



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců JUDr. Kateřiny Mrázové, Ph.D., a JUDr. Martina Kopy, Ph.D., ve věci

navrhovatelky: **OLTEC a.s., IČ: 02424304**
sídlem Václavská 237/6, 603 00 Brno
zastoupené advokátem JUDr. Petrem Zákouckým, LL.M.
sídlem V Celnici 1034/6, 110 00 Praha 1

proti
odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno
zastoupené advokátem Mgr. Ing. Jánem Bahýlem
sídlem Hoppova 880/18, 602 00 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, s účinností od 31.1.2025, v části textové a grafické v rozsahu:

- veřejně prospěšné stavby VD.068 pro záměr SB/31 - „Přeložka tramvaje nová Hybešova“ na pozemcích parc. č. 1728, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno
- vymezení plochy OV.A4 na pozemcích parc. č. 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/18 a 1740/1, vše v katastrálním území Staré Brno
- vymezení stabilizované plochy SU.K4 na pozemcích parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723 a 1728, vše v katastrálním území Staré Brno

- části plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU), na pozemcích parc. č. 1718, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/1, 1724/2, 1727, 1728, 1731/2, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno,

takto:

- I. Řízení o návrhu v části týkající se plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU), na pozemku parc. č. 1724/1, **se zastavuje.**
- II. Opatření obecné povahy odpůrce č. 1/2025 – Územní plán města Brna, schválené Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, **se ruší** dnem právní moci tohoto rozsudku v textové a grafické části v rozsahu vymezení:
 - veřejně prospěšné stavby VD.068 pro záměr SB/31 - „Přeložka tramvaje nová Hybešova“ na pozemcích parc. č. 1728, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno
 - plochy OV.A4 na pozemcích parc. č. 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/18 a 1740/1, vše v katastrálním území Staré Brno
 - části plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemcích parc. č. 1718, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1727, 1728, 1731/2, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno.
- III. Ve zbytku **se návrh zamítá.**
- IV. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění

I. Vymezení věci

1. Včas podaným návrhem se navrhovatelka domáhala zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna (dále též „území plán“ nebo „ÚP“ nebo „nový ÚP“), schváleného Zastupitelstvem města Brna dne 10.12.2024, s účinností od 31.1.2025, a to v textové a grafické části v rozsahu týkající se vymezení
 - veřejně prospěšné stavby VD.068 pro záměr SB/31 - „Přeložka tramvaje nová Hybešova“ na pozemcích parc. č. 1728, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno
 - plochy OV.A4 na pozemcích parc. č. 1735/1, 1735/3, 1736/5, 1736/18 a 1740/1, vše v katastrálním území Staré Brno
 - stabilizované plochy SU.K4 na pozemcích parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723 a 1728, vše v katastrálním území Staré Brno
 - části plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemcích parc. č. 1718, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723,

1724/1, 1724/2, 1727, 1728, 1731/2, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno eventuálně

- plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, včetně plochy s funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU), na pozemcích parc. č. 1718, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723, 1724/2, 1726, 1727, 1728, 1731/2, 1732, 1733/1, 1733/2, 1734, 1735/1, 1735/3, 1736/4, 1736/5, 1736/9, 1736/13, 1736/16, 1736/17, 1736/18, 1740/1, 1740/2 a 1740/3, vše v katastrálním území Staré Brno.
2. Ohledně části plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU), na pozemku parc. č. 1724/1, vzala navrhovatelka při jednání soudu svůj návrh zpět s odkazem na nedostatek aktivní legitimace, protože není vlastníkem předmětného pozemku. Pozemek byl omylem zařazen do výčtu dotčených pozemků. Soud tvrzené skutečnosti ověřil a v označeném rozsahu řízení zastavil (výrok I.) z důvodu částečného zpětvzetí návrhu navrhovatelkou dle § 47 písm. a) zák. č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s.ř.s.).

II. Obsah návrhu

3. Navrhovatelka je vlastníkem pozemků parc. č. 943, jehož součástí je budova č.p. 19, parc. č. 1718, jehož součástí je budova č.p. 30, parc. č. 1719/1, parc. č. 1719/2, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc.č. 1720/1, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1720/2, parc. č. 1720/3, jehož součástí je budova č. p. 930, parc. č. 1722/1, parc. č. 1722/2, jehož součástí je budova č. p. 931, parc. č. 1722/5, parc. č. 1723, jehož součástí je budova č. p. 11, parc. č. 1724/2, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1726, parc. č. 1727, parc. č. 1728, jehož součástí je budova č. p. 16, parc. č. 1731/2, parc. č. 1732, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1733/1, parc. č. 1733/2, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1734, parc. č. 1735/1, jehož součástí je budova č. p. 237, parc. č. 1735/3, parc. č. 1736/4, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1736/5, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1736/9, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1736/13, parc. č. 1736/16, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1736/17, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1736/18, parc. č. 1740/1, jehož součástí je budova č. p. 437, parc. č. 1740/2, jehož součástí je budova bez čísla popisného/evidenčního, parc. č. 1740/3 a také budovy bez čísla popisného/evidenčního na pozemku parc. č. 1735/3, vše zapsané na listu vlastnictví č. 69 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město (dále též „nemovitosti navrhovatelky“). Nemovitosti navrhovatelky tvoří ucelený funkční areál. Většinu nemovitostí vlastní navrhovatelka nebo její právní předchůdci již od poloviny 90. let minulého století.
4. Nový ÚP předpokládá, že uceleným funkčním areálem navrhovatelky skrze její nemovitosti povedou dva průrazy – průraz vedený z ulice Hybešova (dále též „průraz Hybešova“) a průraz navazující na ulici Ypsilantiho (dále též „průraz Ypsilantiho“). Pro průraz Hybešova vymezuje nový ÚP veřejně prospěšnou stavbu VD.068 pro záměr SB/31-„Přeložka tramvaje nová Hybešova“ (dále též „VPS“). Obdobné vymezení přitom obsahoval i předchozí územní plán od roku 1994 (dále též „starý ÚP“ nebo „ÚP 1994“).

Areál navrhovatelky rozděluje průraz Ypsilantiho na plochy stabilizované s funkčním využitím SU.K4 (západně od průrazu Ypsilantiho) a plochy rozvojové rovněž s funkčním využitím SU.K4 (východně od průrazu Ypsilantiho); průraz Hybešova pak rozděluje areál na plochy stabilizované s funkčním využitím OV.A4 (severně od průrazu Hybešova) a na plochy rozvojové s funkčním využitím SU.K4 (jižně od průrazu Hybešova). Předmětná lokalita vymezená průrazy a ulicemi Václavská a Hybešova je v ÚP vymezena jako rozvojová lokalita SB-2.

5. V důsledku realizace předmětných průrazů by došlo k rozdělení funkčního areálu navrhovatelky na více nesourodých částí, narušení hospodaření a fungování areálu jako celku, a také ke znemožnění zamýšlených stavebních záměrů či zmaření investovaných prostředků navrhovatelky. K významnému omezení jejího vlastnického práva však dochází už tím, že ÚP počítá s průrazy, a nemovitosti navrhovatelky jsou tak neprodejné (popř. prodejné za zlomek ceny) a není možné na nich realizovat stavební záměry, které stavební úřad nepovolí pro rozpor s ÚP (navrhovatelka zde dlouhodobě zamýšlela realizovat studentský kampus doplněný o část určenou pro seniory, a to vzhledem k blízkosti několika vysokých škol a fakultní nemocnice). Průrazy jsou zakresleny v územním plánu již od roku 1994. Za více než 30 let však odpůrce k realizaci průrazů nepřistoupil. Dochází k dlouhodobému řetězení významného omezení vlastnického práva navrhovatelky, aniž by odpůrce podnikal kroky k realizaci svých záměrů, k nimž omezení vlastnického práva navrhovatelky slouží. Z informací poskytnutých Magistrátem města Brna (dále též „MMB“) (odbor investiční, odbor dopravy) mimo jiné vyplývá, že ke dni 24.6.2024:

1. není stanoven žádný harmonogram pro realizaci přeložky tramvaje;
2. nebyly učiněny ze strany města žádné kroky k realizaci stavby a řešení souvisejících majetkových vztahů;
3. nejsou známy náklady na realizaci této stavby;
4. nebyla pořízena žádná komplexní územní studie nebo podobný odborný dokument či plán k naplnění záměru - přeložka tramvaje.

Odbor investiční MMB se dne 3.7.2024 vyjádřil tak, že dnešní stav v území je „finální podobou na následující desetiletí“ (podobně negativně k žádosti o informace odpovědělo MMB také dne 9.7.2024).

6. Ve stejném duchu vyznělo i rozhodnutí Kanceláře architekta města Brna (dále též „KAM Brna“) ze dne 18.12.2025 o žádosti o poskytnutí informací ze dne 12.12.2025. Zde kancelář mimo jiné uvedla, že záměr byl vymezen ve fázi konceptu ÚP na základě kontinuity s předchozím stavem; v průběhu pořizování od roku 2018 nebyly zpracovateli uděleny žádné pokyny ke změně koridoru; v daném období nevznikly žádné relevantní podklady, které by revidovaly či odůvodňovaly tento schválený záměr.
7. Předmětný stav není způsoben nečinností navrhovatelky. Navrhovatelka se proaktivně snaží řešit situaci s vedením odpůrce, který ale odmítá konstruktivní řešení. Z vlastní iniciativy navrhovatelka žádala o setkání se zástupci odpůrce za účelem projednání situace, přičemž odpůrci nabídla několik řešení, včetně směny nemovitostí. Odpůrce na tyto pokusy nereagoval a zůstal pasivní. V tomto ohledu navrhovatelka soudu navrhla k důkazu celou řadu písemností, jež byly adresovány s dotazy a návrhy odpůrci. Navrhovatelka také aktivně využívala všech právních prostředků k ochraně svých práv,

zejména podnětů ke změně ÚP nebo připomínek a námitek k návrhu ÚP (viz opakované námítky a připomínky uplatněné k návrhu ÚP, požadavek na pořízení změny ÚP, žádost o poskytnutí informací ohledně změny ÚP, odpovědi MMB).

8. Navrhovatelka podala proti ÚP dne 7.8.2024 námítky, v nichž vylicila situaci, popsala vady ÚP, v jejichž důsledku je omezeno její vlastnické právo a navrhla, aby byly průrazy z ÚP vypuštěny a bylo změněno funkční využití nemovitostí navrhovatelky severně od průrazu Hybešova z OV.A4 na SU.K4, tj. konzistentně se zbytkem areálu navrhovatelky. Námítky navrhovatelky „vypořádal“ odpůrce tak, že jim nevyhověl, avšak svůj závěr řádně nezdůvodnil (k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námítkách viz dále). Následně byl návrh ÚP přijat. Dne 24.7.2025 podala navrhovatelka podnět na pořízení změny ÚP, který zahrnoval její již dříve podané námítky. Zastupitelstvo odpůrce však tento návrh zamítlo na svém zasedání dne 11.11.2025.
9. Navrhovatelka pokládá ÚP v napadené části za nezákonný a nesprávný vzhledem k tomu, že:
 - a) omezuje její vlastnické právo k nemovitostem více, než je nezbytně nutné, a nikoliv nejšetrnějším ze způsobů vedoucích rozumně k zamýšlenému cíli;
 - b) nerespektuje faktický způsob užívání nemovitostí v území ani stávající zástavbu;
 - c) je nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů (nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námítkách).
10. *Zásah do vlastnického práva navrhovatelky je mimořádně intenzivní.* Vlastnické právo navrhovatelky je významně omezeno průrazy již více než 30 let, aniž by se v průběhu této doby cokoliv změnilo. Dopady tohoto omezení jsou pro navrhovatelku mimořádně tíživé, např. nemožnost rozumně prodat nemovitosti a nemožnost realizovat stavební záměry (stavební úřad je nepovolí). Nejde o krátkodobý zásah „po dobu přípravy“ veřejné infrastruktury. Odpůrce nepodnikl za celou dobu žádné kroky směřující k realizaci záměru ani k vyvlastnění (sám uvedl, že harmonogram realizace není stanoven, a že kroky k realizaci dosud nebyly žádné podniknuty). V kombinaci s délkou omezení jde o typický příklad toho, kdy územně plánovací regulace přestává plnit funkci racionální koordinace rozvoje území a fakticky se mění v dlouhodobou blokadu vlastnického práva, bez reálné perspektivy realizace veřejného záměru.
11. Na některých nemovitostech navrhovatelky vymezuje ÚP v rámci průrazu Hybešova VPS, pro níž lze dotčené nemovitosti dokonce vyvlastnit. Jde o jeden z nejintenzivnějších způsobů omezení vlastnického práva, protože již samotná možnost vyvlastnění představuje dlouhodobý „stín“ zásahu veřejné moci, který navrhovatelku významně omezuje v dispozicích s nemovitostmi.
12. *Právní rámec proporcionality zásahů do vlastnického práva územním plánem.* Navrhovatelka připomněla standardní posuzování proporcionality v rovině vhodnosti veřejného cíle, jeho potřeby a proporcionality v užším smyslu. Zmínila také judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) k zákonnosti omezení vlastnických práv územním plánem, které je podmíněno splněním řady požadavků (ústavně legitimní důvod opřený o zákonné cíle, v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů, nediskriminačně a bez libovůle). I z judikatury Nejvyššího soudu vyplývá, že

důležitou roli hraje délka omezení vlastnického práva a aktivita při realizaci záměru. Tento soud v řízení o náhradě za omezení vlastnického práva územním plánem uznal omezení trvající 10 let, při současné nerealizaci záměru, jako nepřiměřeně dlouhou. V nyní posuzované věci odpůrce omezuje dlouhodobě a významně vlastnické právo navrhovatelky, a k regulaci volí i nejtvrdsší nástroj (u VPS). Z judikatury NSS vyplývá, že k zásahu do vlastnického práva nedochází až případnou realizací stavby, nýbrž již vymezením VPS a omezením způsobu využití pozemků (zde spojeno s vyvlastněním). U VPS s možností vyvlastnění musí být standard odůvodnění typově vyšší než u běžných regulativů využití ploch. Vyvlastnění je krajním a subsidiárním institutem veřejné moci a zákon o vyvlastnění jej připouští jen při splnění přísných podmínek. Ačkoliv se tyto podmínky prokazují až ve vyvlastňovacím řízení, územně plánovací fáze nemůže rezignovat na racionalitu takového zásahu. Dle § 18 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též „stavební zákon z roku 2006“ nebo „starý stavební zákon“), má územní plánování usilovat o obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů.

13. *Omezení průřazy je neproporcionální.* V obecné rovině mohou navrhované záměry veřejné dopravy sledovat legitimní cíle (zrychlení tramvajové dopravy), avšak samotná legitimita takového cíle nezabývá pořízovatele povinnosti zvolit nejvhodnější řešení, které je způsobilé cíle dosáhnout a zároveň omezit vlastnická práva dotčených osob nejšetrnějším ze způsobů vedoucích rozumně k cíli. Navrhované průřazy však neobstojí ani z jednoho z uvedených hledisek.
14. *Průraz Ypsilantiho.* Vhodnost a potřebnost vymezení tohoto průrazu odpůrce přezkoumatelně nedoložil. Územní plán je koncepčním nástrojem, jenž má stanovovat základní koncepci a vymezovat plochy v míře odpovídající jeho povaze. To platí tím spíše u lokální propojovací komunikace, která nemá povahu městotvorné třídy ani nadřazené dopravní osy. Jde o komunikaci obslužného charakteru. Má-li být v ÚP fixováno konkrétní trasování lokální propojovací komunikace v přesné geometrické poloze (s dopady do majetkové sféry navrhovatelky), musí být z odůvodnění zřejmé, proč taková míra konkretizace je nezbytná a proč není možné ponechat dopracování řešení na regulačním plánu či konkrétních záměrech. Také NSS opakovaně zdůraznil, že ÚP nemá suplovat podrobnosti náležející svým obsahem realizačním nástrojům (regulační plán nebo územní rozhodování).
15. Závazná textová část ÚP vychází z toho, že obslužné komunikace se v souhrnném výkrese dopravy standardně nevyznačují a připouštějí se dle potřeby na plochách veřejných prostranství, popř. jiných plochách. Pokud je však průraz Ypsilantiho vymezen graficky jako konkrétní „průraz“ (závazně trasován), jde o nekonzistenci regulace a rozpor, jenž vyvolává nejistotu u adresátů regulace v tom, jaký má mít závazný obsah ÚP. NSS v judikatuře výslovně dovedl, že textová i grafická část ÚP musí být ve vzájemném souladu, neboť jejich případný rozpor zakládá nejistotu pro další rozvoj území a je důvodem pro zrušení dotčené části ÚP.
16. Pochybnosti o vhodnosti zvoleného řešení přináší i to, že část plánovaného prodloužení ulice Ypsilantiho směrem k Mendlovu náměstí má procházet blokem budov vymezeným jako stabilizované území. Předpokládá-li se nová trasa komunikace skrze již stabilizovaný blok, mělo být v odůvodnění vysvětleno, jak je záměr v urbanistické struktuře realizovatelný, jaké varianty byly prověřovány a proč bylo zvoleno toto invazivní řešení.

Bez toho nebylo možné dospět k závěru, že zvolené trasování je způsobilé naplnit sledovaný cíl, natož pak, že je nezbytné.

17. Ukázal-li by se tento zásah do stabilizovaného území jako nereálný, ztrácí průraz Ypsilantiho racionální dopravní a urbanistický smysl, protože „propojka“ přes nemovitosti navrhovatelky by byla ukončena v ulici Václavská, aniž by skutečně vzniklo funkční napojení na stávající uliční síť ve směru k Mendlovu náměstí. Dříve byl průraz Ypsilantiho považován za prvek sběrné komunikace s významem pro průjezdnost automobilové dopravy (Kamenný most – ulice Vídeňská a Úvoz), avšak v novém ÚP již jde jen o komunikaci obslužnou. Odpůrce přitom nevysvětlil, proč trvá na pevném grafickém vymezení tohoto průrazu v přesné poloze. Dle navrhovatelky neprokázal, v čem má spočívat přínos průrazu Ypsilantiho. Jde spíše o „kresbu pro jistotu“, než o promyšlený prvek dopravní koncepce.
18. I kdyby k realizaci průrazu Ypsilantiho došlo, jeho dopravní přínos bude minimální. V bezprostřední blízkosti se totiž nachází kapacitní ulice Křížová vedená obdobným směrem, takže průraz Ypsilantiho nepředstavuje chybějící vazbu v síti, bez níž by dopravní systém nemohl fungovat. Automobilová doprava přes Mendlovo náměstí je v ÚP navázána na jiné řešení (přeložka sběrné komunikace SB/1), pročez není zřejmé, na jaký funkční dopravní uzel by se měla nově dotvářená ulice Ypsilantiho napojit. Pokud již odpůrce změnil koncepci dopravního řešení Mendlova náměstí, jak sám uvedl, měl tím spíš přezkoumatelně doložit, proč je tento průraz nadále potřebný, a jaký nedostatek v dopravní síti se tímto řeší. Pokud odpůrce sledoval pouze požadavek vnitřní obslužnosti či průchodnosti území, bylo na místě použít méně invazivní řešení (obecnější regulativ nebo podmínku následného prověření), a nikoliv „natvrdo“ zakotvit průraz Ypsilantiho v ÚP bez odůvodnění jeho nezbytnosti.
19. *Průraz Hybešova.* Realizace průrazu Hybešova, resp. v něm nové tramvajové trati nerespektuje stávající stav kolejové dopravy. Ta je vedena z Mendlova náměstí ve směru na Úvoz a před stoupáním odbočuje do ulice Pekařské. Nový ÚP však předpokládá vedení této trati zadem za budovou gymnázia PORG, tedy ulicí mezi gymnáziem a Fakultní nemocnicí u svaté Anny (dále též „FNUSA“). Stávající stav vedení kolejové dopravy existuje mnoho let a odpůrce navíc do jeho zlepšení investuje značné prostředky. Nedávno provedl nákladnou rekonstrukci Mendlova náměstí. Realizací průrazu Hybešova by fakticky došlo ke zmaření provedené rekonstrukce i vynaložených prostředků z veřejných zdrojů. Profil ulice mezi gymnáziem a areálem FNUSA je velmi úzký, pročez vzbuzuje pochybnosti, zda by se do ní dvoukolejný provoz vůbec vešel. Rozhodně zde není prostor pro souběžnou tramvajovou a automobilovou dopravu. V této ulici se také nachází hlavní vjezd pro vozidla a sanitky do areálu FNUSA, který by však zavedením tramvajové dopravy ztratil smysl. Vedení tramvajové trati ulicí mezi gymnáziem a nemocnicí tak dle navrhovatelky nedává smysl a stejně tak nedává smysl ani provedení průrazu Hybešova. Realizace tohoto průrazu při zachování stávající kolejové dopravy by vedla k tomu, že silnice spojující Úvoz a ul. Křížovou by byla 3x přetnuta kolejemi v úseku 300 m. Plán dopravní obsluhy statutárního města Brna pro roky 2025 – 2039 (z března 2023) k tomu uvádí, že „případné budoucí přeložení tramvajové tratě tzv. za školu nemá potenciál jakékoliv změny linkového vedení, resp. dopravní obsluhy dotčené lokality“. Pokud odpůrce uvedl, že minimálně do roku 2039 nedává smysl realizovat záměr SB-32, pak navrhovatelka tvrdí, že bez tohoto záměru nedává ani smysl realizovat záměr SB-31 (v jehož rámci je vymezena VPS).

20. Pro případnou realizaci průrazu Hybešova odpůrce dále neproověřil dopady z hygienického hlediska, konkrétně ochrany před hlukem. V nočních hodinách v této oblasti dochází k překračování hlukových limitů, přitom ale hned vedle průrazu Hybešova má FNUSA umístěno lůžkové oddělení interny a jednotky intenzivní péče. Podle judikatury NSS platí, že do území nadlimitně zatíženého hlukem nelze bez dalšího automaticky umísťovat stavby, které toto zatížení dále zvýší. I když nejde o absolutní zákaz, takové umístění stavby musí být podrobně posouzeno. To vyplývá i z Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území, které uvádí na několika místech (srov. příloha č. 1 „Hodnotící karty rozvojových lokalit-svazek 1“), že při vkládání dopravních staveb do území je třeba dodržet hlukové limity u hlukově chráněných objektů.
21. Vymezení průrazu Hybešova v ÚP nebylo podloženo žádnou územní studií, popř. žádným podkladem, který by dopady jeho realizace komplexně prověřil (jediným použitým podkladem je studie „Koncepte dopravního řešení Mendlova náměstí“ z roku 2018, která však nereflektuje současný stav ani realizovanou rekonstrukci tohoto náměstí). Bez odborných podkladů nelze přezkoumatelně dovodit, zda by realizace průrazu vůbec vedla ke zrychlení a větší spolehlivosti tramvajové dopravy. Nelze proto učinit závěr o vhodnosti, natožpak nezbytnosti zvoleného řešení. Absence racionálního zdůvodnění přiznal i odpůrce, neboť jak v textu, tak i v odůvodnění Karty rozvojové lokality SB-2 (kterou prochází záměr SB/31), neuvedl v kolonce „doprava“ ani slovo.
22. Odpůrce neprokázal, že zvolené omezení v podobě VPS je potřebné k dosažení sledovaného cíle. Sám totiž deklaroval, že nemá plán či harmonogram realizace, a že k realizaci nepodnikl žádné kroky. To svědčí o tom, že nejde o příliš potřebný záměr. Navrhovatelka zdůrazňuje, že vypořádání majetkových vztahů při realizaci VPS trvá dlouho (v závislosti na množství vlastníků, existenci majetkových sporů atd.), avšak odpůrce měl přes 30 let k vypořádání vlastnictví konkrétní nástroje (dohoda, výkup, směna, vyvlastnění), ale v praxi nic neučinil. Bez jakékoliv změny přenáší záměr průrazu Hybešova do nové plánovací dokumentace, aniž by činil jakékoliv kroky k uskutečnění záměru (hypotetický záměr).
23. Odpůrce by měl dlouhodobě zvažovat různá koncepční řešení, přitom nemůže po neomezenou dobu držet navrhovatelku v režimu tvrdého omezení jejího vlastnického práva prostřednictvím VPS, aniž by prokázal skutečnou potřebnost tohoto režimu k dosažení legitimního cíle. Nemůže jít o režim pohodlný pouze „pro jistotu“.
24. *Proporcionálnita v užším smyslu.* Zde je rozhodující poměr mezi konkrétností a naléhavostí veřejného zájmu a také mezi intenzitou a délkou zásahu do vlastnického práva. V dané věci by mohl být obecně formulovaným veřejným zájmem dopravní cíl, který však není doprovázen konkrétním plánem realizace ani jeho přípravou. Zůstává jen v rovině deklarace. Přitom navrhovatelka je nucena strpět omezení mimořádné intenzity, kterým má majetek dotčen více než 30 let (zbavena možnosti standardního nakládání s nemovitostmi). A další postup odpůrce je nejistý, když nepřistupuje k žádným reálným krokům k realizaci nebo majetkovému vypořádání. Navrhovatelka je dlouhodobě omezována na svých právech, aniž by bylo možné předvídat další vývoj. Jde o analogickou situaci se stavební uzávěrou, jejíž trvání zákon omezuje na dobu nezbytně nutnou a od účinnosti nového stavebního zákona maximálně na dobu 6 let (§ 123 odst. 3 nového stavebního zákona z roku 2021). Opětovné zanesení průrazů do nového ÚP podle

navrhovatelky naplňuje materiálně znaky stavební uzávěry, neboť to pro ni přináší stejné důsledky. Odpůrce však institut stavební uzávěry obchází.

25. S odkazem na judikaturu NSS navrhovatelka uvedla, že ÚP představuje významný zásah do vlastnického práva tím, že omezuje vlastníky v tom, co mohou do budoucna činit se svými pozemky, a proto takové zásahy musí být výjimečné a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů. Orgány územního plánování musí zajistit, aby dotčené osoby byly co nejméně zatěžovány a byla šetřena jejich práva, zejména vlastnické právo, a také princip proporcionality a legitimního očekávání.
26. Optikou citované judikatury se předmětné průrazy jeví jako zásahy, které již přerostly rámec ústavně akceptovatelného omezení bez náhrady. Čím déle trvá omezení a čím zřetelnější je nečinnost veřejné moci, tím méně lze po vlastníku spravedlivě požadovat, aby takový stav snášel. V dané věci odpůrce po desítky let významně omezuje vlastnická práva navrhovatelky bez reálné realizace záměrů a bez jakéhokoli časového ohraničení. Toto udržování omezení tzv. „pro jistotu“ má znaky libovůle a odporuje racionální funkci územního plánování – harmonizovat rozvoj území.
27. *Odpůrce měl zvolit mírnější formu regulace.* Odpůrce nemusel rezignovat na dopravní koncepci, ale vzhledem k absenci přípravy záměru a mnohaletou nečinnost měl zvolit takovou regulaci, která ochrání veřejný zájem, ale nebude paralyzovat vlastnická práva „na dobu neurčitou“. Jelikož odpůrce nemá žádný harmonogram přípravy či realizace záměrů, stanovil regulaci bez časové pojistky, která mu prakticky umožňuje udržovat omezení vlastnického práva po dobu neurčitou. Takový přístup nemůže v kontextu ústavních principů obstát.
28. *Nerespektování faktického způsobu užívání nemovitostí a stávající zástavby.* Nad rámec shora uvedené nepřiměřenosti zásahu do vlastnického práva navrhovatelky ÚP abstrahuje od faktického stavu v území, pokud jde o vymezení průrazů a funkčního využití u části nemovitostí navrhovatelky. V dotčeném areálu se nachází budovy a provozní zázemí. Proto realizace průrazů musí předpokládat zásah do stávající zástavby, pravděpodobně její demolici. To je dopad s významnou intenzitou oproti situacím, kdy ÚP jen stabilizuje existující využití, popř. ponechává vlastníkovu možnost pokračovat v dosavadním užívání. ÚP je také v rozporu s § 19a stavebního zákona z roku 2006, dle něhož je třeba při územním plánování zohledňovat stávající charakter a hodnoty území a využitelnost navazujícího území. Zvolené řešení v ÚP totiž nepracuje se stávající zástavbou a reálným fungováním areálu navrhovatelky, spíš vytváří dlouhodobou nejistotu, která využitelnost území omezuje.
29. NSS ve své judikatuře již ustáleně pracuje s premisou, že pokud schválené funkční využití odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu užívání a ÚP zároveň nevylučuje pokračování v tomto užívání, pak vlastník zpravidla není zkrácen územním plánem na svých právech. Situace navrhovatelky je však přesně opačná. ÚP realitu nepřebírá, naopak ji násilně přepisuje. Vymezení průrazů na nemovitostech navrhovatelky se stávající zástavbou předjímá budoucí odstranění této zástavby, aniž by odpůrce doložil, že jde o zásah prověřený, připravený a proveditelný (viz výklad výše k vhodnosti a potřebnosti). ÚP tak vytváří dlouhodobý stav zcela paralyzující funkční areál.
30. Judikatura NSS váže ústavní přijatelnost mírnějších plánovacích nástrojů právě na zachování možnosti vlastníka dále se stavbami disponovat. Proto měl pořizovatel

přesvědčivě odůvodnit zvolenou regulaci, která nepočítá se stávající zástavbou a staví ji do role překážky budoucí infrastruktury. Touto optikou se tak část ÚP jeví jako rozporná se zásadou racionality a minimalizace zásahů do vlastnického práva. Regulace předpokládající demolice musí být podložena úvahami o nezbytnosti, proveditelnosti a dopadech do majetkové sféry dotčeného vlastníka, nikoliv jen obecnými proklamacemi o přínosech dopravy. Absence těchto úvah způsobuje nepřezkoumatelnost části ÚP pro nedostatek důvodů. Jelikož nebyla vypořádána kolize záměrů se stávající zástavbou, není tak zřejmé, na základě čeho odpůrce uzavřel, že právě zvolené řešení je racionální, nezbytné a ústavně přiměřené.

31. *Také funkční vymezení části nemovitostí navrhovatelky jakožto OV.A4 je problematické.* Tato funkční regulace nového ÚP cílí na občanskou vybavenost určitého druhu, avšak v území navrhovatelky fakticky nejde o žádný areál občanské vybavenosti. Toto funkční vymezení je zcela správné v případě areálu FNUSA, nikoliv však u nemovitostí navrhovatelky, které tvoří součást funkčního areálu, a s nemocnicí pouze sousedí. Funkční vymezení OV.A4 zde nedává smysl. Pokud část pozemků vlastněných FNUSA byla zařazena do plochy SU.K4 (a nikoliv do OV.A4), pak vymezení OV.A4 na pozemcích navrhovatelky tím spíše nedává smysl. Obdobné platí i pro funkční vymezení nemovitostí navrhovatelky západně od průrazu Ypsilantiho, jakožto stabilizované plochy SU.K4. Dle ÚP jsou jako plochy stabilizované vymezeny ty, které vychází z dosavadního charakteru území a zpravidla jej potvrzují nebo na něj navazují, pročez se zde nepředpokládá zásadní změna funkčního využití a prostorového uspořádání. Z povahy věci tuto definici nesplňuje ani část nemovitostí navrhovatelky zahrnutá do stabilizované plochy v bloku Mendlovo náměstí a ulic Křižová a Václavská. ÚP si protiřečí, protože pokud je průraz Ypsilantiho v ÚP zanesen a nově „prorážen“ skrze existující blok, nemůže být tento blok po jeho stranách považován za dotvořený a stabilizovaný. Navíc nemovitosti navrhovatelky tvoří ucelený funkční areál, kdy faktický způsob využití je jednotný ve všech částech, přitom ÚP tuto celistvost nerespektuje a nesmyslně areál rozděluje do několika ploch s rozdílným funkčním vymezením.
32. Kombinace průrazů předpokládajících demolice a funkční vymezení, které neodpovídá faktickému způsobu užívání a skutečnému charakteru území, představuje nepřiměřené omezení vlastnického práva navrhovatelky, které vykazuje znaky libovůle.
33. *Rozhodnutí o námitkách je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.* Rozhodnutí o námitkách představuje integrální součást odůvodnění opatření obecné povahy (dále též „OOP“) a musí splňovat minimální standardy odůvodnění (přezkum zákonnosti postupu odpůrce, bez libovůle, se zohledněním relevantních argumentů). Nejsou-li tyto standardy naplněny, rozhodnutí o námitkách trpí nedostatkem rozhodovacích důvodů a způsobuje nepřezkoumatelnost (nezákonnost) OOP. Z judikatury NSS plyne, že ani v rozhodnutí o námitkách nesmí chybět „esenciální“ obsahové náležitosti odůvodnění obdobné správnímu rozhodnutí. Z rozhodnutí o námitkách musí být alespoň rámcově seznatelné, proč odpůrce považuje uplatněné námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, popř. za nerozhodné. Současně platí, že rozhodnutí o námitkách nelze redukovat jen na odkaz na obecné pasáže odůvodnění ÚP. V souladu s rozhodovací praxí NSS je nezbytné, aby v rozhodnutí o námitkách byla srozumitelně vypořádána podstata argumentace uplatněné v námitkách.

34. Podle navrhovatelky výše uvedenému standardu odpůrce v rozhodnutí o námitkách nedostál. Rozhodnutí o námitkách neobsahuje individualizovanou odpověď na podstatnou část uplatněné argumentace, nepracuje s relevantními podklady a neuvádí úvahy, které odpůrce vedly k závěru o nedůvodnosti námitek, čímž bylo znemožněno přezkoumat, zda odpůrce postupoval v souladu se zákonem.
35. Navrhovatelka následně zrekapitulovala námitky, které odpůrce nevypořádal vůbec, popř. jen obecnou formulací:
- Součást námitek č. 1 – roztržnění stávajícího bloku do různých ploch je nekonceptní z hlediska funkčního i rozvojového.
 - Součást námitek č. 3 – průraz Ypsilantiho způsobuje narušení hospodaření a fungování areálu, jeho rozdělení na více nesourodých částí ztěžuje stavební záměry a maří smysl dosud investovaných prostředků; faktické funkční vazby v areálu nebyly respektovány. Odpůrce k tomu pouze uvedl, že dle ÚP je přípustná délka strany bloku 200 m, zatímco v předmětném případě se pohybuje délka bloku mezi ulicemi cca 260 a 300 m. Podle názoru navrhovatelky tímto odpůrce nereagoval na podstatu její námitek, tj. že navrhované řešení způsobí narušení funkčních vazeb areálu jako celku.
 - Součást námitek č. 3 – absence poměrování veřejných a soukromých zájmů; absence důvodů pro převážení veřejného zájmu k realizaci průrazu Ypsilantiho nad zájmem soukromým. Zásah je neproporcionální k možnému přínosu; potenciální přínos není dostatečně doložen. Odpůrce se k této námitce omezil na konstatování, že „o zásahu do práv nelze hovořit, jelikož návrh ÚP kopíruje aktuální platný stav územně plánovací dokumentace, jedná se o dlouhodobě známý fakt“. Podle navrhovatelky odpůrce vypořádal uplatněnou námitku pouhou obecnou frází bez zohlednění její podstaty.
 - Součást námitek č. 3 – nebyl prověřen smysl realizace průrazu Ypsilantiho z urbanistického a dopravního hlediska.
 - Součást námitek č. 3 – průraz Ypsilantiho nemá základ ve schváleném podkladovém dokumentu.
 - Součást námitek č. 4 – navrhované dopravní řešení – průraz Hybešova způsobuje narušení hospodaření a fungování areálu, jeho rozdělení na více nesourodých částí, což ztěžuje stavební záměry a maří smysl dosud investovaných prostředků.
 - Součást námitek č. 4 – více než 30 let nenaplnění koncepce průrazu na ulici Hybešova; neexistence plánu a nezáměr na naplnění záměru průrazu Hybešova po období minimálně dalšího desetiletí svědčí o neopodstatněnosti záměru, resp. chybějícím převažujícím veřejným zájmu. Odpůrce k tomu uvedl, že to, že zatím nedošlo k realizaci záměru, není záležitostí územního plánu, ale přípravy stavby. ÚP neřeší konkrétní dobu realizace stavby. Podle navrhovatelky argumentuje odpůrce především tím, že úkolem ÚP není vytvoření časového harmonogramu pro realizaci záměru. Nijak ale nereagoval na hlavní podstatu námitek, kterou je nezohlednění dlouhodobého stavu nenaplnění záměru a zjevná absence vůle k jeho naplnění v dlouhodobém horizontu.
 - Součást námitek č. 4 – záměr průraz Hybešova naplňuje materiální znaky institutu stavební uzavěry, resp. obchází institut stavební uzavěry.
 - Součást námitek č. 4 – absence poměrování veřejných a soukromých zájmů; absence důvodů převážení veřejného zájmu na realizaci průrazu Hybešova nad zájmem

soukromým. Zásah je neproporcionální vzhledem k přínosům, které mohou být dosaženy. Odpůrce tento argument nevyporádal, pouze uvedl, že jde o dlouhodobý stav.

- Součást námitky č. 4 – ÚP v textu odůvodnění karty lokality SB-2 (kterou prochází záměr SB-31 – průraz Hybešova) neobsahuje v sekci „doprava“ žádné odůvodnění, přestože zavedení tohoto průrazu má údajně sledovat řešení dopravní situace.
 - Součást námitky č. 4 – vnitřní rozpornost ÚP ve vztahu k účelu průrazu Hybešova, resp. nekonzistentnost v odůvodnění nutnosti jeho vymezení.
 - Součást námitky č. 4 – absentují podklady odůvodňující vymezení průrazu Hybešova. Nekoncepčnost průrazu Hybešova – řešení je podmíněno podjezdem T-BUS pod tramvajovým mostem Hlinky - Veletržní, které však nebylo prověřeno a současně je řešení podmíněno kapacitními výpočty stavebního zákona z roku 2006, které však nebyly prověřeny.
 - Součást námitky č. 4 – realizace a rentabilita průrazu Hybešova není z ekonomického hlediska prověřena a podložena. Odpůrce k tomu uvedl, že předmětem ÚP není konkrétní vyčíslení navržených investic ani etapizace. K tomu navrhovatelka uvedla, že i když není přesné vyčíslení nákladnosti konkrétního záměru účelem ÚP, z povahy věci přirozeně plyne potřeba alespoň základního přehledu o reálnosti budoucího záměru a smyslu jeho realizace (to platí tím spíše ve vztahu k záměrům, u kterých je deklarován převažující veřejný zájem).
 - Součást námitky č. 4 – absence posouzení záměru průrazu Hybešova z dalších hledisek (kromě dopravních); úplná absence objektivního posouzení z hlediska urbanistického. K tomu odpůrce uvedl, že vlivy byly hodnoceny v rámci území celého města a na úrovni městských částí.
 - Součást námitky č. 4 – absence vyhodnocení vlivů realizace průrazu Hybešova na možné zhoršení stávající hlukové zátěže v příslušné oblasti.
 - Součást námitky č. 4 – pro okolí Mendlova náměstí (včetně lokality navrhovatelky) neexistuje územní studie.
36. S ohledem na výše uvedené navrhovatelka soudu navrhl, aby zrušil část předmětného územního plánu, a to ve výše specifikovaném rozsahu.

III. Vyjádření odpůrce

37. Ve svém vyjádření odpůrce uvedl, že spor mezi ním a navrhovatelkou je fakticky o přípustnosti dlouhodobých koncepčních záměrů v územním plánování, přičemž vyhovění návrhu by znamenalo destrukci územního plánování. Územní samospráva se prosazuje skrze nástroj územního plánování, které nelze redukovat na okamžitá řešení. Územní samospráva požívá stejné ústavní ochrany jako právo vlastnické. Územní plánování je dlouhodobým procesem, který vytváří rámec pro rozhodování v území a následnou realizaci staveb či jiné využití území. Ačkoliv navrhovatelka pokládá její omezení vlastnického práva za nepřiměřené, z pohledu odpůrce se o takové omezení nejedná. Nový ÚP nepřináší zcela novou regulaci, nýbrž přebírá stabilní koncepci rozvoje území, která existovala již v předchozím ÚP. Uspořádání veřejných prostranství v dotčeném území je dlouhodobou součástí urbanistické koncepce města. Nový ÚP potvrzuje dříve přijaté řešení, protože nejde o nový zásah do práv vlastníka, nýbrž o pokračování dřívější regulace. „Návrh“ (poznámka soudu: zřejmě uspořádání veřejných

prostranství) přes pozemky navrhovatelky dopravně propojuje území a umožňuje jeho využití v principech kompaktního města s kompaktní strukturou.

38. Vymezení veřejných prostranství v grafické části pokládá odpůrce za důležité, neboť navrhovatelce nedává možnost rozvíjet lokalitu jako uzavřený areál za současného omezení přístupu veřejnosti. Zařazením veřejných prostranství a funkce smíšené obytné (SO) s výškovou úrovní 4 odpůrce cílí na otevřené kompaktní město a nikoliv uzavřený neprostupný areál na hranici centra města. Doplněním veřejných prostranství – uličních prostor (dle navrhovatelky průrazy) dojde k významnému šetření času obyvatel využívajících dopravní uzel Mendlova náměstí nejen v důsledku položení nové tramvajové tratě.
39. Stávající zástavba lokality vznikala historicky a její dnešní neprůchodnost, nízká výška a faktické podvyužití pokládá odpůrce za významné negativum ve využití území města. Nevyužití takových „územních rezerv“ v urbanizované části města má za následek další zabírání půdy na okraji města se všemi negativními důsledky pro udržitelný rozvoj. ÚP umožňuje v dotčeném území plnohodnotnou kompaktní zástavbu městského charakteru. ÚP v kritériích kompaktní zástavby např. uvádí: zástavba je tvořena bloky a veřejnými prostranstvími, tam kde je založena uliční nebo stavební čára, musí být tato dále zachována, vymezení veřejných prostranství musí respektovat pravidla pro novou zástavbu, maximální délka strany nového bloku je 200 m, stávající zástavba vymezená ulicemi nebo veřejnými prostranstvími s délkou strany větší než 400 m musí být v případě výstavby rozdělena veřejným prostranstvím umožňujícím prostupnost území a obsluhu budov. Právě obě veřejná prostranství – průrazy navazují na stávající síť veřejných prostranství.
40. ÚP je koncepčním dokumentem, který odůvodňuje koncepci dopravní infrastruktury a z toho plynoucí VPS. Vzhledem k výše uvedenému považuje odpůrce ÚP za řádně odůvodněný a souladný se stavebním zákonem.
41. Odpůrce dále připomněl, že navrhovatelka svůj návrh rozdělila do tří okruhů: 1. ÚP omezuje její vlastnické právo k nemovitostem více, než je nezbytně nutné, a to nikoliv nejšetrnějším ze způsobů vedoucích rozumně k zamyšlenému cíli; 2. ÚP nerespektuje faktický způsob užívání nemovitostí a stávající zástavbu; 3. rozhodnutí odpůrce o námitkách je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Podle těchto okruhů se odpůrce dále k návrhu vyjádřil.
42. *K prvnímu okruhu* odpůrce uvedl, že ÚP nepřináší novou regulaci, protože ta již existovala v původním ÚP z roku 1994. Záměr je stále relevantní pro budoucí rozvoj města a není vázán na okamžitou realizaci. Nejde o nový zásah do práv navrhovatelky, ale o pokračování dřívější regulace. Omezení vlastníka veřejnými prostranstvími naplňuje podmínky ÚP v textové části ve specifikách struktury zástavby. Jenom vymezením veřejných prostranství v grafické části lze zachytit dopravní propojení a strukturu zástavby. Vymezení VPS je standardním nástrojem územního plánování umožňujícím realizaci ve veřejném zájmu. V případě realizace takové stavby odpůrce předpokládá standardní postup spočívající v majetkoprávním vypořádání formou výkupu nemovitostí, popř. postup dle zákona o vyvlastnění za náhradu. Vlastník nemá právo na nejvýhodnější funkční využití svého pozemku. ÚP není nástrojem k maximalizaci ekonomického zisku vlastníka, nýbrž k dosažení udržitelného rozvoje za vyvažování veřejných a soukromých zájmů v území. Břemeno veřejných prostranství je navrhovatelce kompenzováno

předpokládanou intenzitou výstavby na jejich zbývajících nemovitostech. Vymezení ploch veřejného prostranství (PU) v prodloužení ulic Ypsilantiho i Hybešova je tak dle odpůrce důvodné.

43. Podrobněji k veřejnému prostranství „Ypsilantiho – průraz“ odpůrce uvedl, že systém dopravní obsluhy území navazuje na vnější vstupy z ulic Ypsilantiho, Václavská, Křížová, Hybešova. Území navrhovatelky propojuje a umožňuje využití území v principech kompaktního města. Jsou zde navrženy obslužné komunikace z důvodu umožnění zástavby městského charakteru. Není vyloučeno i další dělení na bloky o jiné velikosti, včetně vymezení dalších obslužných komunikací pro obsluhu těchto bloků. ÚP definuje cílový stav v území, proto vyznačuje území jako přestavbové P.145 (nejde o novou zastavitelnou plochu, protože se nachází v zastavěném území). Jde o plochu změn (nikoliv o plochu stabilizovanou), kde se předpokládá změna funkčního využití. Území je součástí zóny Z2, její charakteristika je dána kapitolou 3.5. výrokové části ÚP a kartou zóny Z2.11, přičemž tuto charakteristiku území zatím nevykazuje.
44. Vymezování ploch pro veřejnou infrastrukturu, kam patří i veřejná prostranství dle § 34 zák. č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů, je povinnou součástí obsahu územního plánu a je naplněním požadavku na vymezování ploch ve smyslu prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb.
45. Ve smyslu kapitoly 4.4.2. výrokové části ÚP jsou nové plochy veřejných prostranství vymezovány v případě, že jejich umístění je zřejmé nebo prověřené (v daném případě kontinuálně zřejmé a prověřené už v ÚP 1994); zobrazují se veřejná prostranství vyššího významu (kromě hlavní sítě ulic i žádoucí prostupy územím). Veřejná prostranství slouží k definování urbanistických struktur, vymezování pěších tras a napojení území. ÚP nestanoví konkrétní uspořádání těchto prostranství. K průrazu Ypsilantiho je tedy z 2.1. Hlavního výkresu zřejmé, že plocha veřejného prostranství je nezbytná k definování urbanistické struktury (vznik nové ulice v prodloužení ulice Ypsilantiho) včetně možnosti budoucí obestavby v rámci rozvojové lokality SB-2. V souladu s kapitolou 4.4.2. výrokové části ÚP byly vymezeny plochy PU za účelem definování budoucí urbanistické struktury (rozčlenění území), což zajistí prostupnost územím s respektováním návaznosti na sousední území, tj. stabilizované plochy SU.K4 a OV.A4 (areál nemocnice). Řešení odpovídá maximální přípustné délce strany nově vytvářeného bloku 200 m. Blok nově vymezovaný veřejnými prostranstvími se nevymyká velikostem již stabilizovaných bloků v území.
46. K průrazu Hybešova odpůrce podrobněji uvedl, že se s názorem navrhovatelky ohledně stavu tramvajové dopravy a vedení linek MHD, včetně údajných zmařených investic, nelze ztotožnit. Nelze zaměňovat stávající stav a výhledové řešení, které sice obsahuje změnu organizace dopravy, ale není předmětem ÚP, a naopak podléhá následným řízením v souvislosti se zprovozněním cílového řešení a stanovení dopravního značení. ÚP navrhuje cílové řešení, které nemusí být totožné se stávajícím vedením komunikací a tramvajových tratí. Koncepce řešení je obsažena v textové části výroku i odůvodnění ÚP a tyto skutečnosti není třeba opisovat do vyhodnocení každé námítky, pokud území nevykazuje odlišnosti. Návrh ÚP byl od roku 2020 na pozemcích navrhovatelky neměnný. I zde platí dle kapitoly 4.4.2. výrokové části ÚP, že nové plochy veřejných prostranství se vymezují v případě, že jejich umístění je zřejmé nebo prověřené (v daném případě kontinuálně prověřené už v ÚP 1994); zobrazují se veřejná prostranství vyššího

významu (hlavní síť ulic a prostupy územím). Z 2.1. Hlavního výkresu je patrné, že plocha veřejného prostranství je nezbytná pro definování urbanistické struktury nové ulice v prodloužení ulice Hybešova, včetně možnosti její budoucí obestavby v rámci rozvojové lokality SB-2. V souladu s kapitolou 4.4.2. výrokové části ÚP vymezil odpůrce plochy PU za účelem definování budoucí urbanistické struktury (rozčlenění území na tzv. blok ohraničený uličním veřejným prostranstvím), jenž zajistí prostupnost územím v návaznosti na sousední území, tj. stabilizované plochy SU.K4 a OV.A4 (areál nemocnice). Řešení opět odpovídá maximální přípustné délce strany vytvářené bloku, a to 200 m. Blok takto vymezený se nevymyká velikostem již stabilizovaných bloků v území a umožňuje vytvořit obdobnou urbanistickou strukturu. V tomto případě byla plocha veřejného prostranství všeobecného vymezena nejen pro urbanizaci, ale i pro vedení trasy tramvaje za účelem doplnění kolejové dopravy města, což vyplývá z výkresu 2.3. Souhrnný výkres dopravy a kapitoly 4.1.2. výrokové části ÚP (tabulka 3). Účelem této trati je zkrácení a zrychlení tramvajové dopravy v oblasti Nové Sady - Mendlovo náměstí. Část průrazu je vedena na pozemcích ve vlastnictví odpůrce a část pokračuje přes soukromé pozemky, přičemž průraz navazuje na stávající ulici Hybešova a vymezení trasy je tak logické. Důležitost tohoto propojení je dána zařazením trasy do základního dopravního skeletu města, který je dle pořizovatele a dotčeného orgánu odboru dopravy MMB nezbytný pro fungování této části města. Pro tyto plochy se tak vymezují i VPS (kapitola 5.11.1.1. odůvodnění ÚP).

47. Jako veřejná prostranství všeobecná jsou vymezována ta, která mají větší dopravní význam – slouží k vedení tramvajové dopravy nebo mají páteřní obslužnou roli (hlavní ulice či hlavní propojka v dané lokalitě), čemuž odpovídají i plochy veřejných prostranství v rozvojové lokalitě SB-2. Toto území nepřestavuje žádnou odlišnost, aby muselo být zdůvodněno samostatně. Veřejný zájem tohoto řešení je zřejmý, naplňuje koncepční znaky VPS. Vymezení PU s trasou CB/31 pro doplnění systému je tak důvodné a podložené. Jelikož je obsahem textové části výroku i odůvodnění ÚP a není žádnou výjimkou, nemuselo proto být zdůvodněno samostatně.
48. K neřešení hlukové situace a překročení hygienického limitu 60 dB v noci, odpůrce uvedl, že jednotlivé záměry bude třeba podrobněji vyhodnotit v následných správních řízeních před příslušnými správními úřady, a to ve fázi přípravy záměru, kdy již budou známy konkrétní parametry stavby (např. v režimu posuzování vlivů záměru na životní prostředí – EIA).
49. V kartách rozvojových lokalit jsou uvedeny podmínky pouze tehdy, jsou-li podmiňující pro lokalitu. Z toho odpůrce dovodil, záměry v rozvojové lokalitě SB-2 v ploše SU.K4 mohou být realizovány a v době realizace zástavby není podmínkou, že by musel být realizován i záměr SB/31. Pokud zatím nedošlo k realizaci záměrů, není to záležitost ÚP, nýbrž příprava stavby. To platí i pro majetkoprávní vypořádání.
50. K proporcionalitě a k mírnější formě regulace odpůrce uvedl, že cíleného stavu v území nelze dosáhnout jinak, než právě prostřednictvím zvolené regulace v ÚP. Odpůrce nedorazí k cílenému stavu regulací, kterou si přeje navrhovatelka. Navrhovatelka se domáhá vlastních ekonomických zájmů a odpůrce jí nemůže vyhovět, neboť plánovací horizont zaměřený na udržitelný rozvoj území přesahuje potenciál existence navrhovatelky.

51. K údajné neproporcionalitě a nepoměření soukromých a veřejných zájmů při vymezení ploch odpůrce odkázal na usnesení Ústavního soudu ze dne 19.5.2020, sp.zn. I. ÚS 202/20, kde v bodě 13. bylo uvedeno, že „*Prostřednictvím územních plánů může docházet (a také dochází) k zásahu do vlastnického práva – jde o zásah nepřímý, který však může značně ovlivnit cenu pozemku. Z judikatury správních soudů však vyplývá, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití (např. rozsudky NSS ze dne 28.3.2008, č.j. 2 Ao 1/2008-51, a ze dne 12.10.2018, č.j. 4 As 281/2018-41). Nikdo zároveň nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (srov. rozsudek NSS ze dne 12.9.2008, č.j. 2 As 49/2007-191)*“. Vlastník nemovitosti tedy nemá subjektivní právo na to, aby byla jeho nemovitost zahrnuta do konkrétního způsobu využití. K principu proporcionality odpůrce odkázal pouze na § 2 odst. 3 a 4 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).
52. K druhému okruhu námitek uplatněných v návrhu odpůrce uvedl, že ÚP pracuje s faktickým užíváním nemovitostí v textové závazné části ÚP prostřednictvím integrovaných jevů, které se týkají staveb ve vymezené ploše, jenž neodpovídají nově stanovené regulaci. Jsou-li tyto stavby legálně umístěny, jsou nadále přípustné (kapitola 6.2. ÚP). Institut integrovaných jevů lze chápat jako záruku právní kontinuity a ochrany stávajících povolených staveb. ÚP tedy neignoruje stávající stav, ačkoliv jeho úkolem je stanovit budoucí stav.
53. Ke třetímu okruhu námitek odpůrce uvedl, že námítky navrhovatelky byly řádně vypořádány v rozsahu dle § 53 odst. 1 stavební zákon z roku 2006. Zde odpůrce odkázal na judikaturu NSS, z níž mimo jiné plyne, že při vypořádání nemusí odpůrce reagovat na každý detail argumentace a postačí, pokud je zřejmé, proč námítce nevyhověl. Lze také vycházet z odůvodnění celého ÚP. Odůvodnění je přezkoumatelné, lze-li zjistit logickou úvahu odpůrce.
54. Odpůrce má za to, že z odůvodnění celého dokumentu je zřejmé, jaké úvahy jej vedly k zamítnutí námitek navrhovatelky. Vypořádání námitek bylo provedeno v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP a veřejnými zájmy. Odůvodnění námitek lze hodnotit jen ve spojení s celým odůvodněním ÚP, což potvrzuje i judikatura NSS. Pořizovatel ÚP musí identifikovat dotčené veřejné i soukromé zájmy a tyto racionálně zvážit; soud ale nepřezkoumává, zda zvolené řešení je nejlepší možné.
55. K jednotlivostem, na které navrhovatelka poukazovala, odpůrce formuloval následující argumentaci: k roztříštění stávajícího bloku do několika nekoncepčních ploch odpůrce uvedl, že podstatě této námítky věnoval celé odůvodnění námitek, neboť to souvisí s námítkou č. 1 (proč jsou vymezeny plochy PU, které území člení, proč nelze území stabilizovat stejně jako plochu SU.K4, v čem se území liší). Dle odpůrce stávající areál nevykazuje znaky stabilizované plochy souladné s charakterem kompaktní městské zástavby (zóna Z2.11 Staré Brno), pročez je navržena jeho přestavba.
56. K druhému okruhu argumentace navrhovatelky, že průraz Ypsilantiho narušuje hospodaření a fungování areálu rozdělením na více nesusoudných částí, což maří záměry a smysl investovaných prostředků a nejsou respektovány funkční vazby v areálu, odpůrce uvedl, že dle návrhu nového ÚP je maximální přípustná délka strany bloku 200 m.

V daném případě je délka bloku mezi ulicemi cca 260 – 300 m. Podstatě této námitky se věnovalo celé odůvodnění námitek, protože vše spolu bezprostředně souvisí, včetně námitky č. 3, tj. proč je vymezena plocha PU – prodloužení Ypsilantiho v důsledku kontinuity s ÚP 1994, definování urbanistické struktury s pravidly pro vytváření bloků k zajištění charakteru území dle koncepce zóny Z2. Stávající areál není určen ke stabilizaci.

57. K třetímu okruhu argumentace navrhovatelky v námitkách, konkrétně k absenci poměrování veřejných a soukromých zájmů, resp. důvodům pro převážení veřejného zájmu na realizaci průrazu Ypsilantiho, a neproporcionality zásahu k případným přínosům průrazu Ypsilantiho, jež nebyly dostatečně doloženy, odpůrce konstatoval, že o zásahu do práv nelze hovořit, jelikož nový ÚP kopíruje aktuální platný stav. Veřejný zájem na vymezení veřejného prostranství je obsažen přímo ve výroku ÚP, což bylo obsaženo i v odůvodnění námitek.
58. K další argumentaci navrhovatelky, že smysl průrazu Ypsilantiho nebyl prověřen z urbanistického a dopravního hlediska, odpůrce argumentoval, že ÚP je odborným návrhem projektantů s autorizací, přičemž průraz byl prověřen již v ÚP 1994. Nyní nově i v ÚP, což bylo uvedeno v odůvodnění námitek.
59. K námitce navrhovatelky, že průraz Ypsilantiho nemá základ ve schválném podkladovém dokumentu, odpůrce uvedl, že průraz byl prověřen již v ÚP 1994, nyní nově i v ÚP, a to také bylo uvedeno v odůvodnění námitek.
60. K další námitce navrhovatelky, týkající se dopravního řešení průrazem Hybešova, jež dle ní způsobuje narušení hospodaření a fungování areálu, jeho rozdělení na více nesourodých částí, což ztěžuje stavební záměry a maří smysl investovaných prostředků, odpůrce uvedl, že této námitce se věnuje celé odůvodnění námitek, neboť toto bezprostředně souvisí včetně námitky č. 4, tj. proč je vymezena plocha PU (prodloužení ulice Hybešova), a to z důvodu kontinuity s ÚP 1994, definování budoucí urbanistické struktury a nutnosti vedení tramvajové trati.
61. K dlouhodobému (více než 30 let) nenaplnění záměru průrazu Hybešova (nenaplnění koncepce, neexistence plánů, nezáměr na realizaci záměru) minimálně po další desetiletí, což svědčí o neopodstatněnosti a chybějícím veřejném zájmu, odpůrce uvedl, že to, že zatím nedošlo k realizaci záměru, není záležitostí ÚP, ale přípravy stavby. ÚP neřeší dobu realizace stavby. Odpůrce také uvedl, že toto odůvodnění je výstižné a pravdivé.
62. K námitce navrhovatelky, že záměr průrazu Hybešova naplňuje materiální znaky stavební uzávěry (obcházení institutu stavební uzávěry), odpůrce uvedl, že důvody vymezení veřejného prostranství a VPS v prodloužení ulice Hybešova byly obsaženy v odůvodnění, včetně nástrojů, které byly použity. Územní rezerva nebyla v daném území vymezena, proto není co odůvodňovat.
63. K absenci poměrování veřejných a soukromých zájmů, resp. důvodů převážení veřejného zájmu na realizaci průrazu Hybešova, včetně neproporčnosti zásahu k potencionálním přínosům, odpůrce uvedl, že veřejný zájem na vymezení tohoto veřejného prostranství je obsažen přímo ve výroku ÚP.
64. K námitce navrhovatelky, že v odůvodnění karty lokality SB-2 (prochází záměr SB-31 – průraz Hybešova) v sekci doprava není žádné odůvodnění, ačkoliv vedením průrazu se

sleduje řešení dopravní situace, odpůrce uvedl, že karta lokality SB-2 neobsahuje žádnou podmínku z hlediska dopravy, a proto není co zdůvodňovat.

65. K námitce navrhovatelky týkající se vnitřní rozpornosti ÚP ve vztahu k účelu průrazu Hybešova a nekonzistentnímu odůvodnění nutnosti jeho vymezení odpůrce uvedl, že důvody pro vymezení průrazu neobsahují žádnou nekonzistentnost, a proto není co zdůvodňovat.
66. Dále navrhovatelka namítala absentující podklady odůvodňující vymezení záměru průrazu Hybešova, včetně nekonceptnosti tohoto řešení, které je podmíněno podjezdem T-BUS pod tramvajovým mostem Hlinky – Veletržní, a které nebylo prověřeno, včetně podmínek kapacitních výpočtů, které nebyly rovněž provedeny, k tomu odpůrce uvedl, že ÚP je odborným návrhem projektantů s autorizací, průraz byl prověřen již v ÚP 1994 a nyní nově v ÚP 2025, což bylo uvedeno v odůvodnění námitky. Tvrzení navrhovatelky nebyla v ÚP obsažena, a tak není co zdůvodňovat.
67. K námitce navrhovatelky, že rentabilita průrazu Hybešova nebyla z ekonomického hlediska prověřena a podložena, odpůrce uvedl, že předmětem ÚP není konkrétní vyčíslení investic ani etapizace.
68. K námitce navrhovatelky, týkající se absence objektivního posouzení záměru průrazu Hybešova z dalších hledisek (kromě dopravních) včetně hlediska urbanistického, odpůrce uvedl, že vlivy byly hodnoceny v rámci území celého města a na úrovni městských částí. K uvedenému není co dodat. Urbanistické řešení bylo v rozhodnutí o námitce zdůvodněno.
69. Navrhovatelka také namítala absenci vyhodnocení vlivů realizace průrazu Hybešova na zhoršení hlukové zátěže v příslušné oblasti. K tomu odpůrce uvedl, že z hlediska splnění hlukových limitů bude třeba jednotlivé záměry podrobněji vyhodnotit v následných správních řízeních před příslušnými správními úřady, a to ve fázi přípravy záměru, kdy budou známy konkrétní parametry stavby (např. posuzování vlivu záměru na životní prostředí – EIA, jak i uvádí karta rozvojové lokality). Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ÚP obsahuje.
70. K poslední námitce navrhovatelky, že pro okolí Mendlova náměstí, včetně její lokality, neexistuje územní studie, odpůrce uvedl, že jde o konstatování navrhovatelky, pročez není co zdůvodňovat.
71. S ohledem na výše uvedené odpůrce soudu navrhl, aby podaný návrh pro jeho nedůvodnost zamítl.

IV. Replika navrhovatelky k vyjádření odpůrce

72. V podané replice navrhovatelka předně uvedla, že se odpůrce k jádru její argumentace, tj. nepřiměřenosti dlouhodobého omezení vlastnického práva (bez přípravy realizace záměru), věcně nevyjádřil. Uchýlil se k obecným proklamacím o územním plánování, kompaktním městě a o právu na územní samosprávu. Dále navrhovatelka reagovala na vybrané argumenty odpůrce a ve zbytku odkázala na svoji argumentaci již uvedenou v návrhu.
73. Navrhovatelka nerozpороvala tvrzení odpůrce v tom, že ÚP nepřináší novou regulaci, ale přebírá koncepci rozvoje území tak, jak existovala v předchozím ÚP 1994. Právě dlouhodobost omezení jejího vlastnického práva však je hlavním důvodem, proč by měl

být ÚP v napadených částech zrušen. I kdyby teoreticky omezení vlastnického práva navrhovatelky v ÚP 1994 bylo proporcionální, omezení novým ÚP už proporcionální být nemusí. Nový ÚP podléhá samostatnému přezkumu proporcionality. Čím déle trvá omezení bez kroků k realizaci záměru, tím hůře může v testu proporcionality obstát. Pokud průrazy v ÚP figurují více než 30 let, bylo třeba v rámci přijímání nového ÚP znovu a přezkoumatelně odůvodnit jejich nezbytnost, což odpůrce neprovedl a jen mechanicky převzal předchozí stav. Kontinuita s ÚP 1994 automaticky neznamená, že je nový ÚP proporcionální.

74. Pokud odpůrce uvedl, že dosavadní nerealizování záměru není záležitostí ÚP, nýbrž záležitostí přípravy stavby, když ÚP dobu realizace stavby neřeší, pak toto vyjádření míří podle navrhovatelky zcela vedle, neboť nikdy neargumentovala tím, že ÚP má stanovit harmonogram realizace záměru. Uváděla jen to, že přiměřenost omezení vlastnického práva slábne v čase, tedy čím více je záměr časově vzdálený a méně připravený. Odpůrce měl na přípravu stavby přes 30 let, přesto žádné kroky k tomu neprovedl, a to i přes snahu navrhovatelky. Zcela nepřijatelným argumentem odpůrce pak je, že může vlastnické právo navrhovatelky omezovat po libovolně dlouhou dobu, tedy 30, 100 a více let jen s odkazem na to, že příprava stavby je záležitostí budoucnosti. Takový výklad by zbavil test proporcionality jakéhokoliv obsahu a znemožnil by soudní ochranu vlastnického práva před nerealizovanými záměry v ÚP. V této souvislosti navrhovatelka opětovně poukázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2018, sp.zn. 22 Cdo 1651/2018, který posoudil dobu omezení trvající 10 let při nerealizaci záměru předpokládaného územním plánem jako nepřiměřeně dlouhou. V nyní posuzované věci je omezení 3x delší.
75. Navrhovatelka připomněla, že z informací MMB a KAM Brno vyplynulo, že pro realizaci přeložky tramvaje SB/31 nebyl stanoven harmonogram ani podniknuty žádné kroky k realizaci či řešení majetkových vztahů, nebyla pořízena žádná územní studie a záměr byl do nového ÚP převzat jen na základě kontinuity s předchozím ÚP, bez nových podkladů, které by záměr nově odůvodňovaly. Za této situace nelze omezení vlastnického práva navrhovatelky dále přehlížet, tím spíše, že rozhodnutí o něm není přezkoumatelně odůvodněno.
76. Odpůrce ve svém vyjádření popřel, že by záměr SB/31 (přeložka tramvaje nová Hybešova) byl podmínkou dalšího rozvoje lokality, a současně potvrdil, že v kartě lokality SB-2 chybí jakákoliv podmínka rozvoje či zdůvodnění dopravou. Podle navrhovatelky jsou však tyto dvě okolnosti zásadní z pohledu posouzení proporcionality VPS. Odpůrce v území vymezil VPS s možností vyvlastnění nemovitostí navrhovatelky, přitom ale připustil, že sama stavba není podmínkou rozvoje lokality (ani v kartě lokality není dopravní zdůvodnění uvedeno). Pokud odpůrce uváděl ve vyjádření dva důvody pro vymezení průrazů: zlepšení dopravní dostupnosti (tramvajová trať) a prostupnost území, pak dopravní důvod zcela odpadl (viz přiznání odpůrce výše) a bezpředmětná je též prostupnost území, když v ÚP se obslužné komunikace standardně nevyznačují. Připouští se dle potřeby v plochách veřejných prostranství a v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Z ÚP dále vyplývá, že obslužné „propojky“ vznikají bez fixního grafického vymezení, avšak v případě areálu navrhovatelky odpůrce setrval na graficky fixovaných průrazech, aniž by vysvětlil tento přísněji omezující režim.
77. Navrhovatelka dále odmítla tvrzení odpůrce, že by jí mělo být kompenzováno břemeno veřejných prostranství nově předpokládanou intenzitou výstavby na zbývajících

nemovitostech. Tvrzení je dle navrhovatelky nepodložené a vnitřně rozporné. Proporcionalitu je potřeba posuzovat ve vztahu ke konkrétnímu omezení a jeho nezbytnosti, nikoliv vůči celkové bilanci ÚP ve vztahu k vlastníkovi. Jelikož průrazy a VPS fakticky blokují rozvoj areálu navrhovatelky, je uváděná kompenzace intenzitou výstavby čistě iluzorní. Jde o proklamaci bez podkladů, když odpůrce netvrdí a nedokládá, v čem má konkrétně kompenzace spočívat.

78. Odpůrce opakovaně zmínil pravidlo maximální přípustné délky strany nově vytvářeného bloku (200 m), což by mělo být hlavním urbanistickým odůvodněním obou průrazů. Toto pravidlo se však týká pouze nově vytvářených bloků (srov. strana 68 závazné textové části ÚP). Areál navrhovatelky není nově vytvářeným blokem. Druhé pravidlo, dopadající na stávající zástavbu o délce strany větší než 400 m, podmiňuje dělení bloku veřejným prostranstvím pouze v případě výstavby budov uvnitř vnitrobloku. Délka bloku v případě areálu navrhovatelky je výrazně pod hranicí 400 m (dle tvrzení odpůrce mezi 260 – 300 m). Z uvedeného je zřejmé, že ani jedno z obou pravidel nemůže odůvodnit závazné grafické vymezení průrazů v přesné geometrické poloze u zástavby (areálu) navrhovatelky. Odpůrce používá pravidla pro velikosti bloků izolovaně, bez poměření se stavem v území. Za zjevně nepřiměřený pokládá navrhovatelka závěr, že její areál je třeba proříznout průrazem a stávající budovy demolovat jen proto, aby byl dodržen nový urbanistický parametr pro velikost bloků. Judikatura NSS ustáleně zdůrazňuje, že ÚP má respektovat faktické využívání území a regulace formou demolice zástavby by měla být výjimečná a podložená úvahami o nezbytnosti a přiměřenosti řešení (nikoliv jen odkaz na urbanistický parametr).
79. K druhému okruhu argumentů (nerespektování faktického způsobu užívání nemovitostí a stávající zástavby) navrhovatelka připomněla, že odpůrce se opakovaně opírá o urbanistické parametry a budoucí koncepci, aniž by právě zohledňoval realitu v území a stav nemovitostí navrhovatelky. Pokud odpůrce odkazoval na institut integrovaných jevů (kapitola 6.2. závazné textové části ÚP), pak tato úprava nijak nereaguje na těžiště argumentace navrhovatelky, že ÚP předpokládá vedení průrazů skrze zástavbu jejího areálu, čímž fakticky předjímá i demolici budov. Odpůrce přezkoumatelně nevysvětlil přiměřenost zvoleného řešení. Institut integrovaných jevů řeší jen status stávajících staveb v přechodném období, a nikoliv proporcionalitu cílového stavu, který se stavbami nepočítá. Rozpornost argumentace odpůrce spočívá také v jeho tvrzení, že stávající stavby jsou přípustné, přičemž koncepce průrazů předpokládá, že tyto stavby zmizí. Ochrana stávajících staveb prostřednictvím integrovaných jevů je tak čistě iluzorní. ÚP realitu nepřebírá, nýbrž ji násilně přepisuje. Vymezení průrazů na nemovitostech navrhovatelky předjímá odstranění této zástavby, aniž by odpůrce v odůvodnění ÚP nebo v rozhodnutí o námitkách prokázal, že jde o zásah prověřený, realisticky proveditelný a proporcionální. Krajský soud v Brně v nedávném rozsudku ze dne 10.12.2025, sp.zn. 64 A 4/2025, bod 54, výslovně odmítl argument odpůrce, že institut integrovaných jevů odpovídá na otázku proporcionality regulace.
80. Ke třetímu okruhu argumentů – rozhodnutí o námitkách navrhovatelka uvedla, že rozhodnutí odpůrce o námitkách je nepřezkoumatelné. Odůvodnění tohoto rozhodnutí se snažil odpůrce fakticky doplnit až v podaném vyjádření k návrhu (viz tabulka str. 10 až 13 vyjádření). Přezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách se však posuzuje k okamžiku vydání ÚP; dodatečná argumentace v soudním řízení nemůže nedostatky odůvodnění zhojit. Doplněná argumentace navíc potvrdila vzorec, jímž odpůrce přistoupil

k vypořádání námitek již ve fázi pořizování ÚP. Uvádí jen obecné formulace, popř. jednotlivé body odůvodňuje neadekvátně. Nesprávný postup odpůrce v tomto směru dokládala navrhovatelka jedním příkladem: k její námitce, že v textu karty lokality SB-2 (kterou prochází záměr SB/31) není v sekci doprava žádné odůvodnění, přestože zavedení průrazu Hybešova má údajně sledovat řešení dopravní situace, odpůrce argumentoval, že karta lokality SB-2 neobsahuje žádnou podmínku z hlediska dopravy, a proto není co zdůvodňovat; jde jen o tvrzení navrhovatelky. Navrhovatelce ale není zřejmé, co odpůrce míní tím, že jde jen o její tvrzení. Sám odpůrce přiznal (a je to zřejmé i z vypořádání námitek), že karta lokality SB-2 v sekci „doprava“ žádné odůvodnění neobsahuje. V této rozvojové lokalitě se předpokládá realizace tramvajové trati a nelze tak zpochybnit, že lokalita nemá s dopravou nic společného. Je to právě realizace záměru SB/31, která dle ÚP odůvodňuje rozvojový charakter lokality.

81. Disproporce mezi podrobnými námitkami navrhovatelky a strohým rozhodnutím o námitkách je zřejmá již z návrhu. V podaném vyjádření odpůrce fakticky přiznává, že většinu námitek nevypořádal, resp. vypořádal způsobem, který se podstatou námitky nezabývá. To neúspěšně doháněl až v řízení před soudem.
82. Pro nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách zrušil NSS rozsudkem ze dne 26.2.2026, sp.zn. 21 As 226/2025 (Sportovní areál Lužánky), rozsudek Krajského soudu v Brně a přímo zrušil také část ÚP (lokalitu Po-4). Rozsudek NSS například v bodě 59. shledal disproporci mezi podrobnými, strukturovanými námitkami navrhovatele a strohým rozhodnutím o námitkách. Dále v bodě 60. odmítl závěr zdejšího soudu v tom, že nedostatky rozhodnutí o námitkách jsou zhojeny tím, že odpovědi na námitky vyplývají z vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území; u rozsáhlého ÚP nelze podrobnou argumentaci v námitce vypořádat strohým konstatováním, že odpovědi najde namítající v rozsáhlém odůvodnění. Situace navrhovatelky v nyní posuzované věci je přitom obdobná; na její podrobné a strukturované námitky bylo odpůrcem reagováno stroze, popř. bez vypořádání. Ve stejném duchu odkazovala navrhovatelka na rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 2.6.2025, sp.zn. 65 A 3/2025, který v bodech 15. až 17. konstatoval, že řádné vypořádání námitek nelze redukovat na obecné fráze ani na odkaz na obecnou koncepci bez konkrétní vazby na uplatněnou námitku. Stejný postup odpůrce je přítomen i ve věci navrhovatelky.
83. Závěry o nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách posilují i další rozsudky Krajského soudu v Brně, konkrétně rozsudek ze dne 20.1.2026, sp.zn. 63 A 9/2025, který v bodě 66. vyslovil, že plocha veřejného prostranství zásadně zasahující legitimní zájem vlastníka vyžaduje vyšší nároky na odůvodnění, než pouhou zmínku v kartě lokality. Stejný soud pak v rozsudku ze dne 13.5.2025, sp.zn. 64 A 1/2025, v bodech 136. až 138. konstatoval, že vymezení veřejného prostranství (PU) představuje velmi intenzivní zásah do vlastnického práva, který se povahou blíží vyvlastnění, přičemž odůvodnění ÚP se tímto zásahem zabývá jen v obecné rovině bez vazby na konkrétní plochy, což je nedostatečné. V nyní posuzované věci vymezil odpůrce podobně na nemovitostech navrhovatelky plochy PU a VPS s možností vyvlastnění, aniž by v rozhodnutí o námitkách či v odůvodnění ÚP konkrétně doložil, proč je takový zásah do vlastnického práva nezbytný a přiměřený.
84. Funkční vymezení části nemovitostí navrhovatelky jako OV.A4 neodpovídá faktickému stavu a areál navrhovatelky je bezdůvodně roztržštěn do několika ploch s rozdílnou

regulací. Odpůrce ve vyjádření přiznal, že záměr SB/31 není podmínkou rozvoje lokality, přičemž karta této lokality neobsahuje dopravní zdůvodnění, což podporuje závěr o tom, že VPS není nezbytná.

V. Jednání u krajského soudu

85. Zástupce navrhovatelky i zástupce odpůrce setrvali při soudním jednání nařízeném na den 6. 5. 2026 na své dosavadní argumentaci prezentované v písemných podáních (viz shora).
86. Zástupce navrhovatelky shrnul nejdůležitější body návrhu, přitom byl doplňován přednesem pověřeným zaměstnancem navrhovatelky. Oba zdůraznili blokování vlastnictví navrhovatelky územním plánem po dobu více než 30 let, bez jakékoliv přípravy či realizace záměru odpůrcem (území nebylo prověřeno, neexistuje územní studie ani harmonogram či jiný plán realizace záměru). Omezení vlastnického práva navrhovatelky připomíná stavební uzávěru. Navrhovatelka nemůže nemovitosti rozumně prodat ani dále rozvíjet. Realizace průrazů nepochybně povede k demolici staveb v daném území. Šíře vymezených průrazů (veřejných prostranství) neodpovídá potřebám odpůrce ani zdůvodnění ÚP. Na výše uvedené ÚP nijak nereagoval a stav neprověřil. Dlouhodobé omezení vlastnického práva navrhovatelky je činěno bez jakékoliv náhrady. Navrhovatelka byla v minulém období aktivní a snažila se s odpůrcem komunikovat a navrhopvat mu možná řešení situace, avšak bezvysledně. Nový ÚP podléhá samostatnému soudnímu přezkumu, musí tedy obsahovat nové aktuální zdůvodnění vymezení území, včetně případného omezení vlastnického práva. Odkaz na předchozí územní plán nepostačuje. Čím déle trvá omezení vlastnického práva, tím větší důraz je třeba klást na zdůvodnění takového omezení. Odpůrce nesplnil zákonné podmínky pro omezení vlastnického práva navrhovatelky novým ÚP.
87. Zástupce odpůrce také odkazoval na podané písemné vyjádření a k věci dále uvedl, že Brno sleduje předmětný záměr již od roku 1956. Nemohlo se tedy nikdy stát, že by navrhovatelka nevěděla, že je území zatíženo tímto záměrem, který jinak pokládá odpůrce za dostatečně odůvodněný v územním plánu. Je pravdou, že došlo k rekonstrukci přilehlého Mendlova náměstí, přičemž při této realizaci bylo využito vítězného návrhu vypracovaného v urbanisticko-architektonické soutěži „Mendlovo náměstí“ proběhlé v roce 2018 (organizátory soutěže byly KAM Brno a Úřad městské části Brno – střed). K uvedenému zástupce odpůrce k důkazu předložil vítěznou soutěžní kresbu Mendlova náměstí s připojenou mapkou lokality, v níž je zakreslena veřejná hromadná doprava na Mendlově náměstí a přilehlém okolí (počítá s dopravou v průrazech Hybešova a Ypsilantiho). Zástupce odpůrce dále předložil fotografii fasády vysokého domu na ul. Křídlovická 11, který má dle něj tvořit budoucí roh ulice Křídlovická a Ypsilantiho po provedení Ypsilantiho průrazu. Předkládanými důkazy chtěl odpůrce prokázat, že nebyl nečinný při přípravě, resp. realizaci záměru – průraz Hybešova a průraz Ypsilantiho, a také že do budoucna stále počítá s realizací přeložky tramvaje v průrazu Hybešova. Řešení dopravy v území vyplývá z grafické části ÚP - 2.3 Souhrnný výkres dopravy. Zástupce odpůrce také poukázal na to, že nedaleko Mendlova náměstí a ulice Úvoz a Pekařská je z hlediska dopravy počítáno s územní rezervou pro tunel pod Špilberkem, která je aktuálně řešena u zdejšího soudu pod sp. zn. 73 A 17/2026. Zástupce odpůrce dále přisvědčil tomu, že příprava realizace průrazů netrvá jen krátkou dobu, ale na české poměry, např. vůči rekonstrukci dálnice D1, je to ještě dobré. Území „Starého Brna“ pokládá odpůrce za poddimenzované, nejhorší situace v daném území nastane, pokud se Brno „neotevře“.

Areál navrhovatelky je objížděn z ulice Hybešova až na Úvoz. Teprve průrazy město otevrou tak, aby bylo Brno průjezdné. Navržená šíře průrazu Hybešova je odpovídající dopravním potřebám města a vzhledem k tomu, že navrhovatelka nespolupracuje, bude třeba dotčené nemovitosti vyvlastnit. Průraz Ypsilantiho nemá stanovenou VPS, proto řešení bude na navrhovatelce, bude-li chtít něco nahradit. Odpůrce se není schopen domluvit s navrhovatelkou jako vlastníkem předmětných nemovitostí na tom, jak předmětný rozvojový uzel řešit. Současná podoba území neodpovídá tomu, jak jej vidí odpůrce (jde o městotvorné území). Vytvoření průrazu Hybešova je podmíněno VPS a dále rozvojem plochy P.145 i ve vztahu k ulicím Václavská a Hybešova. Zástupce odpůrce poukázal na to, že samotný rozvoj plochy není podmíněn přeložkou tramvaje nová Hybešova SB/31 (VPS). Funkční vymezení stabilizované plochy SU.K4 označil za správné s tím, že nerozumí tomu, proč by měl v předmětném rozsahu zasahovat soud. K vymezení plochy OV.A4 na pozemcích navrhovatelky zástupce odpůrce uvedl, že v ÚP jsou vymezovány plochy minimálně o rozloze 5000 m², a proto nebylo možné vymezit na pozemcích navrhovatelky plochy menší. V této situaci integroval některé pozemky navrhovatelky do blízké plochy OV.A4 (např. části rozlehlých pozemků parc. č. 1735/1 a 1740/1 v k. ú. Staré Brno). Uvedl k tomu, že jejich zařazení stále odpovídá zastavěnému území města. Připustil také, že dlouhodobé omezení vlastnického práva navrhovatelky územním plánem může představovat pomyslnou stavební uzávěru. Neznamená to však automatický nárok navrhovatelky na náhradu.

88. Soud při jednání provedl dokazování. Navrhovatelka uplatnila celou řadu důkazních návrhů, kterými hodlala prokázat nejen své vlastnictví nemovitostí a situaci v území, ale také svoji aktivitu při řešení využití daného území včetně majetkoprávního vypořádání. K důkazu soud provedl nejprve příslušný výřez grafické části ÚP 1994 – plán využití území, dle něhož se pozemky a nemovitosti navrhovatelky nacházely dle starého ÚP v ploše SO (až na několik pozemků, které připadly do plochy OZ). Soud k důkazu dále přečetl funkční regulaci předmětných ploch SO a OZ podle ÚP 1994 – Příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky města Brna č. 2/2004. Následně bylo nahlédnuto prostřednictvím grafické části nového ÚP (2025) do 2.1 Hlavního výkresu – regulace předmětného území (plochy P.145, SB-2, SU.K4, OV.A4, PU). K důkazu byl proveden také letecký snímek zástavby navrhovatelky se zákresem průrazů (navrhovatelka chtěla doložit, že průrazy jsou vedeny zástavbou a pro jejich realizaci bude muset dojít k demolici objektů) a grafické znázornění nemovitostí navrhovatelky v katastru nemovitostí. Soud neprováděl dokazování větším množstvím písemností (mezi navrhovatelkou a odpůrcem), kterými navrhovatelka chtěla prokázat svoji aktivitu a součinnost při řešení situace kolem nyní projednávaného území (šlo o žádosti o informace, směnu či majetkoprávní vypořádání, na které v několika případech odpovědělo MMB). Soud vzal tyto písemnosti na vědomí, když jejich obsah zástupce odpůrce uznal za nesporný. Soud neprováděl dokazování ani listinami, které tvoří součást správního spisu (námitky a připomínky uplatněné navrhovatelkou v jednotlivých fázích pořizování ÚP, včetně vypořádání námitek odpůrcem). Navrhovatelka dále k důkazu předkládala listiny, kterými opakovaně usilovala o změnu ÚP nebo požadovala informace ohledně takové změny ÚP. Ani těmito listinami soud neprováděl dokazování, neboť je odpůrce uznal za nesporné. Navrhovatelkou dále předkládaný zápis ze zasedání Zastupitelstva města Brna ze dne 11. 11. 2025, konkrétně jeho bod 97., v němž byl zamítnut návrh navrhovatelky na zadání změny ÚP, zástupce odpůrce rovněž nerozporoval, avšak uvedl, že nesouvisí s projednávaným návrhem. Soud se s tímto názorem ztotožnil.

Podobně zástupce odpůrce reagoval na Plán dopravní obsluhy statutárního města Brna pro roky 2025 až 2039 (z března 2023), kde navrhovatelka poukazovala na kap. 3.1.8. (strany 67 až 68), z níž vyplývalo, že se se změnou organizace dopravy v daném území dlouhodobě nepočítá.

89. K provedeným důkazům navrhovatelka doplnila, že vymezení plochy OV.A4 na některých jejích pozemcích zcela postrádá logiku (pozemky byly nelogicky přiřazeny k FNUSA, která se proti tomu nebránila). Navrhovatelka znovu připomněla, že vedení kolejí pro tramvaj kolem gymnázia není možné realizovat. Zástupce odpůrce sdělil, že navrhovatelka mohla na svých pozemcích dosud stavět a nemusela čekat na provedení průrazů. Navrhovatelka k tomu uvedla, že nemohla začít stavět, neboť část pozemků je zatížena záměrem a na zbytek pozemků se nemá jak dostat. Dlouho navrhovatelce trvalo, než se jí podařilo areál zcelit, později se začala obávat vyvlastnění. Areál je průjezdný a průchozí, není tam plot ani brána. Zástupcům navrhovatelky bylo ze strany odpůrce sděleno, aby své nemovitosti v areálu zbourala a na místě postavila silnici na své náklady. Vymezení průrazů Hybešova a Ypsilantiho pokládá navrhovatelka za příliš široké (nejšířší veřejné prostranství v Brně), a to i s ohledem na tvrzení odpůrce, že daná lokalita není podmíněna řešením dopravy. Zástupce odpůrce k tomu podotkl, že Brno si v lokalitě přeje tramvaj a širší veřejného prostranství odpovídá silnici, chodníku a tramvaji. Podle navrhovatelky ovšem neexistují žádné podklady, z čeho toto odpůrce dovozuje.
90. Ke stabilizované ploše SU.K4 navrhovatelka uvedla, že je namítána spíše z procesní opatrnosti, neboť i zde některé větší nemovitosti částečně zasahují do průrazu Ypsilantiho. Závěrem zástupce navrhovatelky zopakoval, že odpůrce mohl nemovitosti navrhovatelky za dobu 30 let vyvlastnit, ale neučinil nic, pouze provedl jednu architektonickou soutěž, která se však netýkala řešení rozvojové lokality SB-2. Ačkoliv odpůrce nebyl schopen záměr za dobu 30 let realizovat, opět ho převzal do nového ÚP. Vzhledem k dlouhodobému omezení vlastnického práva navrhovatelky musí být odůvodnění takového omezení mnohem hlubší a detailnější. Rozhodnutí o námitkách navrhovatelky je však nedostatečné a nepřezkoumatelné. Pověřený zaměstnanec navrhovatelky na závěr sdělil, že nový ÚP je šikanózní a navrhovatelce „schválně škodí“. O areál se starají, opravují ho, ale nemohou jej prodat ani přestavět. Odpůrce nemá reálný zájem na provedení průrazů a přestavbu plochy, za účelem realizace neudělal dosud žádný faktický krok. Zástupce odpůrce závěrem uvedl, že ÚP nijak nebrání navrhovatelce, aby areál pronajímala či opravovala. Z ÚP plyne, že každý dům musí být umístěn k uliční čáře, nejde o nic šikanózního. Pokud navrhovatelka 30 let složitě nakupovala nemovitosti v areálu, pak ani odpůrce nemůže zvládnout řešení tohoto území dříve. K realizaci VPS učiní odpůrce návrh na stavební úřad a u dotčených nemovitostí dojde k jejich vyvlastnění.
91. Soud k provedeným důkazům uvádí, že navrhovatelka prokázala vlastnictví dotčených nemovitostí, osvědčila stav řešeného území, a také svoji dlouhodobou aktivitu v souvislosti s řešením využití daného území včetně návrhů na majetkoprávní vypořádání. K důkazům odpůrce provedeným při jednání soud uvádí, že šlo jednak o fotografii fasády nového domu na ul. Křídlovická 11 (zdroj: mapy.cz - street view), který má představovat budoucí roh ulice Ypsilantiho a Křídlovické, a jednak o vítězný návrh – výsledek urbanisticko-architektonické soutěže „Mendlovo náměstí“ z roku 2018, podle něhož došlo k rekonstrukci Mendlova náměstí. Odpůrce chtěl tímto doložit, že koná a není nečinný. Navrhovatelka zde upozornila na to, že šlo o zadání urbanisticko-architektonické soutěže v průběhu roku 2018, přičemž zadání ani výsledné návrhy se netýkaly průrazů a plochy

P.145, resp. SB-2. Výsledek soutěže nebyl reflektován v územním plánu. Z obrázku je zřejmé pouze to, jak má vypadat Mendlovo náměstí po rekonstrukci. Soud uvádí k předloženému obrázku (výsledek urbanisticko-architektonické soutěže „Mendlovo náměstí“), že cílem řešení byla skutečně „kultivace“ Mendlova náměstí, a nikoliv řešení rozvojové plochy SB-2 včetně průrazů vedených přes nemovitosti navrhovatelky. Jediná architektonická soutěž za dobu přibližně 30 let, která se navíc přímo netýkala nyní řešené plochy P.145, resp. SB-2, nesvědčí o aktivním přístupu odpůrce k řešení daného území a skutečné realizaci plánovaného využití území.

VI. Posouzení věci krajským soudem

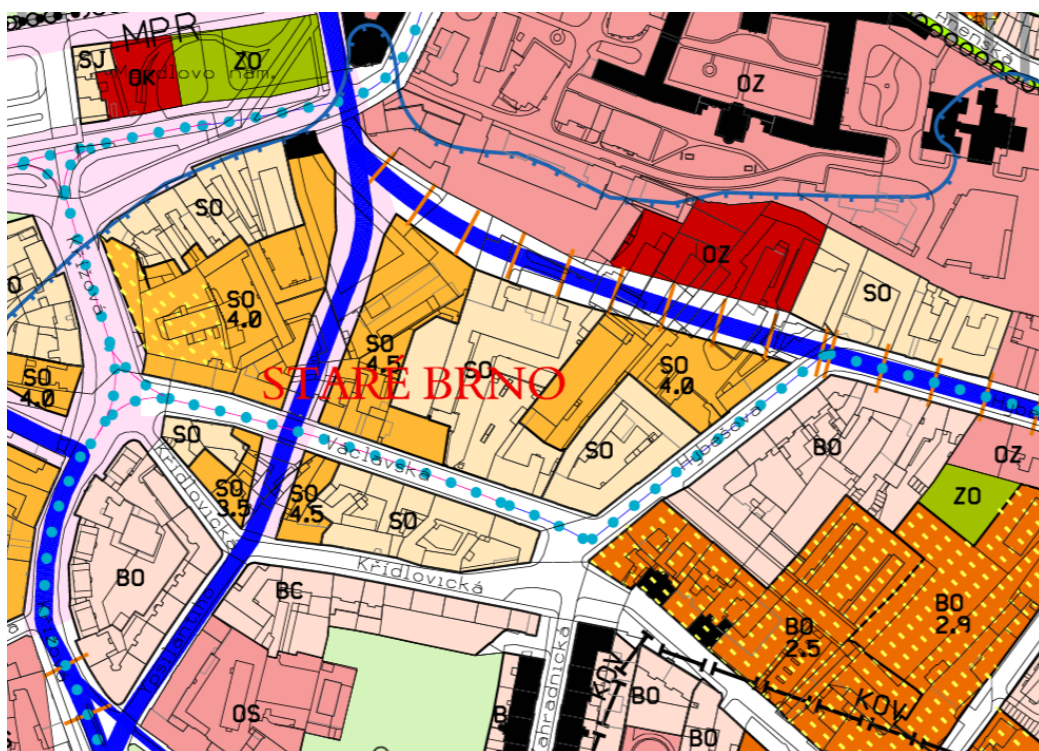
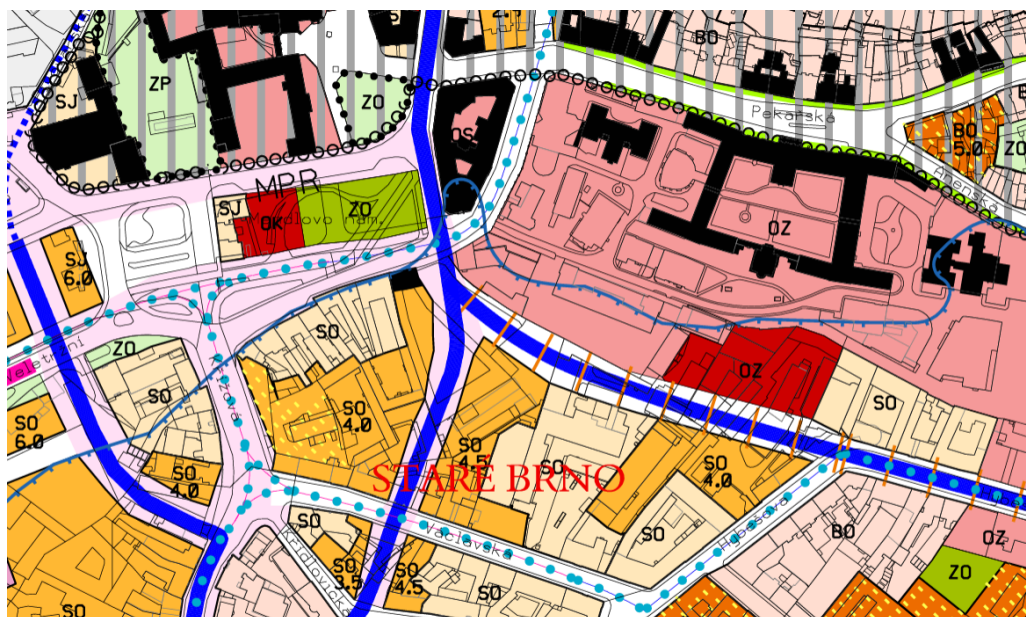
92. Napadené části opatření obecné povahy – Územního plánu statutárního města Brna krajský soud přezkoumal v řízení podle části třetí, hlavy II., dílu 7, ustanovení § 101a a následujících s.ř.s., v mezích uplatněných návrhových bodů (§ 101b odst. 3 s.ř.s.), ověřil přitom z úřední povinnosti včasnost návrhu (§ 101b odst. 1 s. ř. s.), pravomoc a příslušnost odpůrce k vydání OOP (§ 101a odst. 3 s.ř.s.), podmínky aktivní žalobní legitimace (§101a odst. 1 s.ř.s.) a vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání OOP (§ 101b odst. 4 s.ř.s.), přičemž dospěl k závěru, že **návrh je z části důvodný** (§ 101d odst. 2).
93. Soud ve věci rozhodl po provedeném jednání ve smyslu § 49 odst. 10 a § 54 odst. 2 s.ř.s. vyvěšením plného znění rozsudku na úřední desce soudu; shledal část napadeného ÚP částečně v rozporu se zákonem dle § 101d odst. 2 věta první s.ř.s. ve spojení s § 101b odst. 5 s.ř.s., a proto ho v uvedené části zrušil (výrok II.). Ve zbývajících částech (vymezení stabilizované plochy SU.K4 na nemovitostech navrhovatelky) shledal soud návrh nedůvodným dle § 101d odst. 2 věta druhá s.ř.s., a proto ho zamítl (výrok III.).
94. Navrhovatelka napadla nový ÚP Brna pro nezákonné a neodůvodněné vymezení: 1.) veřejně prospěšné stavby VD.068 pro záměr SB/31 - „Přeložka tramvaje nová Hybešova“ na jejích pozemcích v k.ú. Staré Brno (blíže viz čl. I. Vymezení věci); 2.) plochy OV.A4 na jejích pozemcích v k.ú. Staré Brno (blíže viz čl. I. Vymezení věci); 3.) stabilizované plochy SU.K4 na jejích pozemcích v k.ú. Staré Brno (blíže viz čl. I. Vymezení věci); 4.) plochy P.145 a rozvojové lokality SB-2 s funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU) na jejích pozemcích v k.ú. Staré Brno (blíže viz čl. I. Vymezení věci). K bodu 4.) navrhovatelka uplatnila ještě eventuální petit (z procesní opatrnosti s větším počtem dotčených nemovitostí). Soud však o něm z důvodu „eventuálnosti“ samostatně nerozhodoval, neboť k rozhodnutí plně postačoval primární petit.
95. Námitky navrhovatelky vůči ÚP bylo možné rozdělit do třech okruhů: 1. napadená část ÚP omezuje vlastnické právo navrhovatelky k nemovitostem více, než je nezbytně nutné, a nikoliv nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli; 2. napadená část ÚP nerespektuje faktický způsob užívání nemovitostí včetně stávající zástavby; 3. rozhodnutí odpůrce o námitkách je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
96. Soud nejprve připomíná zásadní východiska platná pro přezkum opatření obecné povahy. V procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování právem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. I v nyní souzené věci je předmětem sporu zejména rozsah možného zásahu do práv navrhovatelky a vážení různých zájmů a subjektivních oprávnění. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území je politickou diskrecí konkrétního

zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Nepřiměřené zásahy soudní moci do konkrétních odůvodněných a zákonných věcných rozhodnutí územní samosprávy by tak byly porušením ústavních zásad o dělbě moci (srov. bod 114 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2011, č. j. 6 Ao 6/2010-103, publ. pod č. 2552/2012 Sb. NSS). Soudu přitom nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití. Soud může přezkoumávat pouze to, zda příslušný orgán postupoval při pořizování územního plánu a v řízení o jeho vydání v souladu se zákonem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74, publ. pod č. 968/2006 Sb. NSS).

97. Úlohou soudu v tomto typu řízení je bránit jednotlivce (a tím zprostředkovaně celé politické společenství) před excesy v územním plánování a před nedodržením zákonných mantinelů, nikoliv však územní plány dotvářet. Při hodnocení zákonnosti územního plánu či jeho změny se pak soud řídí zásadami proporcionality a zdrženlivosti. Ke zrušení územního plánu či jeho změně by měl proto soud přistoupit, pokud došlo k porušení zákona v nezanedbatelné míře, resp. v intenzitě zpochybňující zákonnost posuzovaného řízení a opatření. Podle okolností konkrétní věci přitom může zrušit i jen část územního plánu, pokud charakter napadeného aktu takového rozdělení umožňuje (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, publ. pod č. 1462/2008 Sb. NSS).
98. Pokud jde o soudní přezkum rozhodnutí o námitkách, Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, publ. pod č. 2266/2011 Sb. NSS, k tomu uvedl, že z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být mj. seznatelné, proč správní orgán považuje námitky účastníka řízení za liché, mylné anebo vyvrácené, proč považuje skutečnosti předestírané účastníkem za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy vyvrácené. Odůvodnění rozhodnutí o námitce je však součástí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat (s ostatními částmi opatření obecné povahy) ve vzájemných souvislostech.
99. Ke zrušení OOP může soud přikročit ze závažných důvodů. Posouzení, zda jde o závažný důvod pro zrušení územního plánu, je třeba učinit s ohledem na veškeré relevantní okolnosti případu a snesené argumenty stran řízení. Závažné důvody pro zrušení územního plánu představují porušení kogentních procesních a hmotně právních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2012, č. j. 1 Ao 1/2010-264).
100. Dle ÚP 1994 byly nemovitosti navrhovatelky regulovány převážně v plochách s funkčním vymezením SO, popř. OZ, a dále také v ploše pro dopravu. V případě smíšené plochy obchodu a služeb (SO) byly přípustné v těchto plochách administrativní budovy, stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy (včetně staveb k zajištění funkce bydlení), maloobchodní provozovny včetně zajištění parkování v objektu, provozovny stravování a ubytovací zařízení, řemeslné provozovny, služebny městské policie, stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit, zábavní zařízení. Plochy pro veřejnou vybavenost byly určeny výhradně pro umístění staveb a zařízení, které slouží veřejné potřebě v uvedených funkcích (není-li plocha rezervována pro všeobecný veřejný účel). Všeobecný veřejný účel (O) byl podrobněji stanoven funkčními typy, např. jako OZ – zdravotnictví. Stavby a zařízení veřejné a obecní vybavenosti bylo možné umístit (kromě

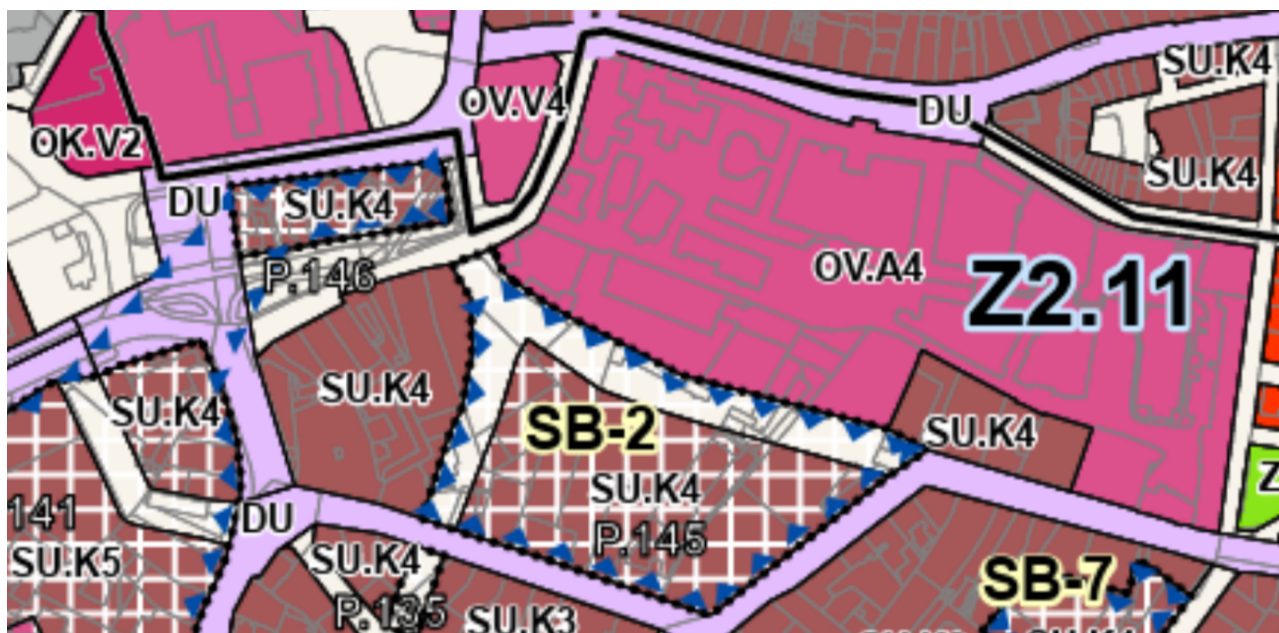
plach pro veřejnou vybavenost) ve všech plochách funkčních typů, ve kterých se stavby tohoto druhu připouštěly nebo podmíněně připouštěly.

101. Návrhem napadené území bylo předchozím ÚP z roku 1994 graficky regulováno následovně:



102. V novém ÚP jsou regulovány nemovitosti ve vlastnictví navrhovatelky především v rozvojové ploše SB-2, která je současně plochou přestavby P.145. V této ploše je předpokládáno funkční využití SU.K4. Předmětná rozvojová plocha SB-2 je omezena z východu a jihu dopravními komunikacemi v ul. Hybešova a Václavská, ze severu a západu

pak průřazy Hybešova a Ypsilantiho, které jsou veřejným prostranstvím všeobecným (PU). Část nemovitostí navrhovatelky z původního areálu bylo začleněno do stabilizované plochy OV.A4 a na dalších jejích nemovitostech byla vymezena stabilizovaná plocha SU.K4 (viz níže výřez 2.1. Hlavního výkresu – grafická část ÚP 2025).



103. Karta lokality SB-2 Mendlovo náměstí – průřaz (Příloha č. 1 závazné části ÚP) uvádí k charakteristice lokality, že lokalita zajišťuje rozvoj smíšené obytné zástavby. K rozvoji lokality stanoví úkol – vytvořit novou uliční čáru kolem průřazu z ulice Václavská a Hybešova do Mendlova náměstí.
104. Průřazy představují veřejná prostranství všeobecná (PU), jejichž hlavním využitím je dle kapitoly 6.3.2.15 závazné textové části ÚP zpřístupnění a obsluha ploch dopravní a technické infrastruktury, za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování. Dle kapitoly 4.4.2 závazné textové části ÚP *vymezuje ÚP nové plochy veřejných prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality, nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. V grafické části ÚP v 2.1 Hlavním výkresu jsou vzhledem k použitému měřítku 1:10 000 zobrazena zejména veřejná prostranství vyššího významu; kromě hlavní sítě ulic, městských tříd a náměstí, jsou zobrazovány i žádoucí prostupy územím. Veřejná prostranství slouží rovněž k definování urbanistických struktur, vymezení významných pěších tras a napojení území.*
105. Hlavním využitím pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU) dle kapitoly 6.3.2.3 závazné textové části ÚP je bydlení, občanské vybavení, služby a nerušící výroba, sport. Podmíněně přípustné jsou objekty pro maloobchod a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše; nepřípustné je využití pro areály.
106. Hlavním využitím pro plochy občanského vybavení veřejného (OV) dle kapitoly 6.3.2.4 závazné textové části ÚP je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. pro

školství, zdravotní služby, sociální služby a péče o rodinu, kulturu atp. Podmíněně přípustné je bydlení sloužící záměrům hl. využití; nepřípustné je využití pro areály.

107. Krajský soud se nejprve zabýval navrhovatelkou tvrzenou nepřezkoumatelností rozhodnutí o jejích námitkách odpůrcem. Přitom porovnal jak uplatněné námitky, tak i rozhodnutí o nich. Dospěl k závěru, že rozhodnutí o námitkách skutečně nebylo dostatečně odůvodněno, protože námitku nepřezkoumatelnosti shledal důvodnou.
108. Navrhovatelka uplatnila v podaných námitkách podrobnou a rozsáhlou argumentaci k vymezeným plochám na jejích nemovitostech, avšak odpůrce se s některými jejími částmi buď nevypořádal vůbec anebo jen obecnou frází bez zohlednění podstaty argumentace. Stežejní námitky se týkaly roztržnění původního areálu navrhovatelky do několika různých ploch, dále průrazu Hybešova, kterým prochází záměr SB-31 (přeložka tramvaje), a dále průrazu Ypsilantiho.
109. Na rozhodnutí o námitkách jsou kladeny stejné požadavky jako na jiná správní rozhodnutí (srov. § 174 odst. 1 ve spojení s § 68 odst. 3 správního řádu), a to včetně požadavku na jeho přezkoumatelnost (srov. rozsudky NSS ze dne 23. 7. 2009, č. j. 9 As 71/2008-109, nebo ze dne 24. 6. 2010, č. j. 9 As 66/2009-46). Současně platí, že požadavky vznášené vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu, nesmějí být přemrštěné (srov. nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). Současně je třeba zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v souvislostech. Odůvodnění rozhodnutí o námitce proto netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce nebo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika uvedená v námitce řešena (srov. rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2016, čj. 8 As 89/2016-48, ze dne 20. 8. 2015, čj. 9 As 18/2015-101, či ze dne 30. 7. 2015, č.j.8 As 47/2015-44).
110. Z judikatury dále vyplývá, že nepřezkoumatelnost pro nedostatek důvodů musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro nemožnost zjistit z něj jeho obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 19. 2. 2008, čj. 7 Afs 212/2006-76, č. 1566/2008 Sb. NSS). Není přípustné institut nepřezkoumatelnosti libovolně rozšiřovat a vztáhnout jej i na případy, kdy se správní orgán podstatou námitky řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty vznesené námitky a dopustí se dílčího nedostatku odůvodnění. Zrušení pro nepřezkoumatelnost je vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám rozhodnutí, kdy skutečně nelze rozhodnutí meritorně přezkoumat, například opomene-li správní orgán na námitku účastníka zcela reagovat a neučiní tak ani implicitně (srov. rozsudky NSS ze dne 17. 1. 2013, čj. 1 Afs 92/2012-45, či ze dne 29. 6. 2017, čj. 2 As 337/2016-64).
111. Nyní se soud vyjádří k jednotlivým uplatněným námitkám navrhovatelky a k jejich způsobu vypořádání odpůrcem (navrhovatelka v návrhu již nezpochybňovala nedostatečné vypořádání některých námitek – např. výšku zástavby a přípustnost vysokých budov, proto se jimi soud dále nezabýval).
112. V rámci *první námitky* (ze dne 7. 8. 2024) navrhovatelka mimo jiné namítala nelogičnost a nekoncepčnost nově vymezeného a dosud stejnorodého bloku zástavby, ohraničeného Mendelovým náměstím, ulicemi Křížová, Václavská a Hybešova a areálem FNUSA; blok

zástavby byl roztržštěn do několika různých ploch z hlediska funkčního i rozvojového, a tento různý režim narušuje polyfunkční areál navrhovatelky, kdy nejsou respektovány ani hranice pozemků a staveb. Část pozemků severně od průrazu Hybešova byla nelogicky zahrnuta do plochy OV.A4, která by měla být tvořena pouze areálem FNUSA (přitom některé sousední pozemky FNUSA byly začleněny do plochy SU.K4), proto navrhovatelka požadovala přičlenění i těchto pozemků k ploše SU.K4 tak, aby byly respektovány vlastnické vztahy a nevytvářely se nevhodné zálivy jedné plochy ve druhé. Na uvedeném panuje shoda mezi navrhovatelkou a FNUSA. Navrhovatelka požadovala, aby celý blok vymezený Mendlovým náměstím, ulicemi Křížová, Václavská a Hybešova byl zahrnut z hlediska urbanistického do rozvojové plochy SB-2.

Vypořádání odpůrcem: Odpůrce k tomu uvedl, že rozvojová plocha SB-2 byla vymezena s ohledem na záměr SB/31 (přeložka tramvaje), což je dlouhodobě sledovaný záměr (vymezen i v ÚP 1994), který umožní doplnění blokové struktury novou intenzivnější zástavbou. Dále uvedl, že u přičlenění části pozemků navrhovatelky k areálu FNUSA šlo o potřeby integrace a agregace s ohledem na měřítko hlavního výkresu a požadavku na minimální velikost ploch RZV, když funkční využití pořizovatel ponechal shodné s ÚP 1994. Požadavek na přičlenění stabilizované plochy SU.K4 do rozvojové lokality SB-2 sice nepostrádá argumenty, ale není možný s ohledem na veřejný zájem na zachování hodnot území (viz kap. 2 závazné části ÚP). Ze stejných důvodů nemohla být plocha SU.K4 (jižní okraj Mendlova nám.) vymezena jako plocha masivní přestavby. Pořizovatel nestanovil jako podmínku pro rozhodování v tomto území povinnost zpracovat územní studii. Vhodnějším způsobem prověření koncepce rozvoje daného území by byla menší územní studie pořázená operativně z podnětu dominantních vlastníků, koordinovaná se zájmy MČ Brno-střed a FNUSA.

Vyhodnocení soudem: Odpůrce se s podstatou uplatněné argumentace navrhovatelky nevypořádal. Potvrdil, že dané území nebylo prověřeno a nebyla ani zpracována detailní koncepce rozvoje předmětného území. Za tímto účelem vyzýval vlastníky, aby operativně nechali zpracovat menší územní studii. Na základě toho zřejmě nemohl blíže reagovat na námítky o nekonceptnosti a nelogičnosti roztržštění původně stejnorodého bloku zástavby, což má narušovat funkčnost i rozvoj polyfunkčního areálu navrhovatelky. K tomu se odpůrce nijak nevyjádřil a uvedené nevypořádal. Nevysvětlil roztržštění bloku do několika různých ploch a ani tvrzené nerespektování hranic pozemků a staveb. Naopak jasně se odpůrce vyjádřil k nemožnosti přičlenit stabilizovanou plochu SU.K4 do rozvojové lokality SB-2, včetně konkrétních důvodů. Dále odpůrce nevysvětlil nelogické přičlenění některých pozemků navrhovatelky k areálu FNUSA (zařazení do plochy OV.A4), kdy nebyly respektovány nejen vlastnické vztahy, ale došlo i k neobjasněnému rozdělení pozemků a objektů. Odkaz na shodné funkční využití v předchozím ÚP je nedostačující. Tvrzení o minimální velikosti ploch a měřítku hlavního výkresu nemůže být logické a opodstatněné (pro nezařazení pozemků do plochy SU.K4 a nutnosti přičlenění k areálu FNUSA), když v přímém sousedství se obdobná menší plocha SU.K4 v rámci areálu FNUSA již nachází (na to poukazovala navrhovatelka). Pokud odpůrce teprve ve vyjádření k podanému návrhu reaguje na některé z uplatněných námitek a pokouší se tak doplnit odůvodnění rozhodnutí o námítkách, jedná se o opožděnou argumentaci prezentovanou v soudním řízení, která nemůže nedostatky původního odůvodnění zhojit. Přezkoumatelnost rozhodnutí o námítkách se posuzuje k okamžiku jeho vydání.

113. V rámci *třetí námitky ad a)* navrhovatelka uvedla, že nesouhlasí se zařazením části svých pozemků do plochy veřejných prostranství všeobecných (průraz Ypsilantiho). Záměr narušuje hospodaření a fungování areálu, jeho rozdělení na více nesourodých částí ztěžuje stavební záměry a maří smysl dosud investovaných prostředků; faktické funkční vazby v areálu nebyly respektovány. *Ad b)* navrhovatelka namítala, že v ÚP absentuje poměrování veřejných a soukromých zájmů. Absentují důvody převahy veřejného zájmu na realizaci průrazu Ypsilantiho nad zájmem soukromým; zásah je neproporcionální k přínosům, které mohou být průrazem dosaženy a přínosy nebyly dostatečně doloženy. *Ad c)* navrhovatelka namítala, že smysl realizace průrazu Ypsilantiho nebyl prověřen z urbanistického a dopravního hlediska. *Ad d)* navrhovatelka uvedla, že průraz Ypsilantiho nemá základ ve schváleném podkladovém dokumentu.

Vypořádání odpůrcem: Odpůrce k tomu uvedl, že průraz Ypsilantiho již byl sledován ÚP z roku 1994 a pořizovatel jej převzal do nového ÚP, kde je součástí rozvojové lokality SB-2. O zásahu do práv nelze hovořit, neboť nový ÚP kopíruje předchozí stav územně plánovací dokumentace. Jde o dlouhodobě známý fakt. Pro úplnost ještě odpůrce doplnil, že dle ÚP je maximální přípustná délka strany nově vytvářeného bloku 200 m. V posuzovaném případě se délka bloků pohybuje mezi cca 260 a 300 m. Sledovaný prostup územím navazující na stávající uliční síť je žádoucí ponechat. Dle závazné textové části ÚP nejsou obslužné komunikace v grafické části ÚP vyznačeny pouze ve výkresu 2.3 Souhrnný výkres dopravy. Pro hlavní výkres naopak platí (kapitola 4.4.2 závazné textové části ÚP), že plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou zobrazeny v grafické části ÚP 2.1 Hlavní výkres a rozlišeny na plochy stabilizované a plochy změn. V tomto výkresu jsou vzhledem k použitému měřítku zobrazena zejména veřejná prostranství vyššího významu. Kromě hlavní sítě ulic, městských tříd a náměstí jsou zobrazovány i žádoucí prostupy územím. Veřejná prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezení významných pěších tras a napojení území.

Vyhodnocení soudem: Odpůrce se v rozporu s citovanou judikaturou NSS s podstatou uplatněné argumentace navrhovatelky nevypořádal. Popřípadě tak učinil jen odkazem a obecnou frází. Nestačí totiž jen odkázat na to, že pořizovatel přebírá dosavadní územní regulaci do nově vydaného ÚP, nýbrž v těchto případech je třeba i tuto novou regulaci, zasahující práva dotčených subjektů, řádně odůvodnit (srov. výklad níže). V rozhodnutí o námitkách odpůrce nijak nereagoval na podstatu námitky, že navrhované řešení způsobí narušení hospodaření a fungování areálu, tj. narušení funkčních vazeb jako celku (neboť je areál rozdělován na více nesourodých částí), a dále nereagoval ani na to, že budou ztíženy stavební záměry a zmařen smysl dosud investovaných prostředků. Odpůrce se vůbec nevyjádřil k namítané vadné koncepci řešení, že nově vytvářená ulice Ypsilantiho vede skrze již existující stabilizovaný blok mezi ulicemi Křídlovická a Václavská, přičemž toto nové pokračování ulice Ypsilantiho nemá urbanistický smysl, protože jako propojka bude ukončena na ulici Václavská a nepropojí se se stávající ulicí Ypsilantiho. Odpůrce se dále nevypořádal ani s tím, že průraz Ypsilantiho nemá přínos pro dopravní situaci (přínos nebyl doložen) a je neúměrný vůči značnému omezení vlastnického práva navrhovatelky. Průraz Ypsilantiho není veden jako VPS, dochází tak k nepřímému vyvlastnění dotčených pozemků, které budou bezcenné, a nebude možné na nich realizovat jakoukoliv ekonomickou činnost. Odpůrce se konečně nevyjádřil ani k rozporu ÚP s podkladovým dokumentem (Koncepce dopravního řešení Mendlova náměstí), který vůbec nepočítá s touto obslužnou komunikací a pracuje s ní jen jako s cyklostezkou. Pokud odpůrce teprve ve

vyjádření k podanému návrhu reagoval na některé námitky a pokoušel se tím doplnit původní odůvodnění rozhodnutí o námitkách, jedná se o opožděnou argumentaci, kterou nelze vzít v potaz (viz shora).

114. V rámci *čtvrté námitky ad a)* navrhovatelka uvedla, že průraz Hybešova narušuje hospodaření a fungování areálu, jeho rozdělení na více nesourodých částí ztěžuje stavební záměry a maří smysl dosud investovaných prostředků. *Ad b)* navrhovatelka namítala dlouhodobé (přes 30 let) nenaplnění koncepce průrazu Hybešova; nezájem na naplnění záměru po období dalších desetiletí svědčí o neopodstatněnosti záměru a chybějícím převažujícím veřejném zájmu. *Ad c)* podle navrhovatelky záměr průraz Hybešova naplňuje materiální znaky institutu stavební uzávěry; je obcházen institut stavební uzávěry. *Ad d)* navrhovatelka namítala, že v ÚP absentuje poměřování veřejných a soukromých zájmů. Absentují důvody převahy veřejného zájmu na realizaci průrazu Hybešova nad zájmem soukromým; zásah je neproporcionální k přínosům, které mohou být průrazem dosaženy. *Ad e)* navrhovatelka dále rozporovala, že odůvodnění karty lokality SB-2 (veden záměr SB/31– průraz Hybešova) neobsahuje v sekci „doprava“ odůvodnění, přestože zavedení průrazu do ÚP má řešit dopravní situaci. *Ad f)* navrhovatelka namítala rozpornost ÚP ve vztahu k účelu průrazu Hybešova, resp. nekonzistentnost v odůvodnění nutnosti jeho vymezení. *Ad g)* dle navrhovatelky absentují podklady odůvodňující vymezení záměru průrazu Hybešova; záměr je nekonceptní – řešení je podmíněno podjezdem T-BUS pod tramvajovým mostem Hlinky – Veletržní, které však nebylo prověřeno a současně je řešení podmíněno kapacitními výpočty SSZ, které také nebyly prověřeny. *Ad h)* navrhovatelka uváděla, že revitalizace a rentabilita průrazu Hybešova nebyla z ekonomického hlediska prověřena a podložena. *Ad i)* navrhovatelka namítala absenci posouzení záměru průrazu Hybešova z dalších hledisek (kromě dopravních); úplná absence posouzení z hlediska urbanistického. *Ad j)* navrhovatelka namítala absenci vyhodnocení vlivů realizace průrazu Hybešova na možné zhoršení hlukové zátěže v příslušné oblasti. *Ad k)* navrhovatelka odpůrci vytkla neexistenci územní studie pro okolí Mendlova náměstí včetně lokality navrhovatelky.

Vypořádání odpůrcem: Odpůrce k námitkám uvedl, že řešení dopravního systému vychází z dlouhodobě sledované koncepce řešení přestupního uzlu na Mendlově náměstí (jižní strana) a úpravě vedení automobilové dopravy (severní strana) odlišným způsobem oproti stávajícímu stavu. Koridory jsou vymezeny obdobně jako ve starém ÚP, z územního hlediska tedy nedochází ke změně. Dosud nebylo potvrzeno stávající řešení vedení tramvajové trati, a proto nebylo možné zpracovat stávající stav v území. Záměr SB/31 je součástí koridoru veřejného prostranství, které vytváří podmínky pro doplnění struktury intenzivnější zástavby blokovou strukturou uvnitř zastavěného území. Jedná se tedy o nabídku přestavby území. ÚP neřeší dobu realizace. Není záležitostí ÚP, že zatím nedošlo k realizaci záměrů. To je věc přípravy stavby. Totéž platí o majetkoprávním vypořádání. Předmětem ÚP není ani konkrétní vyčíslení investic nebo etapizace. Pro usměrnění rozvoje města jsou ustanoveny strategické investice. Stavební zákon neumožňuje tzv. plovoucí plochy různého funkčního využití v čase. Kumulativní a synergické vlivy byly hodnoceny v rámci území celého města (součást odůvodnění ÚP). Jednotlivé záměry bude třeba vyhodnotit v následných správních řízeních u příslušných správních úřadů.

Vyhodnocení soudem: Jak je patrné z porovnání rozsahu uplatněných námitek a následného rozhodnutí odpůrce o těchto námitkách, tak odpůrce se dostatečně řádně nevypořádal s podstatou uplatněné argumentace navrhovatelky. Vůbec se nevyjádřil k rozdělení areálu do

nesourodých ploch a k narušení hospodaření a fungování areálu. Stejně tak se nevyjádřil k možnému materiálnímu naplnění institutu stavební uzávěry, resp. obcházení tohoto institutu. K dlouhodobému nenaplnňování koncepce ÚP (více než 30 let nebyl průraz Hybešova realizován, i když vlastnictví navrhovatelky bylo omezováno) odpůrce zcela nedostatečně uvedl, že pokud zatím nedošlo k realizaci záměru, není to záležitost ÚP, ale přípravy stavby. ÚP neřeší konkrétní dobu realizace stavby. Odpůrce zde sice uvedl, že vytvoření časového harmonogramu pro realizaci záměru není úkolem územního plánu, ale nijak nereagoval na hlavní podstatu této námítky, a sice nezohlednění dlouhodobého stavu nenaplnňování záměru a zjevnou absenci vůle k jeho naplnění v dlouhodobém horizontu. Odpůrce se rovněž nevypořádal s námitkou týkající se poměřování veřejných a soukromých zájmů, kdy nebyla osvědčena převaha veřejného zájmu na realizaci průrazu nad zájmem soukromým, včetně neproporcionality zásahu vůči možným přínosům. Odpůrce se s touto námitkou řádně nevypořádal; pouze uvedl, že jde o dlouhodobý stav. K nedostatku odůvodnění karty lokality SB-2 řešením dopravní situace, což je u dopravní VPS zásadní, se odpůrce vůbec nevyjádřil a argumentaci navrhovatelky nijak nevypořádal. Obdobně tomu bylo u námítky vnitřní rozpornosti ÚP ve vztahu k účelu průrazu Hybešova (tvrzená nekonzistentnost odůvodnění o nutnosti vymezit průraz v ÚP). Bez zdůvodnění ponechal odpůrce také námitku absence podkladů zdůvodňujících vymezení záměru průrazu Hybešova (bez podkladů, tj. bez prověření území je řešení průrazu Hybešova nekoncepční). Neprověření ekonomického hlediska průrazu Hybešova, včetně dopadů, odpůrce odbyl obecnou frází, že konkrétní vyčíslení investic ani etapizace nejsou předmětem ÚP. Z povahy věci ovšem přirozeně plyne potřeba alespoň základního přehledu o reálnosti budoucího záměru a smyslu jeho realizace, což platí tím více u záměrů, u nichž je deklarován převažující veřejný zájem (viz VPS - přeložka tramvaje). V rozporu s ustálenou judikaturou NSS odpůrce řádně nevypořádal námitku absence posouzení záměru průrazu Hybešova i z dalších hledisek, především urbanistického. Odpůrce použil jen obecnou frází, že vlivy byly hodnoceny v rámci území celého města a na úrovni městských částí. Vůbec se však nevyjádřil k možnému zhoršení hlukové zátěže v oblasti, včetně absence vyhodnocení vlivů realizace průrazu, a dále ani k výtkám navrhovatelky v tom, že území kolem Mendlova náměstí nemá prověřeny podmínky využití území územní studií. Pokud odpůrce reagoval na některé námítky až ve vyjádření k podanému návrhu a pokoušel se tak doplnit původní odůvodnění rozhodnutí o námitkách, jedná se o opožděnou argumentaci, kterou nelze vzít v potaz (viz shora).

115. NSS již dříve opakovaně dospěl k závěru, že „v případech, kdy obec přejímá původní územní regulaci do nově vydaného územního plánu, je třeba navrhovatelům přiznat plnou soudní ochranu. Obec totiž dosavadní regulaci novým územním plánem odstraňuje, začíná takříkajíc „s čistým stolem“ a do práv dotčených subjektů tak zasahuje v celém rozsahu nově, neboť vše je otevřeno ke změnám. Obec proto nemůže spoléhat na jakousi imunitu vůči soudnímu přezkumu jen proto, že se nově uložené omezení na právech shoduje s nějakým dřívějším (rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2020, čj. 6 As 141/2019-64, č. 4077/2020 Sb. NSS, především bod 20).“
116. Podle soudu je tento závěr potřeba vztáhnout i na hledisko obsahu a kvality odůvodnění rozhodnutí o námitkách v nynější věci. Za dostatečné vypořádání námitek navrhovatelky nelze považovat to, že se odpůrce odvolává na podobu předchozího územního plánu z roku 1994.
117. Z výše citované judikatury NSS totiž jednoznačně vyplývá, že v případech, kdy obec přejímá původní územní regulaci do nově vydaného územního plánu, je třeba i tuto novou regulaci,

kteřá rovněž zasahuje do práv dotčených subjektů, řádně odůvodnit. To v této věci splněno nebylo (viz výklad shora k vypořádání námitek). Platí to tím spíše, pokud je „přejímána“ do nového ÚP dosavadní územní regulace, jež omezovala vlastnická práva dotčeného subjektu po desítky let bez reálné realizace vymezených záměrů. Nelze se proto spokojit s pouhým odkazem na to, že regulace území byla přejata z předchozího územního plánu, a tak není co zdůvodňovat. Odpůrce v posuzované věci novým územním plánem zcela odstranil dosavadní regulaci a zasáhl do práv dotčených subjektů v celém rozsahu nově. Nemohl proto spoléhat na „ochranu“ před soudním přezkumem jen proto, že se v ÚP nově uložené omezení na právech shoduje s dřívějším. Za takové situace bylo třeba navrhovatelce přiznat plnou soudní ochranu.

118. Rozhodnutí o námitkách má zajistit, aby vlastníci pozemků obdrželi na své věcné argumenty relevantní odpověď. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být pochopitelné, z jakého důvodu odpůrce považuje námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje předestřené skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo vyvrácené jinými řádně provedenými důkazy. Není možné se zabývat námitkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi bez zohlednění jejich podstaty. Zvolenou regulaci je odpůrce povinen odůvodnit i v případě, že záměr či funkční využití plochy převzal do nového územního plánu z územního plánu předcházejícího (viz např. rozsudek NSS ze dne 22. 1. 2021, č.j. 1 As 161/2019– 56, č. 4157/2021 Sb. NSS, bod 24, v něm odkazovaný rozsudek ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019– 64, č. 4077/2020 Sb. NSS, body 19 až 21 a tam uvedený přehled předchozí judikatury). Současné platí, že čím konkrétnější námitky dotčená osoba vznesla, tím důkladněji se s nimi musí odpůrce vypořádat.
119. Krajský soud si uvědomuje, že podle judikatury Ústavního soudu nesmí být požadavky vznášené vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami, přemrštěné. Současné je třeba při posouzení dostatečnosti odpovědi vycházet z územního plánu jako celku, nikoli pouze z vypořádání konkrétní sporné námitky. V nynějším případě však soud vyhodnotil odpovědi odpůrce v rámci rozhodnutí o námitkách navrhovatelky jako nedostatečné (viz důvody shora).
120. Soud tedy shledal, že rozhodnutí odpůrce o námitkách navrhovatelky je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Na základě toho dospěl k závěru, že je třeba ÚP ve shora specifikovaném rozsahu (výrok II.) zrušit.
121. Soud musel přisvědčit tvrzení navrhovatelky, že odpůrce dlouhodobě omezuje její vlastnické právo průrazy (viz shora) vymezenými na jejích nemovitostech územním plánem. Obdobné vymezení obsahoval již předchozí ÚP z roku 1994. Omezení vlastnického práva navrhovatelky tak trvá více než 30 let. Za tuto dobu však odpůrce nepřistoupil k realizaci předmětného záměru a ani nepodnikl jakékoliv kroky k přípravě jeho realizace. Z dosavadního jednání odpůrce (viz např. korespondence s navrhovatelkou, kterou soudu předkládala) lze dovodit, že odpůrce nemá zájem (ani připravené finanční prostředky) v přiměřeně blízkém časovém horizontu realizovat průrazy a celkově řešit dané území (MMB, odbor investiční, dne 3. 7. 2024 odpověděl k žádosti navrhovatelky, že dnešní stav v území je finální podobou na následující desetiletí), ačkoliv navenek deklaruje, že na uvedeném záměru trvá. A i přes tyto okolnosti odpůrce opět vymezil v novém ÚP obdobné průrazy na nemovitostech navrhovatelky a omezil tak znovu její vlastnické právo.
122. Za této situace lze přisvědčit tvrzení navrhovatelky i v tom, že omezování jejího vlastnického práva je analogické se stavební uzávěrou, což připustil při jednání soudu i zástupce odpůrce.

Opětovné zanesení průrazů do ÚP může znaky stavební uzávěry naplňovat a územním plánem by tak byl tento institut obcházen. Trvání stavební uzávěry je totiž zákonem omezeno na dobu nezbytně nutnou (od účinnosti nového stavebního zákona z roku 2021 je dokonce doba trvání omezena maximálně na 6 let srov. § 123 odst. 3). V nyní posuzované věci je ale navrhovatelka omezována územním plánem na vlastnickém právu dlouhodobě, více než 30 let, aniž by bylo možné předvídat další vývoj, protože postup odpůrce je značně nejistý, neboť ten ani nepřistupuje k realizaci záměru či k majetkovému vypořádání.

123. Jde přitom o významný zásah do vlastnického práva navrhovatelky, který je mimořádné intenzity nejen co do rozsahu území (velký počet pozemků a objektů), jehož se týká, ale především z hlediska délky jeho trvání – po více než 30 let. Z postojů odpůrce (např. z korespondence s navrhovatelkou) lze dovodit, že tento stav potrvá i nadále (k realizaci záměru může dojít za 5 let nebo 10 let či více anebo nikdy). Takový stav je nepřijatelný.
124. Doba omezení vlastnického práva i aktivita při realizaci záměru, pro něž je vlastnické právo omezeno, hrají důležitou roli. V tomto ohledu lze skutečně připomenout rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2028, sp. zn. 22 Cdo 1651/2018, v řízení o náhradě za omezení vlastnického práva, který posoudil dobu tohoto omezení trvající 10 let, při nerealizaci záměru, za nepřiměřeně dlouhou. Z rozhodnutí mimo jiné vyplývá, že *„Doba téměř 10 let počínající rokem 2001 zcela nepochybně není přiměřenou i z toho hlediska, že k realizaci záměru předpokládaného územním plánem v této době vůbec nedošlo, a to ani k zahájení jeho realizace. Jestliže žalovaný nepřistoupil ani na navrženou směnu pozemků, je zřejmé, že se na straně žalobců jednalo o podstatné zhoršení majetkoprávní pozice na základě územního plánu oproti ostatním vlastníkům takovou změnou nedotčených.“* Z rozhodnutí dále vyplývá, že *„zanesení veřejně prospěšné stavby do územního plánu by mělo být pro stavebníka impulsem, aby začal svůj záměr realizovat v přiměřené časové době, případně aby od tohoto svého záměru upustil, neboť plánovaná existence veřejně prospěšné stavby zpravidla vede k omezení vlastnických práv vlastníka dotčeného pozemku a staví jej také do nejistého postavení z hlediska realizace veřejně prospěšné stavby. I když vlastník pozemku musí přijmout omezení jeho vlastnického práva v důsledku územním plánem předvídané veřejně prospěšné stavby na jeho pozemku, předpokládá se, že k realizaci tohoto záměru dojde v přiměřené časové době a za omezení či vyvlastnění svého vlastnického práva obdrží adekvátní náhradu, a to zpravidla v podobě finanční náhrady nebo v podobě výměny pozemků dotčených veřejně prospěšnou stavbou.“*
125. Soud rozumí tomu, že dopady předmětného omezení vlastnického práva jsou pro navrhovatelku mimořádně tíživé, zvláště z důvodu dlouhodobosti tohoto omezení. Navrhovatelka je nucena strpět zásah do vlastnického práva mimořádné intenzity. Její majetek je dotčen po dobu více než 30 let vymezením průrazů v územním plánu, čímž je fakticky zbavena možnosti standardního nakládání s nemovitostmi (prodej i rozvoj). Z judikatury NSS vyplývá, že zásah vzniká již vymezením VPS a omezením způsobu využití pozemků, nikoliv až realizací stavby. Lze přisvědčit tomu, že navrhovatelka nemůže realizovat na nemovitostech případné stavební záměry (stavební úřad by je nepovolil) a nemůže ani nemovitosti rozumně prodat, neboť zanesení průrazů do ÚP významně snižuje hodnotu nemovitostí. V případě průrazu Hybešova odpůrce zvolil nejtvrdší územně plánovací nástroj a vymezil zde VPS, pro níž lze nemovitosti dokonce vyvlastnit. Vyvlastnění je krajním a nejintenzivnějším způsobem omezení dispozic navrhovatelky s jejími nemovitostmi.

126. Za těchto okolností, kdy je významně a dlouhodobě omezeno vlastnické právo navrhovatelky průřazy v ÚP, a současně odpůrce po celou dobu nepodniká žádné reálné kroky k realizaci takového záměru nebo k vyvlastnění, lze přisvědčit tomu, že územně plánovací dokumentace přestává plnit funkci racionální koordinace rozvoje území (§ 18 stavebního zákona z roku 2006) a mění se fakticky v dlouhodobou blokadu vlastnického práva navrhovatelky bez reálné perspektivy na realizaci veřejného záměru.
127. Vedle shora zmiňované pasivity odpůrce ve vztahu k přípravě a realizaci záměru vymezeného v ÚP na nemovitostech navrhovatelky, je potřeba zmínit naopak proaktivní přístup navrhovatelky po celou dobu pořizování nového ÚP. Vedle opakovaně podaných námitek a připomínek v různých fázích pořizování ÚP, se snažila o jednání s odpůrcem ve věci řešení daného území. Navrhovala například směnu pozemků nebo majetkoprávní vypořádání. Později (v r. 2025) navrhovala také změnu ÚP. Jejím návrhům však nebylo vyhověno. Odpůrce tedy dlouhodobě a bez jakékoliv změny a prověření přenáší záměr průřazů Hybešova a Ypsilantiho do další plánovací dokumentace, přitom ale nepodniká žádné kroky k jejich uskutečnění.
128. Odpůrce nemůže držet navrhovatelku po neomezeně dlouhou dobu v režimu „tvrdého“ omezení vlastnického práva prostřednictvím vymezení VPS, aniž by prokázal, že tento režim je skutečně potřebný k dosažení legitimního cíle. Soud zde pro úplnost připomíná, i s odkazem na rozhodnutí NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120, bod 59, že v rámci soudní kontroly územního plánu zkoumá zákonnost omezení vlastnických a jiných věcných práv, tj. zda zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Není-li některá z uvedených kumulativních podmínek splněna, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotčným zásahem souvisí. S odkazem na shora provedený výklad je zřejmé, že v této věci nelze zjistit, zda je zásah do vlastnického práva navrhovatelky skutečně činěn jen v nezbytně nutné míře a co nejšetrnějším způsobem (např. v úvahu přicházející demolice objektů a širě vymezených průřazů v přesném trasování nebyla nikde zdůvodněna, doba trvání omezení vlastnického práva při nečinnosti odpůrce je nepřiměřeně tíživá), popř. zda je potřebný k dosažení legitimního cíle. Z územního plánu ani nevyplývá, že by jeho pořizovatel vyhodnotil přínos (také vhodnost, proveditelnost a potřebnost) sledovaného záměru a poměřil jej s mimořádně intenzivním omezením vlastnického práva navrhovatelky (nejen rozsahem dotčeného území, ale především délkou trvání omezení). Takové informace nevyplývaly pro navrhovatelku ani z rozhodnutí o vypořádání jejích námitek.
129. Optikou judikatury NSS (podle níž musí být zásahy do vlastnického práva činěny jen výjimečně, v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším ze způsobů, s co nejmenším zatěžováním dotčených osob a šetřením jejich práv, při zachování proporcionality a legitimního očekávání) se vymezené průřazy jeví jako zásahy, které již „přerostly“ rámec ústavně akceptovatelného omezení bez náhrady.
130. Navrhovatelka je po desítky let omezena v tom, co může se svými pozemky do budoucna činit, a to bez reálné realizace záměrů ze strany odpůrce a jakéhokoliv časového ohraničení tohoto stavu. Omezení vlastnického práva tzv. pro jistotu vykazuje znaky libovůle a umožňuje udržovat omezení vlastnického práva po neurčitou dobu, což odporuje i racionální funkci územního plánování, tj. harmonizovat rozvoj území.

131. V této souvislosti soud uvádí, že nezbytnost omezení vlastnického práva je tím slabší, čím méně je záměr připraven, a čím více je vzdálena jeho realizace v čase. Současně platí, že **čím delší je doba trvání omezení vlastnického práva** (a čím zřetelnější je nečinnost veřejné moci), **tím silnější je zásah do vlastnického práva**, a o to méně lze po vlastníku spravedlivě nadále požadovat, aby takové omezení snášel. Čím silnější je zásah do vlastnického práva, pak o to větší důraz a nároky je třeba klást na zdůvodnění takového omezení, včetně objasnění jeho potřebnosti a vhodnosti. To v posuzované věci nebylo splněno. Vypořádání námitek bylo provedeno spíše obecně, bez skutečného vypořádání podstaty argumentace navrhovatelky (viz výklad shora k nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách). Způsob vypořádání námitek tedy odpovědi či vysvětlení k uplatněné argumentaci (a odůvodnění vymezeného záměru v ÚP) nepřináší.
132. Soud prověřil celý ÚP (závaznou část i odůvodnění) a nenašel konkrétní a relevantní zdůvodnění regulace nyní přezkoumávaných ploch, přestože na některých nemovitostech navrhovatelky byla vymezena VPS a realizace záměru v dané rozvojové ploše SB-2 nutně přivodí i demolici stávajících objektů. Z kapitoly 7 závazné textové části ÚP vyplývají jen obecné formulace k vymezení VPS na území města a v připojené tabulce č. 14 je pod kódem VD.068 uvedena jako VPS pro dopravní infrastrukturu „Přeložka tramvaje nová Hybešova“ - SB/31 (bez bližších informací). Obdobně tomu je v kapitole 4.1.2 Veřejná hromadná doprava (ke koncepci dopravní infrastruktury) závazné textové části ÚP, kde je obecně navrženo doplnění veřejné hromadné dopravy k systému zobrazenému v grafické části ÚP (2.3 Souhrnný výkres dopravy), přičemž v připojené tabulce č. 3 Seznam navržených drah je pod kódem SB/31 uvedena Přeložka tramvaje nová Hybešova (bez bližších informací). Jen obecně platné zásady, bez bližšího zdůvodnění záměru, jsou uvedeny v kapitole 5.11 Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření odůvodnění ÚP (svazek 2, strana 226 až 228). Pouze v kapitole 5.8.1 Dopravní infrastruktura odůvodnění ÚP (svazek 2, strana 111) byl sdělen účel Přeložky tramvaje nová Hybešova – SB/31, a sice zkrácení a zrychlení tramvajové dopravy v relaci Nové sady – Mendlovo nám. Za této situace bylo tedy zásadní, aby odpůrce v potřebném rozsahu odůvodnil své rozhodnutí o námitkách, které k vymezenému záměru na svých nemovitostech uplatňovala navrhovatelka. Odpůrce však řádně nezdůvodnil své rozhodnutí o jejích námitkách (viz výklad shora). Standard odůvodnění u vymezené VPS přitom musí být vyšší než u běžných regulativů využití ploch, neboť umožňuje právě nejintenzivnější způsob omezení vlastnických práv (vyvlastnění). Soud také z územního plánu nezjistil, že by se opíral v případě vymezeného záměru na nemovitostech navrhovatelky o nějaké technické podklady nebo územní studii, kterými by komplexně prověřil reálnost, vhodnost či nezbytnost vymezeného záměru v daném území, včetně dopadů. Není v plánu prověřit toto území územní studií ani v budoucnu.
133. Vymezenými průrazy v ÚP není reflektován dosavadní způsob užívání nemovitostí navrhovatelkou, stejně tak existence stávající zástavby. Vymezení průrazů předjímá demolici a odstranění stávajících objektů navrhovatelky a narušení současného fungování areálu. Taková „regulace“ by měla být podložena úvahami o nezbytnosti, přiměřenosti, proveditelnosti a dopadech do majetkové sféry dotčené osoby, jinak je nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. Pouhá obecná deklarace o přínosu pro dopravu není v této věci dostačující. Ochrana stávajících staveb prostřednictvím institutu integrovaných jevů v ÚP, na který odkazoval odpůrce s tím, že stávající stavby jsou přípustné (pročež nedochází k dotčení na právech u navrhovatelky), je v posuzovaném případě iluzorní, neboť vymezení průrazů předpokládá odstranění nemovitostí navrhovatelky.

134. K ploše OV.A4 (občanské vybavení veřejné) soud pro úplnost uvádí, že tato funkční regulace typově cílí na občanskou vybavenost určitého druhu – v oblasti zdravotnictví, tj. funkční vymezení je logické v případě areálu FNUSA. Smysl tohoto vymezení však nebyl vysvětlen a zdůvodněn u nemovitostí navrhovatelky, které nejsou objekty občanské vybavenosti a pouze s nemocnicí sousedí (viz shora nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách). Nelogické začlenění nemovitostí navrhovatelky do areálu FNUSA nerespektuje vlastnické vztahy, včetně hranic pozemků a staveb, a dochází k tříštění polyfunkčního areálu navrhovatelky do několika různých ploch (včetně plochy OV.A4). Odkaz na shodné funkční využití v předchozím ÚP je nedostačující (viz judikatura shora). Tvrzení odpůrce o minimální velikosti ploch a měřítku hlavního výkresu nemůže být v tomto případě opodstatněné (pro nezařazení pozemků navrhovatelky do plochy SU.K4 a údajné nutnosti jejich přiřazení k areálu FNUSA), neboť v přímém sousedství se obdobná menší plocha SU.K4 v rámci areálu FNUSA již nachází (navrhovatelka na to poukazovala).
135. Soud návrh zamítl v části týkající se plochy stabilizované SU.K4 vymezené na nemovitostech navrhovatelky, neboť u navrhovatelky neshledal v této souvislosti žádné dotčení na právech (nemovitosti stabilizované a většinou vzdálenější od průrazů), ostatně navrhovatelka ani žádné dotčení ve vztahu k této ploše netvrdila, a naopak při soudním jednání výslovně uvedla, že zařazení pozemků do plochy SU.K4 ji v případě „zrušení průrazů“ nevadí. Vzhledem ke stabilizované funkci této plochy by zde nemělo docházet k převratným změnám uspořádání plochy nebo funkčního využití. I tak je zde přípustné provádět modernizaci, revitalizaci, přestavbu staveb či dostavbu apod. Nutno ještě poukázat na to, že část pozemků a staveb navrhovatelky, náležejících do této stabilizované plochy SU.K4, se současně nachází v trase průrazu Ypsilantiho, a tedy v ploše P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU). V rozsahu tohoto průrazu bylo návrhu vyhověno, a tedy ÚP byl v této části zrušen (výrok II.), což se týkalo i některých blízkých nemovitostí z plochy stabilizované SU.K4.
136. K odkazu zástupce odpůrce na věc vedenou zdejším soudem pod sp. zn. 73 A 13/2026 (dosud nebylo vypraveno rozhodnutí) soud uvádí, že se jednalo o skutkově zcela odlišnou situaci a jinou brněnskou lokalitu, bez vymezení VPS po dlouhé 30-leté období.

VII. Závěr a náklady řízení

137. Ze všech shora uvedených důvodů krajský soud vyhodnotil návrh na zrušení části ÚP za důvodný v rozsahu veřejně prospěšné stavby VD.068 pro záměr SB/31 - „Přeložka tramvaje nová Hybešova“ na pozemcích navrhovatelky, dále plochy OV.A4 na pozemcích navrhovatelky a dále části plochy P.145, rozvojové lokality SB-2, vymezené funkčním využitím veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemcích navrhovatelky, protože v tomto rozsahu ÚP zrušil podle § 101d odst. 2 věta první s.ř.s. dnem právní moci tohoto rozsudku (výrok II.). Ve zbývajících částech soud shledal návrh nedůvodným (vymezení stabilizované plochy SU.K4 na pozemcích navrhovatelky parc. č. 943, 1718, 1719/1, 1719/2, 1720/1, 1720/2, 1720/3, 1722/1, 1722/2, 1722/5, 1723 a 1728, vše v katastrálním území Staré Brno), a proto jej v tomto rozsahu zamítl podle § 101d odst. 2 věty druhé s.ř.s. (výrok III.).
138. 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. Měl-li úspěch jen částečný, přizná mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů. Navrhovatelka byla ve věci úspěšná pouze částečně. Úspěch v tomto řízení však není možné

přesně kvantifikovat. Navrhovatelka požadovala zrušit regulaci veřejně prospěšné stavby VD.068, části plochy P. 145 rozvojové lokality SB-2, plochy OV.A4 a stabilizované plochy SU.K4 na svých pozemcích. Soud vyhověl návrhu pouze zčásti ve vztahu k vymezení veřejně prospěšné stavby VD.068, části plochy P. 145 rozvojové lokality SB-2 a plochy OV.A4, nikoliv stabilizované plochy SU.K4. Za této situace vyhodnotil úspěch obou účastníků řízení ve věci jako stejný, neboť v části, v níž soud návrh zamítl, byl naopak částečně úspěšný odpůrce. Proto žádný z nich nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 18. května 2026

Mgr. Petr Šebek
předseda senátu