



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatelky: **NAFI, s. r. o.**, IČO: 469 04 000
sídlem Křenová 299/26, 602 00 Brno
zastoupená advokátem Mgr. Filipem Nečasem
sídlem Malinovského náměstí 603/4, 602 00 Brno

proti
odpůrci: **Statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Pavolem Říškem
sídlem Jakubská 156/2, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna, schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna pod č. Z 9/22 dne 10. 12. 2024, v rozsahu stanovení výškové hladiny 4 a plochy zeleně všeobecné (ZU) ve vztahu k pozemkům p. č. 702/1, 702/2, 702/3 a 702/4, vše v k. ú. Trnitá,

takto:

- I. Návrh **se zamítá**.
- II. Navrhovatelka **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Odpůrci **se nepřiznávají** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Návrh

1. Návrhem ze dne 28. 1. 2026 se navrhovatelka u Krajského soudu v Brně (dále taktéž „krajský soud“) domáhala zrušení opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna, schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna na jeho zasedání Z 9/22 dne 10. 12. 2024, který nabyt účinnosti dne 31. 1. 2025 (dále také jen „ÚP Brno“ či „napadené OOP“), v rozsahu vymezujícím *výškovou hladinu 4* na pozemcích p. č. 702/1, 702/2, 702/3 a 702/4 v k. ú. Trnitá [610950] a *ZU plochu zeleně všeobecné* ve vztahu k předmětným pozemkům.
2. Ke své *aktivní legitimaci* navrhovatelka uvedla, že je výlučným vlastníkem pozemků p. č. 702/1, 702/2, 702/3 a 702/4 v k. ú. Trnitá [610950], zapsaných na LV č. 379, tvořících uzavřený areál společně se stavbami č. p. 361, 416 a 419, které jsou jejich součástmi (dále taktéž jen „pozemky navrhovatelky“ či „dotčené pozemky“). Nemovité věci navrhovatelky slouží jako provozovny různých fyzických a právnických osob, přičemž vnitroblok je využíván primárně pro parkování uživatelů a návštěvníků nemovitých věcí navrhovatelky.
3. V tomto ohledu vydal již dříve Úřad městské části Brno-střed, stavební úřad, *územní rozhodnutí* a v návaznosti na něj též *stavební povolení* pro záměr označený jako „Parkoviště ve dvoře areálu Čechyňská, Čechyňská 361/16, 302 00 Brno-Trnitá, p. č. 702/3 v k. ú. Trnitá“.

a) Neodůvodněný zásah do práva na majetek – výšková hladina 4

4. V prvním návrhovém bodě navrhovatelka uvedla, že ÚP Brno definuje prostorové uspořádání v ploše, do které jsou zahrnuty její pozemky, specifikací výšky zástavby. Ta byla v návrhu ÚP Brno navržena pro výškovou hladinu 3 umožňující zástavbu budovami s maximální výškou 16 metrů charakteristickou pro městskou zástavbu, obytná sídliště a jejich části a areály.
5. Navrhovatelka již ve svých námitkách upozorňovala na vyšší výškovou úroveň okolní zástavby a na skutečnost, že jsou v bezprostředním okolí jejích nemovitých věcí navrhovány plochy, jež dosahují až výškové hladiny 5 umožňující zástavbu budovami s maximální výškou 28 metrů s převyšující zástavbou. Navrhovatelka tedy požadovala, aby byly její pozemky přerazeny aspoň do výškové hladiny 5 charakteristické pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště.
6. Odpůrce námítce navrhovatelky vyhověl jen částečně, neboť stanovil pro plochu, do níž jsou zahrnuty nemovité věci navrhovatelky, výškovou hladinu 4 umožňující zástavbu budovami s maximální výškou 22 metrů. Tato hladina je charakteristická pro kompaktní území města a obytná sídliště. Odpůrce argumentoval tím, že všechny návrhové smíšené plochy v předmětné lokalitě jsou vymezeny ve výškové hladině 4 a současně že tuto hladinu navrhuje rovněž území studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ z roku 2021.
7. Navrhovatelka ve svém návrhu namítala, že argumentace odpůrce, že *všechny* návrhové smíšené plochy v předmětné lokalitě jsou vymezeny ve výškové hladině 4, je v rozporu se skutečností. Je sice pravdou, že se v území nachází též jiné návrhové plochy SU.K4. Právě tak se ale v území nachází i návrhové plochy SU.K5 a SU.K6, a to *v těsné blízkosti*

nemovitých věcí navrhovatelky (dokonce i v rámci stejné rozvojové lokality Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka, která má plochy SU.K5 uvedeny též v kartě lokality). Odpůrce tedy vypořádal námítky navrhovatelky odkazem na stav v území, který neodpovídá skutečnosti, což je nepřipustné.

8. Stejně nepřiléhavý je pak i *odkaz odpůrce na územní studii* „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ z roku 2021. Podle záznamu Magistrátu města Brna ze dne 2. 3. 2023, č. j. MMB/0109914/2023, sp. zn. 4100/OÚPR/MMB/0109914/2023, sice byla potvrzena možnost využití příslušné územní studie jako územně plánovacího podkladu pro změnu (stávajícího) ÚP i pro nově pořizovaný ÚP Brno v rozsahu přílohy č. 1 uvedeného záznamu, avšak *vyjma vyznačených ploch pro alternativní návrh využití*. Pozemky navrhovatelky přitom spadají právě pod tyto plochy, v jejichž rámci není územní studie využitelná jako územně plánovací podklad.
9. Na věci nic nemění ani naznačení možnosti odpůrcem, aby navrhovatelka dosáhla vyšší výšky zástavby prostřednictvím tzv. *lokální dominanty*, která má být povolena pro výškovou úroveň 4 a 5 až do výšky 40 metrů. Ani toto tvrzení odpůrce není pravdivé. Lokální dominanta do výšky 40 metrů je přípustná výhradně pro výškovou úroveň 5, zatímco pro výškovou úroveň 4 nesmí lokální dominanta překročit výšku 34 metrů, jak vyplývá z kapitoly 6.3.3. bodu III ÚP textové části ÚP Brno (lokální dominanta nesmí převýšit maximální výšku okolní zástavby o více než 12 metrů). Navíc umístění lokální dominanty včetně jejího výškového řešení musí být nejprve prověřeno územní studií.

b) Nepřiměřený zásah do vlastnického práva – plocha zeleně (ZU)

10. V druhém návrhovém bodě navrhovatelka brojila proti tomu, že ÚP Brno na jejích pozemcích nově vymezuje plochy ZU zeleně všeobecné. V této ploše je nepřipustné využití *pro odstavování a parkování vozidel* na povrchu a plocha není určena ani pro umísťování staveb. Je zřejmé, že v rámci pozemků navrhovatelky tvořících *uzavřený areál* nemůže taková zeleně plnit svou funkci.
11. Navrhovatelka se proti takovému vymezení ploch bránila námitkami, přičemž v tomto směru navrhovala, aby došlo alespoň k minimalizaci dopadů do jejích práv tím, že bude v ÚP Brno stanovena pro její pozemky vyšší výšková hladina, k čemuž nedošlo. Odpůrce při vypořádání námitek odkazoval na *záměr dosažení revitalizace toku Ponávky a doplnění ploch veřejných prostranství podél jejího toku* dle „Komplexní revitalizační studie Staré Ponávky v rámci projektu REURIS“ z roku 2010 (dále také „revitalizační studie“). Jelikož se přitom ÚP Brno nijak konkrétně nevyjadřuje k vymezení ZU plochy zeleně všeobecné v lokalitě, kde se nachází pozemky navrhovatelky, a v rámci karty rozvojové lokality Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka je k tomu pouze uvedeno, že má dojít ke zohlednění revitalizace Staré Ponávky v území, musí být důvody vymezení ZU plochy zeleně všeobecné na pozemcích navrhovatelky řádně odůvodněno v rámci rozhodnutí o námitkách, k čemuž nedošlo.
12. Co se týče odkazu odpůrce na revitalizační studii, navrhovatelka uvedla, že z ní při posouzení zásahu do jejího vlastnického práva nelze vycházet, poněvadž je *stará již 15 let* a nezohledňuje aktuální stav v dané lokalitě (zejména skutečnost, že se aktuálně na pozemcích navrhovatelky nachází parkovací plochy, na které by měla navazovat její další investiční činnost). Obdobně na využitelnost závěrů území revitalizační studie pohlíží i Kancelář architekta města Brna, která ji zařazuje mezi územní studie

s *ukončeným využitím*, jež v současnosti mají pouze informativní charakter a jejichž využití není v souladu s ÚP Brno.

13. Nehledě na to, ani příslušná revitalizační studie nepočítala s tak rozsáhlým vymezením plochy zeleně přes nemovité věci navrhovatelky a respektovala práva vlastníků místních areálů. Právě z toho důvodu bylo v daném místě původně navrhováno pouze jednoduché stromořadí podél toku Staré Ponávky a např. pozemek navrhovatelky p. č. 702/2 v k. ú. Trnitá [610950] neměl být opatřeními z revitalizační studie vůbec dotčen. Naopak ÚP Brno vymezuje plochu zeleně přes většinu jeho výměry a obecně přesah vymezené ZU plochy zeleně všeobecné na nemovité věci navrhovatelky podle ÚP Brno je oproti revitalizační studii několikanásobně větší.
14. Navrhovatelka uzavřela, že odpůrce musel vědět, že dané území je již dotčeno jejím záměrem na výstavbu parkovacích ploch, jejichž využití či jakýkoliv další rozvoj by zařazení nemovitých věcí navrhovatelky do ZU plochy zeleně všeobecné znemožnilo. Podle judikatury Nejvyššího správního soudu odpůrce nemůže při schvalování nového ÚP zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím ÚP ani faktickou situaci v území. Pokud tedy doposud byly pozemky navrhovatelky zařazeny do *smíšené plochy výroby a služeb*, bylo nezbytné jejich částečné nové zařazení odůvodnit. To se však nestalo, protože je zapotřebí ZU plochu zeleně všeobecné v rozsahu, v jakém do ní byly bez relevantního důvodu zahrnuty nemovité věci navrhovatelky, zrušit.

II. Vyjádření odpůrce

15. K jednotlivým návrhovým bodům odpůrce prostřednictvím svého zástupce uvedl ve vyjádření ze dne 10. 3. 2026 následující argumentaci.
16. K prvnímu návrhovému bodu (*výškové regulaci 4 pro pozemky navrhovatelky*) odpůrce konstatoval, že námitkám navrhovatelky ze dne 30. 6. 2020 bylo částečně vyhověno tím, že výšková hladina pro pozemky navrhovatelky byla v období přijímání ÚP Brno zvýšena z hladiny 3 na hladinu 4 (zástavba o výšce až do 22 metrů). I proti této nové navýšené výškové hladině navrhovatelka uplatnila námitky ze dne 28. 6. 2021, v nichž poukazovala zejména na výškovou regulaci ploch a budov mimo rozvojovou lokalitu Tr-5, z čehož usoudila, že též pro její pozemky by měla být stanovena vyšší přípustná výška staveb odpovídající hladině 5.
17. Rovněž na podstatu námitky navrhovatelky ze dne 28. 6. 2021 odpůrce reagoval věcně a zcela přiléhavě. Navrhovatelce sice přisvědčil, že se její pozemky nachází *v sousedství* oblasti, u níž je počítáno s intenzivní zástavbou zajištěnou vyšší výškovou hladinou dle ÚP Brno. Její pozemky jsou nicméně situovány při samém okraji této plánované intenzivní zástavby a vytvářejí *výškový přechod* mezi ní a zástavbou s nižší výškou orientovanou východním směrem. Odpůrce tudíž vyložil, proč mají nemovitosti navrhovatelky stanovený jiný výškový režim než pozemky ležící mimo rozvojovou lokalitu Tr-5 s volnější (vyšší) výškovou regulací. V této souvislosti odpůrce zohlednil faktický stav území, přičemž postupnou gradaci výškové hladiny směrem z východu na západ považuje za zcela logickou.
18. Pokud se týče rozvojové lokality Tr-5 (do níž spadají pozemky navrhovatelky), výšková hladina 5 byla stanovena jen pro plochu SU.K5, kde již byl realizován stavební záměr „Nová Vlněná“. To odůvodňovalo *diferenciováný přístup* k nemovitostem navrhovatelky a pozemkům uvedeného záměru. V případě pozemků navrhovatelky

neexistoval v průběhu procesu vydání napadeného OOP obdobně vysoký stavební záměr. Z toho důvodu pro ně byla stanovena výšková regulace 4 odpovídající zbytku rozvojové lokality Tr-5.

19. Odpůrce dále dodal, že lokalita Tr-5 včetně pozemků navrhovatelky není územím s obdobným významem jako rozvojová oblast mezi stávajícím hlavním nádražím a novým nádražím, příp. rozvojová oblast „za-nádraží“ v Komárově. Proto není územím, v němž mají být vymezovány výškové hladiny budov 5 nebo 6. Hladiny 5 ve stabilizovaných plochách v okolí lokality Tr-5 reflektují dokončenou novou zástavbu. V přestavbové ploše SU.K5 zahrnuté do lokality Tr-5 potom výšková hladina reaguje na *aktuální probíhající výstavbu* již známých výškových parametrů. Stanovení výškové hladiny 4 pro pozemky navrhovatelky tak bylo ve vztahu k řešenému území logickým a racionálně zdůvodněným výsledkem koncepce navržené pro celou širší lokalitu.
20. Jestli navrhovatelka argumentovala nepoužitelností územní studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ z roku 2021, odpůrce připustil, že došlo k alternativnímu návrhu využití území. To nicméně odpůrci nebránilo, aby se *podpůrně ztotožnil* s výškovým řešením, s nímž předmětná studie počítala, zejména tehdy, pokud odpůrce navrhovatelce vyložil, proč je toto řešení věcně správné. Konečně nic závadného není ani na odkazu odpůrce na možnost řešit výšku výstavby na pozemcích navrhovatelky s využitím tzv. lokální dominanty. Toto konstatování je pravdivé a má pouze *informativní charakter*. Nepředstavuje tedy nosný důvod nevyhovění její námitce, jak se snaží tvrdit navrhovatelka.
21. K druhému návrhovému bodu (*vymezení plochy ZU - zeleně všeobecně*) odpůrce vysvětlil, že otázku vymezení zeleně na dotčených pozemcích navrhovatelka zmínila pouze v námitkách ze dne 30. 6. 2020, a to poměrně kusým způsobem. Proti samotnému vymezení zeleně na svých pozemcích tehdy nic nenamítala a v důsledku vymezení ploch zeleně žádala jen o navýšení výškové hladiny ve zbývajících ploše, čemuž bylo částečně vyhověno. V námitkách ze dne 28. 6. 2021 pak již ohledně zeleně na svých pozemcích navrhovatelka vůbec nic neuvedla a zároveň neupozornila ani na žádný záměr parkovacích ploch či jeho povolení.
22. Na navrhovatelku je proto nezbytné nahlížet jako na *pasivního účastníka*, poněvadž uvedenými námitkami vůbec neotevřela otázku zkoumání proporcionality ÚP Brno v rozsahu vymezení zeleně na svých pozemcích v soudním řízení správním. Je na úvaze krajského soudu, jestli může navrhovatelka nyní vznášet jakékoliv námitky týkající se vymezení zeleně na pozemcích, resp. zda by měl soud tyto námitky věcně vypořádávat.
23. Nehledě na to odpůrce uvedl, že k umístění zeleně na pozemky navrhovatelky došlo v souladu se záměrem dosáhnout *revitalizace oblasti Staré Ponávky* a doplnit plochy veřejných prostranství podél jejího toku, přičemž tento požadavek vyplývá i z karty lokality Tr-5. Navrhovatelce tedy byl zcela zřetelně prezentován důvod, proč byla přes část jejích nemovitostí vymezena veřejná zeleň. Protože se navrhovatelka v dalším procesu přijímání ÚP Brno proti tomuto zdůvodnění neohrazovala, nebylo třeba tuto otázku v napadeném OOP více rozvádět. Odpůrce považuje předestřené důvody za zcela logické a legitimní.
24. Nutnost revitalizace ploch bezprostředně sousedících s tokem Staré Ponávky je požadavkem *odborně prověřeným*, na němž panuje veřejný zájem. Tato revitalizace je provázána s transformací v rozvojové lokalitě Tr-5, v jejímž rámci má být posílena

zelená infrastruktura podél vodního toku tak, aby umožnila vytvořit *kvalitní ozelenění* veřejného prostranství po obou stranách toku. Územní potřeba a smysl vymezené návrhové plochy ZU veřejné zeleně všeobecné jako prvku zelené infrastruktury jsou proto v daném případě nesporné.

25. ÚP Brno coby koncepční dokument přirozeně může do území přinášet diskontinuitu, pokud je v tomto směru opřena o náležité důvody. Cílové využití území podle ÚP Brno přitom může být naplněno pouze za předpokladu přestavby areálu na pozemcích navrhovatelky. ÚP Brno oproti revitalizační studii Staré Ponávky se zachováním areálu na pozemcích navrhovatelky již dále nepočítá a danou oblast (SU.K4) řeší dle rozvojových potřeb tak, aby umožnila přestavbu území i revitalizaci vodního toku v kontextu celkového rozvoje území.
26. Konečně v otázce realizace případných záměrů na pozemcích navrhovatelky odpůrce odkázal na tzv. *pravidla práce s integrovanými jevy* jako součástí Závazné textové části ÚP Brno. Ani v tomto směru tak k zásahu do práv navrhovatelky dojít nemohlo. Odpůrce proto navrhl zamítnutí návrhu jako nedůvodného.

III. Podmínky řízení

27. Předtím, než krajský soud bezprostředně přistoupil k meritornímu posouzení návrhu, zabýval se naplněním podmínek řízení, jimiž jsou v řízení vedeném podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), (i) existence předmětu řízení (konkrétní opatření obecné povahy), (ii) aktivní legitimace navrhovatele a (iii) formulace závěrečného návrhu, to vše v souladu s podmínkami vyplývajícími z ustanovení § 101a a § 101b s. ř. s.
28. Krajský soud konstatuje, že ÚP Brno je co do formy *opatřením obecné povahy* [srov. § 43 odst. 4 poslední věta zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“)], které bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na jeho zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024. Následně ÚP Brno nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Návrh je tudíž včasný, neboť byl podán ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s. od nabytí účinnosti ÚP Brno.
29. *Aktivně legitimovaným* k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy či jeho části je podle § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl na svých veřejných subjektivních právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Aktivní procesní legitimace se zakládá pouhým tvrzením dotčení na jeho právech (viz k tomu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120; rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz). Věcná aktivní legitimace navrhovatele je odvozena od hmotněprávního postavení navrhovatele ve vztahu k napadené regulaci poměrů v území.
30. V nyní posuzované věci navrhovatelka svou aktivní legitimaci k podání návrhu na zrušení části ÚP Brno odvozovala od vlastnictví dotčených pozemků, které krajský soud ověřil nahlédnutím do katastru nemovitostí, dle něhož je navrhovatelka skutečně výlučným vlastníkem dotčených pozemků p. č. 702/1, 702/2, 702/3 a 702/4 v k. ú. Trnitá [610950] (viz výpis z listu vlastnictví č. 379 pro k. ú. Trnitá). Jelikož ani odpůrce aktivní procesní legitimaci navrhovatelky v řízení před soudem nijak nerozporoval,

dospěl krajský soud k závěru, že navrhovatelka byla k podání návrhu aktivně procesně legitimována.

31. *Pasivně legitimovaným* je potom subjekt, jenž napadené opatření obecné povahy vydal, tedy obec, jejíž zastupitelstvo dané opatření obecné povahy vydalo (viz již citované usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). V nynější věci je proto ve věci pasivně legitimovaným (tj. odpůrcem) Statutární město Brno.

IV. Posouzení věci krajským soudem

32. Krajský soud si od odpůrce vyžádal úplnou spisovou dokumentaci týkající se pořízení a vydání napadeného OOP. Odpůrce poskytl krajskému soudu spisovou dokumentaci jak v originální listinné podobě, tak i elektronicky. Zdejší soud vycházel při posouzení věci z těchto podkladů.
33. Na návrh odpůrce krajský soud ve věci nařídil **ústní jednání**, které se konalo dne 21. 4. 2026 za účasti zástupců obou účastníků. Soud vymezil předmět přezkumu a lokalizaci dotčených pozemků v terénu vzhledem k poloze ostatních ploch. Dále vyslechl úvodní přednesy zástupců účastníků. Zástupce navrhovatele odkázal na písemné vyhotovení návrhu a zdůraznil, že nedostatky rozhodnutí o námitkách nelze dohánět dodatečně. Upozornil, že na základě Územní studie Brno-Špitálka z roku 2021 měla být v dané lokalitě umístěna výšková dominanta, takže není zřejmé, proč pak odpůrce snížil výškovou hladinu této plochy. Zástupce odpůrce odkázal na písemné vyjádření a zdůraznil, že směrem od východu na západ se v jižní části Brna zvyšuje dle ÚP Brno výšková hladina zástavby. Namítaná výšková dominanta dle Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí může být v dané lokalitě umístěna jako lokální dominanta. Krajský soud konstatoval genezi regulace dotčených pozemků v průběhu pořizování ÚP Brno, dále konstatoval předložené listiny předložené navrhovatelkou: územní rozhodnutí o umístění stavby Parkoviště ve dvoře areálu Čechyňská a stavební povolení na tutéž stavbu, dále pak záznam o schválení a potvrzení Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí ze dne 2. 3. 2023 (dále jen „záznam“). Konstatoval dále i listiny předložené odpůrcem (vyjádření Odboru územního plánování rozvoje MMB a schválení Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí ze dne 7. 5. 2021).
34. V rámci doplnění dokazování krajský soud nejprve konstatoval obě územní studie, na něž se odkazuje rozhodnutí o námitkách. Krajský soud dále provedl důkaz záznamem a jeho grafickou přílohou, podle nichž náleží dotčené pozemky navrhovatelky do tzv. plochy pro alternativní návrh využití území v rámci zpracování ÚP Brno. Dále provedl důkaz částí Územní studie Přestavbová zóna – Špitálka a okolí, textové části – s. 64 – základní kompoziční principy návrhu. Dále soud provedl důkaz grafickým výkresem revitalizační studie, který je také součástí návrhu, a na němž jsou zobrazeny pozemky navrhovatelky s navrhovaným pásem zeleně kopírujícím koryto vodního toku Stará Ponávka. Jelikož další návrhy na dokazování strany neměly, krajský soud dokazování ukončil. V konečných návrzích zástupci účastníci setrvali na svých procesních návrzích.
35. Krajský soud přezkoumal napadené OOP v rozsahu a mezích uplatněných návrhových bodů, přičemž dospěl k závěru, že návrh **není důvodný**.

IV.1 Vymezení předmětné plochy a poloha dotčených pozemků

36. Pro účely řádného vypořádání vznesených návrhových bodů je zejména nutné přesně vymezit polohu a charakter předmětné změnové plochy a blíže upřesnit umístění dotčených pozemků navrhovatelky, a to nejen v kontextu dané rozvojové lokality (Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka), ale i s ohledem na celkový rozvoj Statutárního města Brna a vývoj urbanistické koncepce, jak ji prezentuje a rozvíjí ÚP Brno. V této souvislosti se krajský soud rozhodl využít jednak snímky (výřezy) z katastrálních map volně dostupných při nahlížení do katastrů nemovitostí – obrázky č. 1 a 2, a jednak výřezy pořízené z Hlavního výkresu Grafické části ÚP Brno (Výrok, Grafická část, 2.1 Hlavní výkres 1:10 000) – obrázky č. 3 až 4.

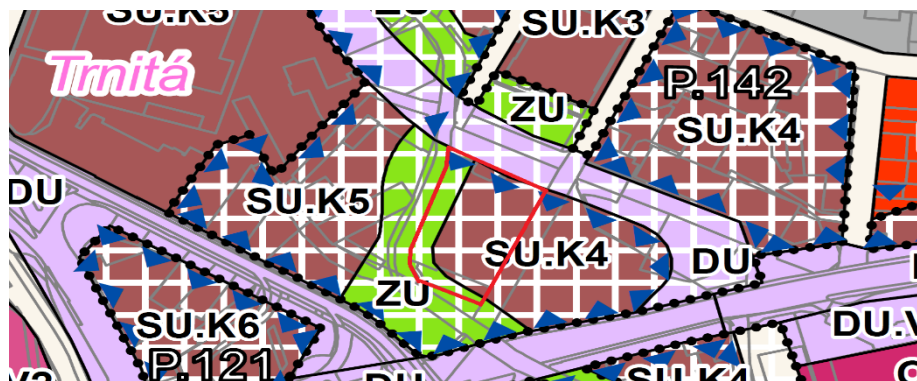


Obrázek č. 1



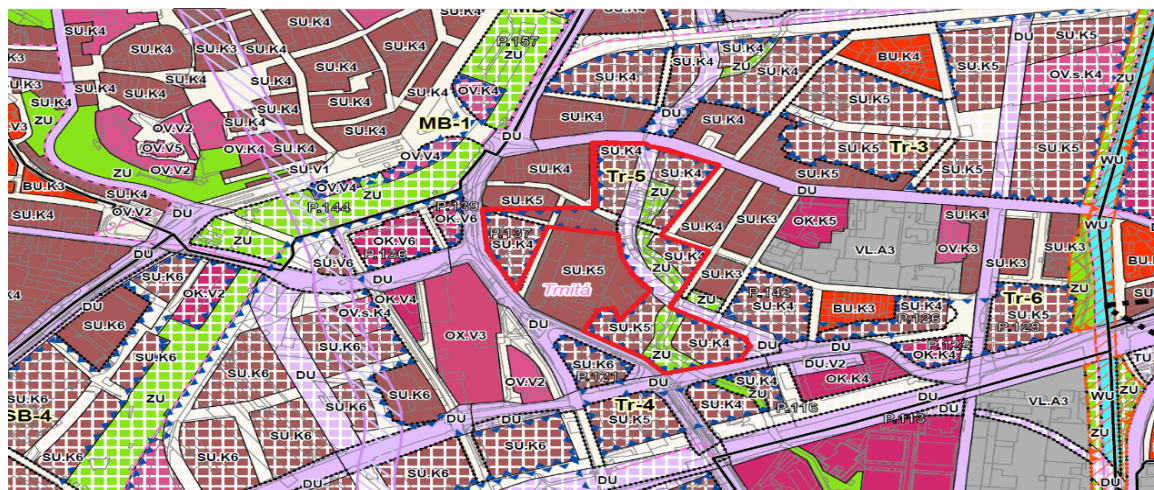
Obrázek č. 2

37. K povaze dotčených pozemků je předně nezbytné uvést, že všechny čtyři pozemky nacházející se ve vlastnictví navrhovatelky (pozemky p. č. 702/1, 702/2, 702/3 a 702/4, situované v k. ú. Trnitá) na sebe navazují a vzájemně vytvářejí *jednotný uzavřený areál* téměř obdélníkového tvaru, který je z větší části ohraničený vícepodlažními budovami či betonovými zdmi. Půdorysně je celý areál z levé a spodní strany (tj. západu a jihu) vymezen vodním tokem v podobě *Svitavského náhonu* (tzv. Stará Ponávka). Z pravé a horní strany (východu a severu) jej naopak lemují ulice Kunhutina (sever) a Čechyňská (východ), ze kterých je umožněn vjezd do areálu motorovými vozidly. Uprostřed areálu a podél jeho levého okraje (zejména na pozemku p. č. 702/3) je pak situována parkovací plocha, která je v současné době využívána k odstavování motorových vozidel, na což opakovaně poukazovala i navrhovatelka ve svém návrhu (srov. obrázek č. 2).



Obrázek č. 3

38. Zdejší soud dále konstatuje, že dotčené pozemky p. č. 702/1, 702/2, 702/3 a 702/4 nacházející se ve vlastnictví navrhovatelky byly zařazeny do plochy přestavby – *přestavbové území P.142* (Výrok, Závazná textová část, Příloha č. 3 Plochy přestavby). Z grafického znázornění (obrázek č. 3) je přitom patrné, že na pozemcích navrhovatelky ÚP Brno vymezil plochy s rozdílným způsobem využití území. Konkrétně část pozemků navrhovatelky nacházejících se ve změnové ploše ÚP Brno zařadil do plochy SU (SU.K4) značící *plochy smíšené obytné všeobecné*, na zbylé části pozemků se pak nově v souladu s Grafickou částí ÚP Brno nachází plochy s kódovým označením ZU, tj. *plochy zeleně všeobecné*. Pozemky navrhovatelky jsou součástí širší změnové plochy, která kromě pozemků navrhovatelky zahrnuje i pozemky s nimi bezprostředně sousedící, a to v podstatě na všechny světové strany (viz obrázek č. 3).
39. Z hlediska posuzované věci je pak významná a má bezprostřední vliv na posouzení návrhových bodů skutečnost, že se všechny dotčené pozemky navrhovatelky nachází v rozvojové lokalitě *Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka*. K charakteristice této lokality daná Karta lokality (Závazná textová část, Příloha č. 1, Karty lokalit, s. 289) zdůrazňuje, že příslušná lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby a dopravy. Z hlediska rozvoje lokality a ochrany a rozvoje jejích hodnot je pak lokalita Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka stížena těmito požadavky: (i) vytvořit uliční čaru kolem nové městské třídy, (ii) *zohlednit v území revitalizaci Staré Ponávky*, (iii) respektovat ochranné pásmo železnice, (iv) přizpůsobit stavebně technické řešení u budov dotčených hlukem z městské třídy Dorných, Brněnská třída a Křenová a současně (v) celé řešení lokality koordinovat s vedením primárního kolektoru včetně souvisejících objektů. Po stránce sídelní zeleně dále Karta lokality Tr-5 stanoví, že ploché střechy budov musí mít charakter extenzivní



vegetace na konstrukci. Současně Karta lokality Tr-5 v souvislosti se sídelní zelení ukládá *povinnost zajistit uliční stromořadí ve veřejných prostranstvích*.

Obrázek č. 4

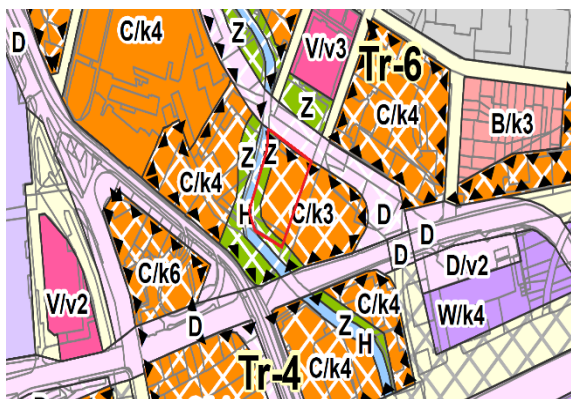
40. S ohledem na přiložené grafické znázornění (viz obrázek č. 4), jakož i další, na internetu veřejně dostupné mapové podklady (www.mapy.cz; <https://www.google.com/maps>), s nimiž se zdejší soud při posuzování důvodnosti návrhu navrhovatelky seznámil, vyplývá, že rozvojová lokalita Tr-5 Trnitá-Zvonařka se nachází v *širším centru města Brna*, konkrétně v jeho jihovýchodní části, a bezprostředně navazuje na historické jádro města. Území rozvojové lokality leží mezi areálem (současného) hlavního železničního nádraží (Brno – hlavní nádraží) a autobusovým nádražím Zvonařka a lze jej považovat za *přechodové území* mezi historickým centrem města a jeho jižními předměstími. V severní části je rozvojová lokalita Tr-5 ohraničena především ulicí Křenovou, na západě naopak tvoří pevnou hranici uvedené lokality třída ulice Dorných přiléhavě lemovaná v severojižním směru obchodním centrem na své protější straně. Jižní hranici lokality konečně utváří páteřní komunikace ulice Zvonařka (resp. v jihovýchodním cípu světelná křižovatka ulic Dvorných a Zvonařka), která odděluje řešenou rozvojovou lokalitu Tr-5 od rozvojové lokality Tr-4 Zvonařka-Dorných. Tato geograficko-urbanistická východiska determinující prostorové uspořádání území vzal krajský soud jako relevantní při vypořádání jednotlivých návrhových bodů (viz níže).

IV.2 Proces pořizování ÚP Brno v dotčené ploše a participace navrhovatelky

41. Z hlediska geneze způsobu využití území v ploše, ve které se nachází všechny dotčené pozemky navrhovatelky, zdejší soud předně uvádí, že v souladu s grafickou částí předchozího územního plánu města Brna (schváleného usnesením zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994) spadala příslušná plocha pod *smíšené plochy výroby a služeb* (SV) (viz obrázek č. 5). Takový způsob využití území dle přílohy č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna, preferoval umístění *výrobních provozoven*, které podstatně neruší bydlení. Jako přípustné přitom ÚpmB povolovala zejména realizace provozoven výroby a služeb, administrativní budovy, maloobchodní a velkoobchodní provozovny (až do velikosti 5 000 m²), provozovny stravování a ubytovací zařízení, zahradnictví, stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.
42. Již v rámci záměru pořídit pro území statutárního města Brna nový územní plán, který byl přijat na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/038 dne 25. 6. 2002, však bylo při snaze dosáhnout souladu mezi přírodními, civilizačními a kulturními hodnotami území a zabezpečit ekonomické potřeby města konstatováno, že mnohé pozemky a nemovitosti tvořící areály především uvnitř urbanistického území již *ztratily svoji funkci a využití*. Takto definované areály jsou přitom v Brně situovány v hustě zastavěných částech města v blízkosti centra (tzv. „průmyslové posvitavské zóně“). Ze záměru rovněž vyplývá, že pro řešení restrukturalizace průmyslových ploch nebyl starý územní plán města Brna z roku 1994 (dále jen „ÚpmB“) vybaven příslušnými nástroji (viz s. 6).
43. Se zřetelem k cílům a principům formulovaným v záměru ÚP Brno proto Zastupitelstvo města Brna přijalo v březnu 2020 návrh ÚP Brno, jehož veřejné projednání proběhlo v červnu téhož roku (dále jen „návrh ÚP Brno 2020“), jež nově zařadil pozemky

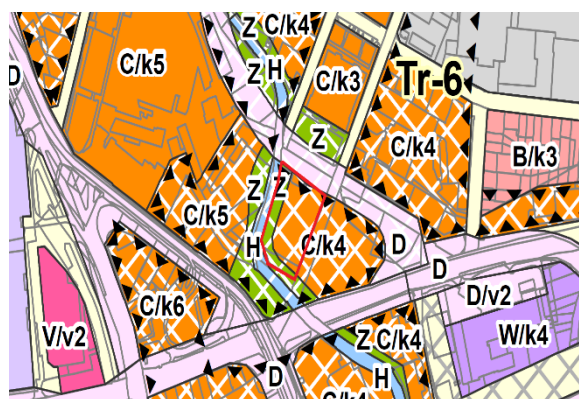
navrhovatelky nacházející se v lokalitě Tr-5 Nová městská třída Zvonařka do tzv. *ploch přestavby* určených ke změně stávající zástavby, obnově či opětovnému využití znehodnoceného území, případně též rekonstrukčním či rekultivačním zásahům. Návrh ÚP Brno 2020 tak učinil vzhledem k charakteru dané lokality, neboť lokalitu Tr-5 Nová městská třída Zvonařka chápal jako *rozvojovou a vhodnou pro přestavbu* průmyslových areálů podél plánované tzv. nové brněnské třídy, v jejímž nejbližším okolí jsou navrženy převážně plochy smíšeně obytné. Z toho důvodu Grafická část návrhu ÚP Brno 2020 pozemky navrhovatelky situované v oblasti mezi ulicemi Křenová a Dornych tvořící uzavřený areál zařadila z převážné části pod *plochy smíšeně obytné (C/k3)*, a z menší části kopírující tok Staré Ponávky pod *plochy městské zeleně (Z)* (viz obrázek č. 5.)

44. Proti takovému vymezení území uplatnila navrhovatelka námítky doručené odpůrci dne 30. 6. 2020, vedené pod č. j. MMB/0202272/2020, v nichž upozornila, že urbanistické řešení přijaté v návrhu ÚP Brno 2020 zásadním způsobem mění podmínky využití plochy pozemků v jejím vlastnictví v její neprospěch. V námitkách navrhovatelka nesouhlasila především s nastavením regulativu výškové úrovně zástavby v území v rozsahu plochy smíšeně obytné (C/k3), jenž byl pro danou plochu stanoven *v hladině 3* umožňující zástavbu v maximální výšce 16 metrů. Takto určenou výškovou regulaci navrhovatelka považovala s přihlédnutím k tomu, že přes část jejích pozemků byla nově do budoucna navržena plocha městská zeleně znemožňující jakoukoli další zástavbu, za nepřiměřeně nízkou a požádala o *přeřazení* do vyšší výškové úrovně 5. V opačném případě by došlo k nepřiměřenému zásahu do jejích vlastnických práv.
45. V rámci námitkového řízení odpůrce podstatu námítky navrhovatelky uznal a vznesené námitce částečně vyhověl tím, že došlo ke zvýšení výškové hladiny pro pozemky v ploše přestavby C/k3 z úrovně *hladiny 3 na hladinu 4* (viz obrázek č. 6). Svůj postup přitom odůvodnil tak, že všechny návrhové smíšené plochy v předmětné lokalitě jsou vymezeny s minimální výškou v hladině 4. Současně odkázal též na závěry územní studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ z roku 2021, která rovněž počítá pro danou lokalitu s výškovou hladinou 4, příp. možnost realizovat stavební záměr až do výšky 40 metrů při využití institutu lokální dominanty. Současně dodal, že plocha městské zeleně je na části pozemků navrhovatelky vymezena v souladu se záměrem dosáhnout *revitalizace*



toku Staré Ponávky a doplnit plochy veřejných prostranství podél jejích toku.

Obrázek č. 5



Obrázek č. 6

46. Ani s navýšením výškové hladiny na úroveň 4 navrhovatelka nesouhlasila a v procesu přijímání upraveného návrhu ÚP Brno 2021 podala námitky doručené odpůrci dne 28. 6. 2021, vedené pod č. j. MMB/0336739/2021, v nichž požadovala zvýšení výškové úrovně zástavby na úroveň 5, přičemž argumentovala tím, že dotčená plocha je důležitým místem pro zásadní přestavbu jižní části města Brna, jelikož tato oblast je dotčena vznikem *nového vlakového nádraží*. I z hlediska stávajícího stavu se ve vzdálenosti cca 120 metrů východně od dotčené plochy nachází výrazná stavba „DORN“ s 13 nadzemními podlažními a v okolí pozemků navrhovatelky jsou návrhové plochy s výškovou úrovní 4 a 6. Není proto jasné, proč by zrovna pozemky navrhovatelky měly být zasazeny do plochy s nejnižší výškovou hladinou.
47. Opakované námitky navrhovatelky odpůrce nevyhověl s odůvodněním, že již v územní studii „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ z roku 2021 byla pro nemovitosti navrhovatelky vymezena výšková úroveň 4. S těmito závěry se odpůrce ztotožnil. Ačkoliv se sice dotčená plocha nachází v oblasti tzv. „nového Jižního centra“, kde se předpokládá zásadní přestavba, je potřeba vzít v potaz, že se dotčené pozemky navrhovatelky nachází *de facto* na okraji tohoto území. Nejvyšší výšková úroveň staveb v oblasti nového Jižního centra je vymezena v lokalitě tzv. „Jižní čtvrti“ v blízkosti plánovaného hlavního železničního nádraží. Směrem od centra této oblasti se potom vymezená výška zástavby směrem na východ *postupně snižuje*, aby v lokalitě vznikl *postupný přechod* mezi výškovou zástavbou Jižní čtvrti a nižší zástavbou orientovanou východně. Odpůrce proto nadále setrval na dosavadní výškové regulaci dotčené plochy.

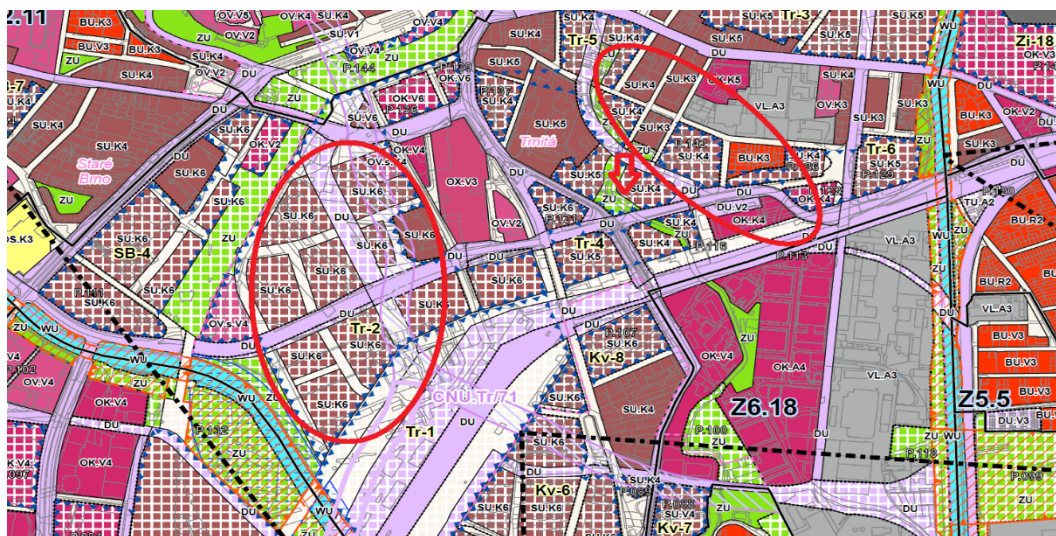
IV.3 Ke stanovení výškové hladiny na dotčených pozemcích

48. Krajský soud *nesouhlasí* s tvrzením navrhovatelky, že stanovením zástavby ve výškové úrovni 4 v ploše jejích pozemků došlo k neodůvodněnému zásahu do jejího ústavně zaručeného práva vlastnit majetek. Po zohlednění procesu geneze přijímání napadeného OOP v oblasti dotčené plochy (podrobně kap. V.2), a při současném zvážení relevantních urbanisticko-prostorových faktorů ovlivňujících určení výsledného způsobu využití území a jeho výškové regulace, krajský soud neshledal, že by odpůrce postupoval nepředvídatelně a vůči navrhovatelce diskriminačně, pokud její nemovitosti zařadil z převážné části do plochy smíšené obytné (SK), na níž uplatnil výškový regulativ odpovídající úrovni 4. Naopak zdejší soud dospěl k závěru, že přijaté výškové vymezení je s ohledem na prostorové uspořádání daného území a charakter (plánované) okolní zástavby logické a nevykazuje znaky svévolného postupu odpůrce (viz níže).
49. Jak plyne z uvedených zjištění, odpůrce se v průběhu pořizování napadeného OOP zabýval obsahově totožnou námitkou navrhovatelky týkající se stanovení výškové hladiny v ploše jejích pozemků (*celkem dvakrát*). Na tomto místě přitom zdejší soud nutně upozorňuje, že na jednotlivá rozhodnutí o námitkách *nelze nablížit odděleně a izolovaně*, ale naopak je zapotřebí obě rozhodnutí vnímat komplexně a hodnotit jejich obsah ve vzájemných souvislostech (stále se jedná o řešení téže problematiky v rámci téhož schvalovacího procesu). Krajský soud je přesvědčen, že právě souhrnný náhled na rozhodnutí o námitkách poskytuje *přesvědčivé vysvětlení*, proč v dotčené ploše odpůrce odmítl připustit vyšší hladinu zástavby.
50. Za zcela klíčový přitom považuje krajský soud argument odpůrce postupným snižováním výšky městské zástavby směrem ze západu od nového hlavního vlakového

nádraží v plánované Jižní čtvrti ve směru dále na východ, kde je výškový limit zástavby nastaven níže. Jak totiž uvedl odpůrce v rámci rozhodnutí o námitkách č. j. MMB/0336739/2021: „*Podatel správně uvádí, že se předmětná plocha nachází v oblasti „nového Jižního centra“, což je území, které projde zásadní přestavbou a předpokládá se u něj s intenzivnější zástavbou. Je však potřeba vzít v potaz, že se předmětná plocha nachází de facto na okraji tohoto území. Nejvyšší výšková úroveň v oblasti „nového Jižního centra“ je vymezena v lokalitě tzv. Jižní čtvrti v blízkosti plánovaného nového hlavního vlakového nádraží. Směrem od centra této oblasti se vymezená výška zástavby směrem na východ postupně snižuje, aby v lokalitě vznikl postupný přechod mezi výškovou zástavbou Jižní čtvrti a nižší zástavbou, která se na východě nachází.“*

51. Takovou argumentaci odpůrce krajský soud považuje za přesvědčivou, logickou a odpovídající reálnému stavu v území. Krajský soud *ověřil validitu argumentu* odpůrce nahlédnutím do Hlavního výkresu Grafické části ÚP Brno (Výrok, Grafická část, 2.1 Hlavní výkres 1:10 000), ze kterého zjistil, že nejvyšší výšková hladina zástavby je skutečně koncepčně vymezena v lokalitě tzv. Jižní čtvrti situované v bezprostřední blízkosti plánovaného nového hlavního železničního nádraží, které má plnit funkci nové městské dominanty a významného celoměstského uzlu. Právě zde (podélně severního i jižního okraje tělesa plánovaného nádraží) je soustředěna nejintenzivnější zástavba, jež připouští umístování staveb *až do výškové hladiny 6*, která podle kap. 6.4.2 Závazné textové části ÚP Brno předpokládá výstavbu s maximální výškou 12 až 28 metrů s převyšující zástavbou do 40 metrů a jako taková je charakteristická pro rozvojová území zejména v širším centru. Taková razantní výška přílehlé zástavby logicky konvenuje významu předmětné lokality z hlediska dopravního, funkčního i symbolického.
52. Směrem od plánované Jižní čtvrti potom koncepce ÚP Brno vědomě a systematicky uplatňuje *princip postupného snižování výškové hladiny zástavby*, a to zejména ve směru na východ tak, aby byl dosažen plynulý urbanistický přechod mezi výškovou a výrazně urbanizovanou strukturou Jižní čtvrti a existující či plánovanou nižší zástavbou v navazujících částech města. Smyslem tohoto koncepčního přístupu není potlačit rozvojový potenciál dotčených ploch, nýbrž zajistit jejich plynulé začlenění do širší prostorové a urbanistické struktury města. Plynulé snižování výškové hladiny reflektuje obecně přijímané urbanistické zásady, podle nichž není žádoucí vytvářet ostré výškové zlomy v zástavbě, které by mohly negativně ovlivnit charakter území. Výšková regulace nefunguje izolovaně, ale jako nástroj, jímž je utvářen čitelný přechod mezi jádrovou částí nové rozvojové oblasti tzv. „přednádraží“ s intenzivní a výškově posílenou zástavbou a navazujícími územími, pro něž je charakteristická nižší zástavba a zpravidla i odlišná funkční náplň.
53. V případě dotčené plochy pak krajský soud konstatuje, že všechny pozemky navrhovatelky se nachází *až při samotném východním okraji* (resp. severovýchodně) od silně exponované a z hlediska výškové úrovně vysoce nadprůměrné Jižní čtvrti, a svým umístěním se tudíž ocitají v *přechodové zóně* (tvoří pomyslnou „urbanistickou hranici“) mezi novou intenzivní zástavbou rozprostírající se v okolí plánovaného hlavního železničního nádraží a stávající či plánovanou nižší zástavbou nacházející se dále na východ města Brna vyznačující se výškovou hladinou zástavby zpravidla 3. a 4. výškové úrovně (viz obrázek č. 7). Určení výškové hladiny 4 pro pozemky navrhovatelky (a nikoliv 5, jak se domáhala navrhovatelka) tak *není nahodilé*, ale přímo vyplývá z jejich

okrajové polohy vůči rozvojové čtvrti a odpovídá tradičnímu principu diferenciaci zástavby dle významu jednotlivých částí území. Za této situace tak zdejší soud nespatřuje v řešení přijatém odpůrcem exces vyžadující korekci v rámci soudního přezkumu.



Obrázek č. 7

54. Co se týče argumentace navrhovatelky, že se i v bezprostřední blízkosti jejích pozemků nachází návrhové plochy o vyšší výškové hladině 5 a 6, krajský soud připouští, že se sice *západním směrem* nachází plocha s výškovou hladinou 6 (plocha SU.K6), ta je však součástí jiného přestavbového území (P.121) a především *jiné rozvojové lokality* Tr-4 Zvonařka-Dornych, která se nachází blíže k jádru nové rozvojové oblasti, zejména k prostoru plánovaného hlavního železničního nádraží a Jižní čtvrti. V souladu s kartou lokality je přitom jedním z hlavních cílů této rozvojové lokality *nastavit novou uliční čáru vytvářející kompaktní město* (Závazná textová část, Příloha č. 1, Karty lokalit, s. 288). Takový postup s sebou přitom nutně nese i vymezení odpovídající (oproti sousedícím lokalitám odlišné) výškové úrovně uliční zástavby.
55. Pokud navrhovatelka dále argumentovala, že i v rámci lokality Tr-5 (Brněnská třída-Zvonařka) se nachází plochy s výškovým regulativem 5 (SU.K5), krajský soud uvádí, že výšková hladina 5 byla v této lokalitě stanovena *vylučně pro jedinou konkrétní plochu*, na níž je již realizován záměr „Nová Vlněna“. Tato výšková regulace nebyla vymezena abstraktně (jako je tomu v případě pozemků navrhovatelky), ale reaguje na konkrétní stavební záměr v době pořizování ÚP Brno již ve fázi realizace. Jelikož záměr „Nová Vlněna“ v současné době již dosáhl stádia hrubé stavby, vymezená výšková hladina 5 pro tuto plochu fakticky jen *legalizuje existující stav v území* a zajišťuje soulad územně plánovací dokumentace s reálně probíhající výstavbou. Nelze ji proto vykládat jako obecný příklad pro navýšení výškové hladiny v jiných částech lokality Tr-5, což ostatně vysvětlil ve svém vyjádření k návrhu i odpůrce.
56. V neposlední řadě zdejší soud ohledně výškové hladiny sousedních pozemků dodává, že *všechny zbývající změnové plochy* v rozvojové lokalitě Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka byly shodně vymezeny s výškovou úrovní 4 (SU.K4), tedy ve stejném výškovém rozsahu jako pozemky navrhovatelky. Neméně podstatné je rovněž to, že východním směrem od dotčených pozemků navrhovatelky je drtivá většina ploch charakterizována *výškovou úrovní 3 či 4*, a to jak ve stabilizovaných, tak i změnových plochách. Tato zjištění vedou

krajský soud k závěru, že stanovení 4. výškové úrovně pro pozemky navrhovatelky odpovídá charakteru dané lokality a podporuje přesvědčivost řešení zvoleného odpůrcem.

57. Krajský soud současně poukazuje na to, že i ve výškové hladině 4 lze realizovat *široké spektrum stavebních záměrů*, jelikož tato výšková úroveň je charakteristická především pro kompaktní území města či obytná sídliště a připouští výstavbu *až do výšky 22 metrů* (kap. 6.4.2 Závazné textové části ÚP Brno). Za této situace je proto zdejší soud přesvědčen, že takto nastavená výšková regulace poskytuje navrhovatelce dostatečný prostor pro budoucí rozvoj jejích pozemků a umožňuje jí realizaci různorodých záměrů, aniž by ji podstatně zkracovala na jejích veřejných subjektivních právech. V souladu s Kartou rozvojové lokality Tr-5 (Závazná textová část, Příloha č. 1, Karty lokalit, s. 289) je primárním cílem předmětné lokality *zajistit rozvoj smíšené obytné zástavby a dopravy*, přičemž krajský soud nepochybuje o tom, že těchto cílů lze spolehlivě dosáhnout i při regulování výšky zástavby na hranici 4. výškové úrovně.
58. Navíc z ničeho neplyne a ani navrhovatelka ve svém návrhu netvrdí, že by na svých pozemcích plánovala v dohledné době realizovat (příp. již započala s realizací) stavebního záměru, jenž by měl výškově přesahovat hranici 22 metrů odpovídající 4. výškové úrovni. Její argumentace tak zůstává pouze *v hypotetické rovině* založené na vlastní abstraktní představě případného budoucího intenzivnějšího využití pozemků. Na tomto místě krajský soud připomíná ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, podle níž vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na *schválení konkrétní podoby* územního plánu dle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci jeho teprve plánovaného záměru (srov. k tomu např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, a tam citovanou judikaturu; všechna rozhodnutí Nejvyššího správního soudu jsou dostupná na www.nssoud.cz).
59. Krajský soud se zabýval otázkou *použitelnosti územní studie „Přestavbová zóna Špitálka a okolí“ z roku 2021*, na jejíž závěry odpůrce při vypořádání obou námitek odkázal. Provedl dokazování předloženým záznamem o schválení této územní studie jako územně-plánovacího podkladu pro ÚP Brno. Krajský soud souhlasí s navrhovatelkou, že v rozsahu jejích pozemků *není* daná územní studie (vymezuje v dotčené ploše výškovou úroveň 4) kvůli stanovení alternativního využití dotčených ploch aplikovatelná, a v tomto směru proto může odkaz odpůrce působit poněkud nešťastně, příp. se jevit jako zavádějící. Tato skutečnost ovšem sama o sobě nečiní rozhodnutí o námitkách nezákonnými nebo jinak vadnými. Z obsahu obou rozhodnutí je totiž jasně patrné, že odpůrce navrhovatelky námitky nevypořádal primárně (ani výlučně) odkazem na předmětnou územní studii, nýbrž poskytl *ucelené a plnohodnotné odůvodnění* založené na koncepčních a urbanistických úvahách vztahujících se k posuzovanému území (viz výše). Odkaz na územní studii krajský soud v posuzovaném případě nepovažuje za nosnou část rozhodnutí o námitkách, jež po obsahové stránce ob stojí *samostatně a zcela nezávisle* na existenci či použitelnosti studie. Námitce navrhovatelky proto soud nepřisvědčil.
60. Konečně jestli navrhovatelka brojila proti návrhu odpůrce, že v případě zájmu může dosáhnout vyšší zástavby v dotčené ploše využitím institutu tzv. *lokální dominanty*, ani v tomto ohledu zdejší soud neshledal v postupu odpůrce nic nezákonného či jinak závadného. Podle kap. 6.4.2 bodu III Závazné textové části ÚP Brno se lokální dominantou rozumí budova (event. její část), která v urbanisticky exponované poloze

lokálně zvýrazňuje urbanistickou strukturu města, přičemž její realizace připadá v úvahu *ve výškových hladinách 4 a 5*, kam spadají všechny dotčené pozemky navrhovatelky. Jakkoliv sice umístění a provedení lokální dominanty musí podle ÚP Brno nutně předcházet územní studii, stavba realizovaná v režimu tzv. lokální dominanty může přesáhnout výškovou hladinu okolní zástavby *až o tři nadzemní podlaží, resp. 12 metrů*.

61. Je tedy pravdivé tvrzení odpůrce, že lokální dominanta navrhovatelce nabízí reálnou možnost, jak může v budoucnu v dotčených pozemcích dosáhnout realizace vyššího záměru a překročit hranici 22 metrů vyplývající z 4. úrovně výškové hladiny. Na tomto místě však musí zdejší soud *korigovat nepřesné sdělení odpůrce* uvedené ve vyjádřeních k námitkám, a sice že v případě pozemků navrhovatelky může výška lokální dominanty činit až 40 metrů. Tento údaj je zjevně nesprávný, neboť pokud může lokální dominanta přesáhnout výškovou hladinu zástavby v daném území nejvýše o 12 metrů, může lokální dominanta v ploše pozemků navrhovatelky spadajících do 4. výškové hladiny činit maximálně 34 metrů. To však nic nemění na tom, že lokální dominanta může v případě navrhovatelky představovat *vhodný nástroj* k uskutečnění záměru, jehož výškové parametry by jinak překračovaly obecně stanovený výškový regulativ.
62. Zdejší soud tak k prvnímu návrhovému bodu shrnuje, že při stanovení výškové hladiny v ploše pozemků navrhovatelky postupoval odpůrce předvídatelně a respektoval kontinuitu zástavby v posuzovaném území. Poněvadž navrhovatelka ve svém návrhu porušení povinnosti odpůrce v procesu územního plánování neprokázala, vyhodnotil krajský soud první návrhový bod jako nedůvodný.

IV.4 K vymezení plochy zeleně (ZU) na dotčených pozemcích

63. Krajský soud úvodem konstatuje, že s ohledem na *značně omezenou procesní aktivitu* navrhovatelky v procesu přijímání napadeného OOP v otázce vymezení ploch veřejné zeleně přes její pozemky je rozsah soudního přezkumu v této části značně omezený. Krajský soud opakuje, že navrhovatelka v rámci námítky proti návrhu ÚP Brno 2020 ze dne 30. 6. 2020, vedené pod č. j. MMB/0202272/2020, brojila proti vymezení plochy městské zeleně na svých pozemcích pouze *okrajově a velmi obecně*, jestliže uvedla, že vymezením plochy městské zeleně se dosavadní zastavitelná plocha jejích pozemků zmenšila cca o pětinu. Zároveň navrhovatelka svou námitku směřující proti vymezení veřejné zeleně na svých pozemcích neformulovala jako samostatnou námitku, ale fakticky ji vnitřně propojila a učinila závislou na námitce týkající se výškové regulace zástavby v území, o čemž svědčí následující textace námítky: *„vymezením plochy městské zeleně v dotčeném území na úkor plochy stavební bez zvýšení výškové úrovně dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva.“*
64. Z takové argumentace lze dovodit, že zásah do vlastnického práva navrhovatelka nespatořovala primárně v samotném vymezení ploch veřejné zeleně na pozemcích, nýbrž v tom, že k tomuto vymezení došlo *bez současného navýšení výškové úrovně zástavby* na zbývajících zastavitelných částech pozemků. Jinými slovy řečeno, navrhovatelka nenamítala, že by vymezení ploch městské zeleně jako takové bylo nepřipustné, neodůvodněné či neodpovídalo koncepci územního plánu, nýbrž za nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva považovala až kombinaci omezení stavební plochy veřejnou zelení a zachování stávající výškové úrovně zástavby. Proto je třeba zohlednit, že pokud odpůrce námitce navrhovatelky týkající se navýšení výškové hladiny v dotčené ploše částečně vyhověl (tj. zvýšil výškovou hladinu ze 3 na 4 úroveň), přinejmenším zčásti tím

došlo k vypořádání, resp. vyčerpání, akcesorické námitky řešící umístění veřejné zeleně na pozemcích, jejíž negativní dopady do sféry vlastnického práva navrhovatelky tak byly navýšením výškového regulativu *podstatně zmírněny*, neboť fakticky došlo (vertikálně) k rozšíření prostoru pro stavební využití.

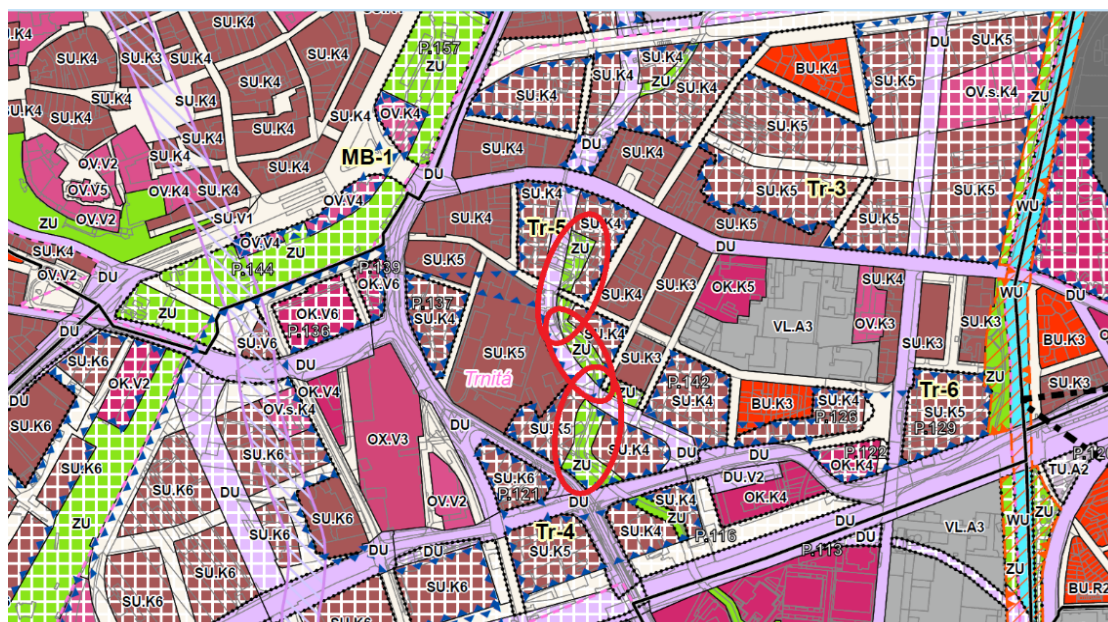
65. O tom, že i částečné zvýšení výškové hladiny zástavby na 4. úroveň *zjevně splnilo* navrhovatelkou požadovanou kompenzační funkci ve vztahu k omezení spočívajícím v umístění ploch veřejné zeleně na pozemcích, dle zdejšího soudu jednoznačně nasvědčuje skutečnost, že navrhovatelka již v rámci navazující námitky proti upravenému návrhu ÚP Brno 2021, doručené odpůrci dne 28. 6. 2021 (námitka č. j. MMB/0336739/2021), ohledně vymezení plochy veřejné zeleně (ZU) na svých pozemcích nic nenamítala a nedomáhala se jejich odstranění či redukce, příp. nežádala další kompenzaci opětovným navýšením výškové úrovně zástavby. Za těchto okolností se tedy zdejší soud rozhodl zabývat druhým návrhovým bodem navrhovatelky pouze *v omezeném rozsahu* vytyčeném v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 8. 2020, č. j. 6 As 270/2019-38. Krajský soud tudíž v rozporu se návrhem navrhovatelky neposuzoval proporcionalitu umístění ploch veřejné zeleně na jejích pozemcích, nýbrž svůj přezkum soustředil výhradně na dodržení závazných regulativů ÚP Brno reflektujících veřejné zájmy v území.
66. Pokud se týče nastavení *podmínek využití* ploch zeleně všeobecné (ZU), dle kap. 6.3.2.16 Závazné textové části ÚP Brno je vymezení ploch zeleně všeobecné (ZU) určeno *primárně* k poskytování ekosystémových služeb v rámci veřejně přístupných ploch zeleně. *Přípustné* je pak rovněž takové využití, které s hlavním využitím bezprostředně souvisí, podmiňuje je či vhodným způsobem doplňuje, včetně využití zaměřeného na rekreaci a relaxaci. *Podmíněně přípustné* je jiné využití jen tehdy, pokud podstatně neomezuje hlavní využití ani nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití. Naopak *nepřípustné* je využití ploch zeleně pro *povrchové odstavování a parkování vozidel*, které je s jejich funkčním určením neslučitelné.
67. V kap. 5.3.1 Závazné textové části ÚP Brno je k charakteru a lokalitám vhodným k umísťování ploch zeleně všeobecné dále rozvedeno, že plochy zeleně všeobecné se od ploch krajinné zeleně odlišují zpravidla vyšší mírou kulturních zásahů člověka. Vymezené plochy zeleně všeobecné zahrnují stávající stabilizované plochy, tak i *plochy návrhové*. Stabilizované plochy zeleně všeobecné jsou v různé míře zastoupené ve většině katastrálních území (nevyskytují se pouze v k. ú. Bosonohy, Dvorská, Jehnice, Jundrov, Mokrý Hora, Sadová a Útěchov. Relativně více významné je naopak jejich zastoupení v k. ú. Bystrc, Černá Pole, Lesná, Líšeň, Město Brno, Veverí, Žabovřesky a Židenice). *Návrhové plochy* zeleně všeobecné jsou zastoupené *téměř ve všech katastrálních územích*. Nevyskytují se jen v k. ú. Stránice. Zvláště významné je naopak zastoupení v k. ú. Černovice, Nový Lískovec, Ponava, Staré Brno, Štýřice, Veverí, Zábrdovice, Žabovřesky a Židenice.
68. Důraz na systematické rozšiřování ploch veřejné zeleně a jejich nezastupitelnou urbanistickou, společenskou a ekologickou funkci pro budoucí rozvoj města Brna je formulován již v *Záměru ÚP Brno* schváleném na zasedání Zastupitelstva města Brna č. Z3/038 konaném dne 25. 6. 2002. Již tento koncepční dokument vycházel z přesvědčení, že veřejná zeleň představuje nezbytný stabilizační prvek městského prostředí a zároveň výslovně poukazoval na negativní vývoj v době předchozího územního plánu, kdy docházelo k postupnému úbytku návrhových ploch vymezených pro zeleň ve prospěch

plach stavebních, přičemž navržené areály veřejně přístupné zeleně pro rekreaci (městské a krajinné zeleně) nebyly v období platnosti starého ÚP Brno realizovány ani připraveny k realizaci. V souladu se Záměrem (s. 9) je proto v novém ÚP třeba *znovu zvážit, závazně stanovit a důsledně dodržovat nezastavitelné plochy a krajinné segmenty*, jež jsou základními přírodními prvky v urbanistické struktuře města.

69. Zdejší soud dále v této souvislosti poukazuje i na kartu lokality Tr-5 Brněnská třída-Zvonařka, která je součástí výroku textové části ÚP Brno (Závazná textová část, Příloha č. 1, Karty Lokalit, s. 289). Ta z hlediska rozvoje dané lokality předpokládá mj. zohlednit v území revitalizaci Staré Ponávky a po stránce sídelní zeleně klade důraz na zajištění uličního stromořadí ve veřejných prostranstvích. Karta též lokality obsažená v odůvodnění textové části ÚP Brno (Textová část Odůvodnění, Příloha č. 1.2, Karty lokalit, s. 260) následně tuto myšlenku dále rozvíjí a dodává, že součástí řešení veřejných prostranství bude zakomponování revitalizace toku Staré Ponávky na základě „Komplexní revitalizační studie Staré Ponávky v rámci projektu REURIS“ a její doplnění odpovídajícím charakterem veřejných prostranství, jež může plnit pro tuto lokalitu. Podle Karty dané lokality se sídelní zeleň v oblasti podílí na snižování negativních vlivů zástavby, zejména prašnosti a rizika vzniku tepelného ostrova. Plochy zeleně se taktéž podílejí na celkové kultivaci a prostoru a zajišťují kvalitní prostředí.
70. Krajský soud se seznámil s obsahem revitalizační studie dostupné na <https://voda.brno.cz/ke-stazeni/studie-revitalizace-stare-ponavky/>). V kap. 3.2. ZELENĚ (s. 12) přitom uvedená územní studie zmiňuje vegetaci jako nedílnou součást nejbližšího okolí vodního toku, pročez předpokládá její zastoupení v nejvyšší možné míře. Vegetaci je možné využít zejména při vytvoření bariéry od rušivých vlivů (např. výrobních areálů), jako prvek oddělující pěši a cyklistické trasy, k vymezení pobytových ploch a k navedení pěších do těchto ploch, propojující prvek po celé délce vodního toku a dále uspořádáním a výběrem taxonu docílit odlišení od ostatních ploch zeleně ve městě a podpořením ducha místa Ponávky. Z dané studie rovněž vyplývá, že tok tzv. Staré Ponávky protéká územím, jehož úseky se svojí funkcí a uspořádáním od sebe velmi liší (od průmyslových areálů až k obytným zónám). Proto je nezbytné hledat *propojující prvek* (v podobě veřejné zeleně), který by tyto rozdílné plochy dal do vzájemné souvztáhnosti.
71. Krajský soud provedl při jednání důkaz grafickým výkresem z této revitalizační studie zobrazujícím výřez dané plochy a plánovaného umístění zeleně okolo koryta vodního toku. Tento výřez byl též součástí návrhu a krajský soud obrazovou přílohu této studie založil do spisu. Krajský soud nesdílí přesvědčení navrhovatelky, že plocha zeleně regulovaná v ÚP Brno je zásadním způsobem větší (extenzivnější) než předpokládaná zeleň zobrazená v této územní studii. Pás zeleně byl předpokládán na obou březích Staré Ponávky, tedy i na levém břehu, kde se nachází areál s dotčenými pozemky. Vzhledem ke zmíněné obecnosti námítky navrhovatelky v procesu pořizování ÚP Brno nepřisluší soudu blíže přezkoumávat míru přiměřenosti širé pásu zeleně zasahujícího dotčené pozemky.
72. Krajský soud tu poukazuje na pravidla práce s tzv. integrovanými jevy (viz kapitola 6.2 závazné textové části ÚP Brno), podle nichž „*jestliže způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. způsob využití území) legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití plochy s rozdílným způsobem využití, nebo prostorové parametry neodpovídají*

stanoveným prostorovým regulativům, jsou tyto stavby a zařízení (popř. způsob využití území) přípustné.“ Krajský soud proto nesdílí přesvědčení navrhovatelky vyjádřené při jednání soudu, že parkování na takto stanovené ploše zeleně je nezákonné a v rozporu s ÚP Brno.

73. S ohledem na polohu pozemků navrhovatelky v oblasti Ponava, konkrétně v rozvojové lokalitě Tr-5 (Brněnská třída-Zvonařka), ve změnové ploše, a skutečnost, že tyto pozemky na západní straně bezprostředně kopírují tok Staré Ponávky (její levý břeh), dospěl krajský soud k závěru, že vymezení ploch veřejné zeleně všeobecné (ZU) v rámci ÚP Brno na části těchto pozemků bylo stanoveno s obecnými regulativy ÚP Brno pro plochy zeleně všeobecné, dlouhodobou koncepcí posilování veřejné zeleně ve městě tak i s cíli vymezenými v Kartě lokality Tr-5 a odbornými podklady vztahujícími se k revitalizaci oblasti toku Staré Ponávky.
74. Krajský soud nepochybuje o tom, že umístěním ploch veřejné zeleně všeobecné na pozemcích v podobě pásu podél toku Staré Ponávky dostatečně naplňuje nejen ekologickou a stabilizační funkci nutně spjatou s existencí vodního toku (viz výše), ale současně slouží též jako prostorový a urbanistický prvek propojující různé části území. Vymezení veřejné zeleně na části pozemků navrhovatelky proto nelze vnímat jako nahodilé či excesivní omezení, nýbrž jako *přímý důsledek urbanistické a krajinářské logiky území*, zvláště v situaci, když dosavadní stav ploch veřejné zeleně je v oblasti Ponavy a rozvojové lokality Tr-5 dlouhodobě považován za neuspokojivý a již delší dobu panovaly snahy o přijetí koncepčního řešení, které by rozsah ploch veřejné zeleně v dané lokalitě navýšilo. V tomto kontextu tak řešení přijaté odpůrcem ob stojí jako *racionální a koncepčně zdůvodněné*.
75. Současně krajský soud dodává, že poněvadž se o rozšíření ploch veřejné zeleně na úkor ploch stavebních (zahrnujících rovněž dříve značně rozšířené areály) vedla odborná i politická diskuse již v Záměru pořídit nový územní plán v roce 2002 (tj. 23 let před přijetím současného ÚP Brno), nelze nynější závazné vymezení těchto ploch v napadeném OOP považovat za *překvapivé řešení narušující legitimní očekávání* vlastníků dotčených pozemků včetně navrhovatelky. Zároveň je třeba dodat, že vymezení ploch veřejné zeleně všeobecné (ZU) podél toku Staré Ponávky dopadlo na všechny vlastníky pozemků ležících po i proti proudu vodního toku v tomto území *obdobným způsobem*, pročez řešení přijaté ÚP Brno nelze vnímat jako selektivní a vůči navrhovatelce zjevně diskriminační (viz obrázek č. 8).

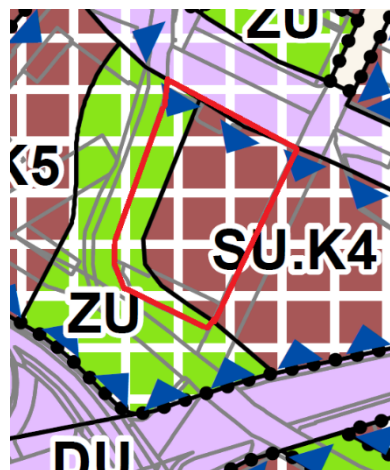


Obrázek č. 8

76. Konečně pokud navrhovatelka ve svém návrhu rozporovala platnost a použitelnost revitalizační studie (jejíž existence ani vlastní obsah zásadně není mezi účastníky sporný), krajský soud k tomu uvádí, že předmětná územní studie představovala v době pořizování a schvalování ÚP Brno *schválený územně-plánovací podklad*, z něhož mohl odpůrce při tvorbě napadeného OOP legitimně vycházet. Jak je totiž patrné z obsahu webových stránek Kanceláře architekta města Brna (snímek z těchto stránek připojila k návrhu), ke *zneplatnění uvedené studie došlo až v únoru 2025*, tedy bezprostředně po nabytí účinnosti nového ÚP Brno dne 31. 1. 2025. V procesu pořizování nového ÚP Brno (trvajícím cca 22 let) tedy odpůrce mohl z dané studie při utváření poměrů v území a vymezení ploch veřejné zeleně v dotčených plochách spolehlivě čerpat a opřít se o její závěry.
77. Obdobně pak krajský soud nesouhlasí s názorem navrhovatelky, že se měl odpůrce od závěrů předmětné územní studie nepřipustně odchýlit a stanovit na pozemcích navrhovatelky plochu veřejné zeleně oproti studii ve značně větším rozsahu. Krajský soud přitom odkazuje na níže uvedené výřezy z Komplexního výkresu revitalizační studie Staré Ponávky a Hlavního výkresu ÚP Brno (obrázky č. 9 a 10), ze kterých nevyplývá, že by plocha veřejné zeleně na pozemcích navrhovatelky vymezená v ÚP Brno (slovy navrhovatelky) *několikanásobně* překračovala plochu, již pro umístění veřejné zeleně předpokládala revitalizační studie. Rozsah ploch veřejné zeleně vymezený v revitalizační studii je ve svém celkovém pojetí *srovnatelný* s rozsahem ploch veřejné zeleně stanoveným v ÚP Brno, a to i co do tvaru a prostorového uspořádání předmětné plochy při západním okraji dotčených pozemků (viz obrázky níže). To odpovídá míře podrobnosti zpracování grafické části ÚP Brno. Ani v tomto ohledu proto krajský soud argumentaci navrhovatelky nepřisvědčil.



Obrázek č. 9



Obrázek č. 10

78. Krajský soud tak uzavírá, že ani při vymezení ploch veřejné zeleně na pozemcích navrhovatelky nezjistil žádná pochybení či rozpory s určujícími územně plánovacími regulativy, pro které by měl ÚP Brno v dotčeném rozsahu zrušit. I druhý návrhový bod tedy krajský soud vyhodnotil jako nedůvodný.

V. Závěr a náklady řízení

79. Vzhledem k tomu, že napadené OOP v části napadené navrhovatelkou v soudním přezkumu obstálo, krajský soud podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. návrh zamítl (výrok I.).
80. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto 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 nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. V řešené věci nebyla navrhovatelka úspěšná, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok II.).
81. Z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že přestože obvykle ve správním soudnictví není profesionálním správním orgánům přiznávána náhrada nákladů řízení za právní zastoupení, výjimku z tohoto pravidla tvoří agenda přezkoumávání opatření obecné povahy, v níž na straně odpůrce často stojí malé obce, jež nemají potřebný odborný aparát (srov. k tomu zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47). Krajský soud tedy úspěšnému odpůrci náhradu nákladů řízení nepřiznal (výrok III.), protože odpůrce je statutárním městem s obecním úřadem s rozšířenou působností, jež má cca 400 tis. obyvatel. Nelze jej tak považovat za malou obec bez příslušného úředního aparátu a s malým obecním rozpočtem.

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 zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 21. dubna 2026

JUDr. Petr Polách v. r.
předseda senátu