoval odpůrce. Řízení o vydání opatření obecné povahy bylo zahájeno za účinnosti předchozího stavebního zákona z roku 2006 [zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)] a dokončovalo se tudíž podle dosavadních právních předpisů (§ 323 odst. 7 stavebního zákona). Nebylo tak možné po navrhovateli požadovat, aby předvídal, že když neuplatní konkrétní výhrady v procesu pořizování územního plánu, povede to k nepřípustnosti následného návrhu na jeho zrušení (srov. podrobně rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 27. 9. 2024, č. j. 41 A 18/2024-101, body 48-52, k těmto závěrům se již zdejší soud opakovaně přihlásil, srov. např. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 5. 3. 2026, č. j. 64 A 9/2025-262, bod 9).
11. Pokud jde o první dva žalobní body, ty s ohledem na vývoj řízení postrádají jakoukoliv relevanci. Územní plán nemůže být nepřezkoumatelný ani pro nedostatek důvodů, ani

pro vnitřní rozpor mezi výrokovou částí a odůvodněním, neboť lokální dominantu ve výškové hladině 5, kam jsou zařazeny i navrhovatelovy pozemky, jednoduše připouští. Nebylo tedy třeba odůvodňovat, proč takováto možnost v územním plánu chybí.

12. Pokud by snad navrhovatel chtěl nově svá tvrzení o nepřekoumatelnosti směřovat vůči podmínkám omezujícím umístění lokální dominanty, šlo by o opožděný návrhový bod, resp. nepřipustné rozšíření návrhu. Krajský soud nicméně pro zvýšení přesvědčivosti svých závěrů podotýká, že odpůrce nebyl povinen zvlášť a individuálně odůvodňovat ani podmínky, za nichž je umístění lokální dominanty možné, protože nikdo proti nim v průběhu přijímání územního plánu nijak neprotestoval. Pro lepší představu krajský soud uvádí, že mezi tyto podmínky patří zejména zákaz umisťovat lokální dominanty ve stabilizovaných plochách a na území vyhlášené Městské památkové rezervace, nutnost prověření lokální dominanty územní studií, maximální přesah lokální dominanty o 3 podlaží a nejvýše 12 m, a konečně řada podmínek, jejichž jednotící myšlenkou je soulad lokální dominanty s charakterem území a s její pozicí vůči ve veřejnému prostranství. Tento soubor omezení se soudu na první pohled jeví jako racionální, nikoliv svévolný či diskriminační.
13. O legitimním očekávání navrhovatele nelze v dané věci vůbec hovořit. Jednak má krajský soud ve shodě s odpůrcem za to, že takové očekávání může vyvolat jen platný územní plán. Průběžné verze návrhu územního plánu nikomu nic nezaručují a mohou být předmětem dalších změn. A navíc v tomto případě platí, že to, co odpůrce „přislíbil“ navrhovateli ve vypořádání námitek jeho právních předchůdců, to také dodržel. Odpůrce původně zařadil navrhovatelovy pozemky do plochy s výškovým rozpětím 9–22 m. V upraveném návrhu k tomu přidal na základě námitek tehdejšího vlastníka možnost lokální dominanty do 40 m. V další fázi ujistil navrhovatele, že se na tom nic nemění. A v přijatém územním plánu jsou navrhovatelovy pozemky dokonce zařazeny do plochy s ještě vyšší výškovou regulací (12–28 m), která umístění lokální dominanty s výškou až do 40 m nadále umožňuje, byť za stanovených podmínek. Není ani pravda, že by navrhovatel ve své připomínce ze dne 4. 4. 2024 výslovně upozornil odpůrce na to, že oproti předchozím fázím pořizování byla z návrhu územního plánu odstraněna možnost lokální dominanty do 40 m. Nic takového se v připomínce neuvádí. Pouze při rekapitulaci dosavadního vývoje návrhu navrhovatel lokální dominantu výslovně nezmiňoval, což však mohl odpůrce považovat za pouhou chybu psaní. Připomínka mířila zejména k tomu, že navrhovatel nově požadoval na svých pozemcích stanovit výškovou hladinu 6 s převyšující zástavbou do 40 m, a to s odkazem na obdobnou regulaci okolních ploch.
14. Konečně, pokud jde o přiměřenost napadeného opatření obecné povahy (kam spadá i případná diskriminace, resp. nerovné zacházení se žalobcovými pozemky), tu je krajský soud oprávněn věcně hodnotit pouze v případě, že do těchto otázek směřovaly námitky či připomínky (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019-38). V nynější věci se tak nestalo, neboť navrhovatel proti poslední verzi návrhu, která na jeho pozemcích zachovala výškovou hladinu 5 a umožnila umístění lokální dominanty do 40 m za stanovených podmínek, nijak nebrojil. Odpůrce mohl proto oprávněně předpokládat, že navrhovatelé předchozími úpravami návrhu územního plánu uspokojil, a ten tedy s navrženým řešením souhlasí. Soud by se tak údajným nerovným zacházením neměl vůbec zabývat.
15. Opět jen pro zvýšení přesvědčivosti svých závěrů krajský soud podotýká, že žádné nerovné zacházení v dané věci nespaturuje.

16. Nejprve je třeba říci, že odlišnost obou výškových regulací není až tak velká, neboť výšková hladina 6 má stejnou základní výškovou úroveň jako hladina 5, tj. 12–28 m. Výšková hladina 6 pouze obsahuje navíc možnost takzvané převyšující zástavby do 40 m. Ta může být rozsáhlejší než pouhá lokální dominanta a jsou pro ni také stanoveny méně omezující podmínky. Odpůrce v odpovědi na navrhovatelovu připomínku ze dne 4. 4. 2024 dostatečně vysvětlil, proč sousedící lokality nejsou s tou žalobcovou zcela srovnatelné. Jde totiž o oblast plánované Jižní čtvrti, což je rozvojová lokalita určená pro novou městskou čtvrť s vysokou mírou investic do infrastruktury a kvalitními veřejnými prostranstvími, která má bezprostředně navazovat na centrum města se zásadními infrastrukturními stavbami, jako je hlavní železniční a autobusové nádraží a terminál veřejné hromadné dopravy. Jižní čtvrť se má sice rozkládat před i za plánovaným novým nádražím při ulici Rosická, nicméně žalobcovy pozemky již nejsou její součástí.
17. Otázku, které plochy je vhodné z urbanistického hlediska do plánované městské čtvrti zahrnout a které nikoliv, považuje krajský soud za záležitost ryze samosprávnou, do které by mohl zasáhnout jen zcela výjimečně, pokud by tu nerovné zacházení bylo zjevné a nepochybné. Krajský soud přitom ověřil, že stanovení výškových hladin v hlavním výkresu 2.1 působí koncepčně, neboť výšková hladina se postupně zvedá od východu směrem na západ k budoucí Jižní čtvrti. Navrhovatelovy pozemky s výškovou hladinou 5 tvoří přechod mezi plochou s výškovou hladinou 6 na západě a plochou s výškovou hladinou 4 na východě. Plocha ležící od navrhovatelových pozemků směrem na severozápad, na kterou poukazovala navrhovatelova zástupkyně při jednání, je poměrně malá a obsahuje podle výškové mapy již nyní budovu vysokou více než 28 m. Proto lze pochopit, že odpůrce takovýto územní limit, respektive – slovy územního plánu – integrovaný jev, při stanovení výškové hladiny pro tuto plochu respektoval.
18. Soud na závěr shrnuje, že s ohledem na mylný předpoklad, ze kterého návrh vycházel, byl na samé hranici projednatelnosti. Krajský soud nicméně i přesto vypořádal všechny návrhové body, které bylo možno – i přes chybná východiska návrhu – nějak smysluplně uchopit.

IV. Náklady řízení

19. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu těch nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který úspěch ve věci neměl.
20. Navrhovatel před soudem neuspěl (soud návrh zamítl), proto nemá právo na náhradu nákladů řízení. Náklady odpůrce, který se nechal zastoupit advokátem, soud vyhodnotil jako vynaložené nedůvodně. Odpůrce, jako statutární město a zároveň druhé největší město České republiky, by měl být dostatečně personálně a materiálně vybaven k tomu, aby byl schopen kvalifikovaně hájit svá rozhodnutí, práva a zájmy, aniž by musel využívat právní pomoci advokáta (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 24. 3. 2020, sp. zn. IV. ÚS 2434/19, a *contrario* též usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47, č. 3228/2015 Sb. NSS, bod 29).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační

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

Brno 22. 4. 2026

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu