



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatele: **Ing. R. P. Y.**

zastoupený advokátem Mgr. Vítězslavem Dohnalem
sídlem Klokotská 103/13, Tábor

proti

odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno
zastoupené advokátem Mgr. Pavlom Riškou
sídlem Jakubská 156/2, Brno

o návrhu na zrušení (části) opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna, schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z9/22 konaném dne 10. 12. 2024,

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna, schválené usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z9/22 konaném dne 10. 12. 2024, se dnem právní moci tohoto rozsudku zčásti ruší v rozsahu textového a grafického vymezení plochy Veřejná prostranství všeobecná (PU) na pozemku parc. č. XD v k. ú. X.

- II. Odpůrce je povinen ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit navrhovateli na náhradě nákladů řízení částku 40 940,60 Kč k rukám jeho zástupce Mgr. Vítězslava Dohnala, advokáta.

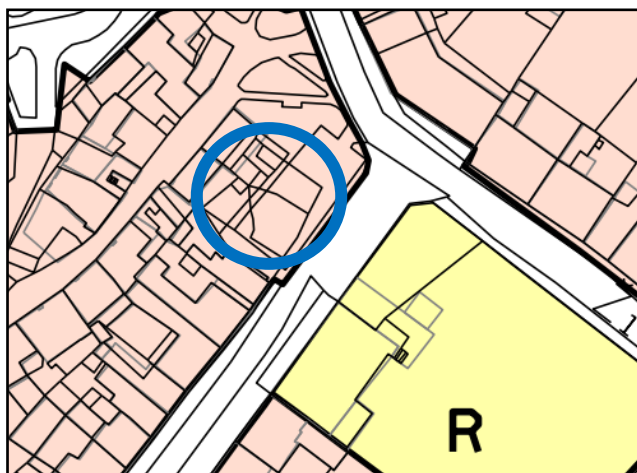
Odůvodnění:

Vymezení věci

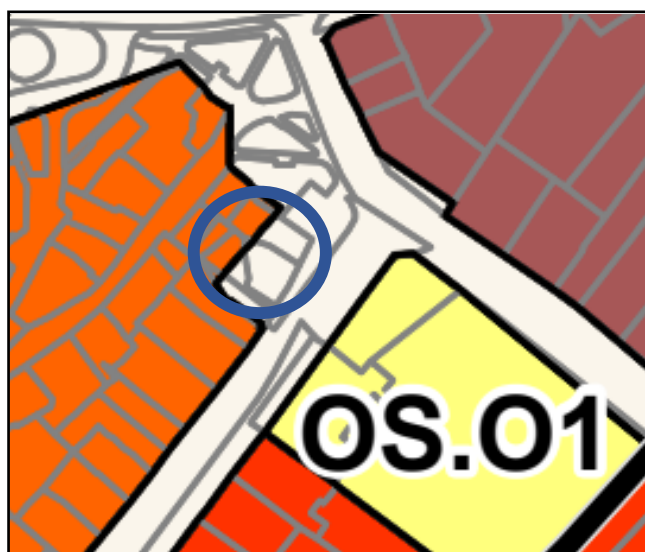
1. Navrhovatel je společně s manželkou vlastníkem pozemků parc. č. XA, jehož součástí je stavba č.p. X, parc. č. XB, parc. č. XC a parc. č. CD v k. ú. X, obec X. Pozemky parc. č. XA, XB a XC byly historicky zastavěné a nacházejí se pod společným oplocením. Celý objekt sloužil jako rodinné bydlení. Pozemek parc. č. XD (dále též jen „pozemek“), který k uvedeným třem pozemkům těsně přiléhá, nebyl historicky oplocen a byl volně přístupný. Je zatravněný a leží mezi oplocenými pozemky navrhovatele a sousedním pozemkem, na němž se nachází veřejné parkoviště (viz výřez z katastrální mapy na podkladu ortofoto snímku).



2. Dle předešlého územního plánu města Brna z roku 1994 (*Územní plán města Brna (1994)*), jehož závazné části byly stanoveny *obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna*, ve znění účinném k 1. 8. 2024) byly všechny čtyři pozemky vymezeny ve stabilizované ploše BC – plochy čistého bydlení sloužící mj. k výstavbě rodinných domů. Navrhovateli, resp. jeho právnímu předchůdci byla na všech čtyřech pozemcích, tedy i na pozemku p. č. XD, povolena výstavba rodinného domu.



3. V roce 2013 vydal Úřad městské části města Brna, Brno-Bystrc (dále jen „stavební úřad“) na žádost navrhovatelova právního předchůdce rozhodnutí ze dne 27. 6. 2013, č.j. 13-10953/SU/Puč, společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru „*Novostavba RD X*“. Stavba byla umístěna na shora uvedených pozemcích, jejichž vlastníkem byl tehdy právní předchůdce navrhovatele. Toto povolení nabylo právní moci dne 8. 7. 2013. Poté, co se stal vlastníkem pozemků navrhovatel, vydal stavební úřad společný souhlas se změnou záměru před dokončením ze dne 25. 4. 2022, č. j. 22-05597/SU/Nov. Následně pak stavební úřad vydal v roce 2024 pro stavební záměr novostavby rodinného domu společný souhlas se změnou stavby před dokončením ze dne 17. 6. 2024, č.j. MCBYS/24-10067/SU, který nabyl právní moci dne 19. 6. 2024. Pro tuto poslední změnu záměru bylo vydáno souhlasné stanovisko orgánu územního plánování ze dne 22. 5. 2023, č. j. MMB/0156858/2023/Slá.
4. Dne 31. 1. 2025 vstoupilo v účinnost opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna - vydané usnesením Zastupitelstva města Brna (dále jen „územní plán“). Územní plán vymezil na pozemcích parc. č. XA, XB a XC plochu pro *bydlení individuální* (BI.R1). Oproti tomu pozemek parc. č. XD o výměře 50 m² vymezil územní plán společně s přilehlým parkovištěm a místní komunikací jako stabilizovanou nezastavitelnou plochu *veřejná prostranství všeobecná* – PU (viz výřez z územního plánu níže).



5. Návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podaným dne 21. 5. 2025 se navrhovatel domáhá zrušení části územního plánu v rozsahu textového a grafického vymezení plochy PU na pozemku parc. č. XD.

Návrh

6. Navrhovatel namítá, že pozemek p. č. XD v k. ú. X nesplňuje znaky veřejného prostranství, a proto neměl být vymezen ve stabilizované ploše PU. Pozemek nesloužil obecnému užívání, neboť bylo povoleno jeho zvláštní užívání na základě povolení stavby rodinného domu. Pozemek byl navíc v souladu s vydanými povoleními oplocen, čímž bylo omezeno jeho užívání veřejností. Vymezení plochy PU nepřiměřeně zasahuje do kontinuity územního plánování a legitimního očekávání navrhovatele. Navrhovatel nemůže již stavební záměr významně upravit či měnit. Navíc došlo k významnému snížení hodnoty pozemku.
7. Postup odpůrce je diskriminační v porovnání s jinými srovnatelnými pozemky. Územní plán na mnoha místech vymezuje pozemky jako stabilizované plochy bydlení, přestože je zcela zřejmé, že jde o veřejná prostranství a nebyla na nich povolena výstavba. Jako příklad uvádí navrhovatel nedaleké pozemky p. č. 267/1, p. č. 267/3, p. č. 267/4 v k. ú. X, na kterých se nachází volně přístupná veřejná zeleň a komunikace. Určité zjednodušení při vymezování nezastavitelných a zastavitelných ploch je sice pochopitelné, avšak nemělo by být na újmu vlastníkům, kteří disponují platným povolením k výstavbě.
8. Dále navrhovatel namítá nedostatečné a nezákonné vypořádání námitek a připomínek, které on sám a jeho právní předchůdce uplatnili v průběhu přípravy územního plánu. Námitku podanou právním předchůdcem dne 29. 6. 2021 zamítl odpůrce s odůvodněním, že pořizovatel neeviduje žádné vydané závazné stanovisko nebo územní rozhodnutí, které by potvrzovalo změnu funkčního využití pozemku. Takové vypořádání je však nesprávné, XD. Navrhovatelovu připomínku (ze dne 28. 3. 2024) k návrhu územního plánu pro společné jednání (2024) odpůrce nezohlednil s odůvodněním, že souhlasné stanovisko orgánu územního plánování bylo vydáno až v průběhu projednávání návrhu územního plánu, a dále odkázal na ustanovení územního plánu o obecných podmínkách výstavby týkající se práce

s tzv. integrovanými jevy. Se stejným odůvodněním zamítl odpůrce i navrhovatelovu námitku (ze dne 30. 7. 2024, doplněnou dne 6. 8. 2024) proti návrhu územního plánu pro veřejné projednání (2024).

9. Odpůrce však opomenul, že soulad záměru s územním plánem z roku 1994 byl posouzen již v roce 2013, kdy stavební úřad vydal společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru, nikoliv až v roce 2023. Pokud jde o argument týkající se vymezení a práce s tzv. integrovanými jevy, odpůrce nevysvětlil, jaký důsledek má toto ustanovení pro navrhovatelův stavební záměr. Případné změny již povolených záměrů jsou podle tohoto ustanovení přípustné jen podmíněně, a to za velmi obecně definovaných podmínek, jejichž výklad může být nejednoznačný a nejistý. Jde spíše o náhradní nouzové řešení, nikoliv standardní zákonné řešení vymezení plochy. Vypořádání navíc nereaguje na námitky týkající se nenaplnění znaků veřejného prostranství a porušení zásady legitimního očekávání a principu kontinuity územního plánování.

Vyjádření odpůrce

10. Odpůrce s návrhem nesouhlasí a navrhuje jeho zamítnutí. Podle jeho názoru naplňuje pozemek všechny znaky veřejného prostranství. Je přístupný každému bez omezení (minimálně od roku 2000 do 4. 9. 2022), má veřejně prospěšný účel (slouží jako zeleň obklopující parkoviště), a vlastník dal v minulosti minimálně implicitní souhlas s jeho veřejným užíváním. Pokud stavební úřad povolil stavbu rodinného domu, nic to nevypovídá o existenci veřejného prostranství. Pozemek je přitom veden jako veřejné prostranství v mapě veřejných prostranství podléhajících místnímu poplatku dle přílohy č. 3 obecně závazné vyhlášky Statutárního města Brna č. 27/2024, o místních poplatcích (dále jen „vyhláška č. 27/2024“). Vyhláška přinejmenším indikuje, že je pozemek veřejným prostranstvím.
11. I kdyby pozemek nenaplnil znaky veřejného prostranství, nebylo by to překážkou pro jeho vymezení v územním plánu jako plochy veřejného prostranství PU. Kontinuita územního plánování není bezbřehá a vlastník nemá subjektivní právo na to, aby jeho nemovitost byla zařazena do konkrétního způsobu využití. Pouhá skutečnost, že stanovení funkčního využití dotčených pozemků komplikuje přípravu a realizaci záměrů ohledně jakéhokoliv využití pozemku, nezakládá nezákonnost územního plánu. Navrhovatel nemohl mít žádné legitimní očekávání, že pozemek, který je veřejným prostranstvím, bude v územním plánu veden plocha pro individuální bydlení. Není v rozporu se zákonem, pokud obec projeví zájem na vytvoření veřejného prostranství tím, že jej vymezí v územním plánu.
12. Dále namítl odpůrce, že soud se může proporционаlitou zvoleného řešení zabývat jen z hlediska námitek, které vlastník uplatnil již v průběhu projednání územního plánu. V připomínce ze dne 29. 6. 2021 právní předchůdce navrhovatele výslovně nevyslovil nesouhlas s plochou PU a neotevřel kvalifikovaně otázku proporcionality návrhu územního plánu. Námitky a připomínky uplatněné později v roce 2024 byly sice kvalifikované, ale zároveň opožděné, neboť v této fázi opakovaného veřejného projednání se projednávaly jen úpravy provedené oproti předchozí verzi návrhu. Pokud jde o namítané snížení hodnoty pozemku, navrhovatel je toho názoru, že jde o důsledek pasivity vlastníka, který vlastní nečinností neodvolatelně svěřil pozemek veřejnému užívání. Navrhovatel kupoval pozemek v době, kdy již veřejné prostranství existovalo. Nadto na pozemek dopadají pravidla práce

s integrovanými jevy. Stavební záměr, ke kterému získal navrhovatel povolení, je dle územního plánu přípustný a jeho zřízení nic nebrání. Významnější změny povolené stavby jsou přípustné za stanovených podmínek.

13. K údajné diskriminaci odpůrce uvedl, že navrhovatel ani jeho předchůdce v průběhu přípravy územního plánu nevznесли odpovídající námitky. Soud by se tedy touto otázkou neměl zabývat. Navíc by musela diskriminace spočívat v tom, že by územní plán znemožňoval pozemek coby veřejné prostranství zastavit záměrem rodinného domu, zatímco jinému vlastníkovu veřejného prostranství by zástavba byla umožněna. Tak tomu ale v nynější věci není.
14. Odpůrce je rovněž přesvědčen, že se vypořádal se všemi námitkami a připomínkami uplatněnými v průběhu přípravy územního plánu. Navrhovatel nebo jeho právní předchůdce měli poslední možnost brojit proti vymezení veřejného prostranství na pozemku v návaznosti na opakované veřejné projednání upraveného návrhu územního plánu v roce 2021. Právní předchůdce v té době podal stručnou námitku ze dne 29. 6. 2021, která byla řádně vypořádána. Následná procesní aktivita navrhovatele v roce 2024, která brojila proti vymezení pozemku jako veřejného prostranství, byla již opožděná.
15. Jako na součást svého vyjádření odkázal navrhovatel dále na stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna. Ten zdůraznil, že povinností odpůrce není vymezit plochy veřejných prostranství pouze na pozemcích, kde jde o již existující veřejné prostranství. Pozemek lze s ohledem na pravidla práce s integrovanými jevy využít k výstavbě podle vydaných povolení, a princip kontinuity tedy nebyl narušen. Pokud jde o namítanou diskriminaci, je třeba s územním plánem nakládat v daném měřítku (1:10 000). Průběh hranic ploch lze podle územního plánu přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v řízení o povolení záměru, a to tak, aby byl zachován smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí apod. Hlavní výkres zobrazuje jako plochy PU veřejná prostranství s komunikacemi (náměstí, uliční síť), která tvoří základní komunikační síť vyššího významu, a zajišťuje prostupnost územím. Nezobrazuje veškerou uliční síť a s ní související veřejné prostory. Veřejná prostranství lze přitom umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. K diskriminačnímu přístupu tak nedochází.

Replika navrhovatele

16. Navrhovatel v podané replice setrval na stanovisku vyjádřeném v návrhu a doplnil argumentaci. Zahrnutí pozemku mezi veřejná prostranství podle vyhlášky č. 27/2024 není určující pro naplnění znaků veřejného prostranství. Pozemek nebyl veřejně přístupný nejméně od 22. 9. 2022, kdy byl oplocen na základě povolení k výstavbě domu. Pozemek nemá ani veřejně prospěšný účel, neboť nikdy nebyl využíván jako veřejná zeleň, k rekreaci nebo venčení psů, jak uvádí odpůrce. Neplní žádnou funkci ani ve vztahu k přilehlému parkovišti. Odpůrce byl v minulosti vlastníkem pozemku, a pokud měl za to, že představuje důležitou součást veřejného prostranství, těžko by ho prodal soukromé osobě. Existence veřejného prostranství by navíc bránila povolení a výstavbě rodinného domu. Naplněn není ani znak souhlasu vlastníka s existencí veřejného prostranství. Skutečnost, že odpůrce pozemek v minulosti prodal právnímu předchůdci navrhovatele, a následně dal souhlas s umístěním rodinného domu na tomto pozemku, chápe navrhovatel tak, že odpůrce neměl

žádný zájem na tom, aby byl tento pozemek užíván k veřejně prospěšnému účelu. Pokud jde o otázku včasnosti námitek uplatněných v průběhu přípravy územního plánu, zdůraznil navrhovatel, že po vrácení návrhu pořizovateli s pokyny k úpravě na základě usnesení Zastupitelstva města Brna byl v průběhu roku 2024 návrh územního plánu projednáván v celém rozsahu. Veřejnost nebyla poučena o tom, že by se mohla vyjadřovat jen k upraveným částem návrhu územního plánu.

Ústní jednání

17. Během ústního jednání konaného dne 10. 12. 2025 setrvali účastníci na svých dosavadních stanoviscích. Navrhovatel zopakoval argumentaci uvedenou již v návrhu. Odpůrce se vyjádřil shodně jako v písemném vyjádření a navrhl zamítnutí návrhu.
18. Při jednání soud provedl dokazování evidencí katastru nemovitostí, kupní smlouvou ze dne 27. 1. 2006, a fotografiemi pozemku z let 2000 až 2022, které předložil odpůrce.

Podmínky řízení a rozsah soudního přezkumu

19. Podle § 101a odst. 1 s. ř. s. *je návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem.*
20. Územní plán byl řádně vydán za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona a správního řádu formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Návrh tedy směřuje proti aktu, který je opatřením obecné povahy. Mezi účastníky není sporu o tom, že navrhovatel je vlastníkem dotčeného pozemku, což plyne i z obsahu evidence katastru nemovitostí (<https://nahlizeniidokn.cuzk.gov.cz>). Navrhovatel tvrdí, že územní plán omezil jeho vlastnické právo k dotčenému pozemku, na který se vztahuje regulace územního plánu, je k podání návrhu aktivně legitimovaný.
21. Návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti (§ 101b odst. 2 s. ř. s. ve spojení s § 37 odst. 2 a 3 s. ř. s.) a je včasný, neboť byl podán ve lhůtě jednoho roku od účinnosti napadeného územního plánu (§ 101b odst. 1 s. ř. s.). Návrh je tudíž věcně projednatelný.
22. Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, je soud při přezkumu opatření obecné povahy, až na výjimky plynoucí z právní úpravy, vázán rozsahem a důvody podaného návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Pro soud naopak není závazný tzv. pětistupňový algoritmus přezkumu, jak byl poprvé vymezen v rozsudku NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS. To znamená, že úkolem soudu je přezkoumatelně se vypořádat s důvody návrhu a případně vysvětlit, v čem spočívá vada opatření obecné povahy, k níž se přihlíží i bez návrhového bodu. Pětistupňový algoritmus zůstává použitelný jako pomůcka, kterou správní soudy mohou, ale nemusí využívat při strukturování své argumentace. Obdobně platí, že je na účastnících řízení, zda se ve své argumentaci rozhodnou s algoritmem pracovat či nikoliv (srov. bod 28 citovaného usnesení).
23. Soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v rozsahu uplatněných návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s.) vycházející přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Soud dospěl k závěru, že návrh je důvodný.

Vypořádání námitek a připomínek

24. Navrhovatel namítá nedostatečné, nesprávné a nezákonné vypořádání námitek a připomínek, které v různých fázích přípravy územního plánu uplatnil, případně je uplatnil jeho právní předchůdce. Přezkoumatelnost napadeného aktu je základním předpokladem k tomu, aby se soud vůbec mohl zabývat jeho meritorním přezkumem. Proto se soud zabývá nejprve touto otázkou.
25. K náležitostem odůvodnění opatření obecné povahy se vyjádřil NSS již v rozsudku ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS, ve kterém uvedl, že „[p]odle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“
26. Na tyto závěry navázal Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/1, v němž soud sice nevyloučil užití § 68 odst. 3 správního řádu, avšak konstatoval, že požadavky na kvalitu odůvodnění nesmí být přemrštěné a ve svém důsledku zcela paralyzující územní plánování, což by mohlo představovat zásah do práva na obecní samosprávu. Později Ústavní soud tyto závěry upřesnil v nálezu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, v němž uvedl, že rozhodnutí o námitkách musí obsahovat odůvodnění odpovídající požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu, v ostatních částech však s ohledem na specifika územního plánování již takovou podrobnost vyžadovat nelze. Ústavní soud uzavřel, že „ústavnímu požadavku přezkumu zákonnosti soudem odpovídá právě požadavek dostatečného odůvodnění opatření obecné povahy či rozhodnutí o námitkách (ledaže by jejich důvody byly zjišťovány až v samotném soudním řízení). Řádné odůvodnění tedy musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí „přehnaných požadavků“ usuzovat pouze výjimečně (v konkrétně vymezených poměrech věci, jak bylo již výše vyloženo).“
27. Judikatura tedy dovodila, že požadavky na odůvodnění rozhodnutí o námitce mají být podobné jako v případě správního rozhodnutí. Z odůvodnění má být alespoň rámcově seznatelné, z jakého důvodu považuje odpůrce námitky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti přdestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (viz např. rozsudek NSS ze dne 16. 5. 2023, čj. 8 As 145/2021-51, bod 36). Není proto možné se zabývat námitkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi, aniž se zohlední jejich podstata (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 9. 2010, čj. 4 Ao 5/2010-48). I podle rozsudku NSS ze dne 17. 5. 2024, čj. 3 As 311/2022-44, je „nutné trvat na tom, aby v rámci samotného rozhodnutí o námitkách byla srozumitelně vypořádána podstata argumentace uplatněné v námitkách“.

28. Je třeba ale zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je jen jednou z mnoha částí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v kontextu všech částí. Odůvodnění rozhodnutí o námitce netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak a proč byla daná problematika uvedená v námitce řešena (viz rozsudek NSS ze dne 21. 9. 2017, č. j. 2 As 265/2017-29, bod 15). Důvody pro zvolené řešení lze tedy hledat v různých částech územního plánu, v dokumentech, na které odkazuje, ba lze je dovodit i ze správního spisu (srov. Kühn, Z., Kocourek, T. a kol. *Soudní řád správní. Komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, str. 894-895; srov. též rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 20. 2. 2025, čj. 64 A 7/2024-241).
29. V projednávané věci lze podstatu uplatněných námitek a připomínek shrnout stručně tak, že navrhovatel, resp. předchozí vlastník pozemku, poukazovali v první řadě na existující vydané souhlasy, jimiž stavební úřad povolil umístění a výstavbu stavebního záměru rodinného domu na všech čtyřech pozemcích, včetně pozemku dotčeného změnou funkčního využití podle nového územního plánu. Dále poukázali na změnu jeho funkčního využití oproti původnímu územnímu plánu z roku 1994, tedy narušení principu kontinuity a nepřiměřenost této změny. A konečně též namítli neexistenci (nenaplnění znaků) samotného veřejného prostranství.
30. Soud v této souvislosti pouze poznamenává, že nesouhlasí s názorem odpůrce, podle něhož byly připomínky a námitky podané samotným navrhovatelem v roce 2024 uplatněny opožděně. Původní návrh územního plánu projednalo Zastupitelstvo statutárního města Brna na zasedání konaném dne 21. 6. 2022, přičemž s předloženým návrhem územního plánu nesouhlasilo a vrátilo ho pořizovateli s pokyny k prověření, úpravám a novému projednání (viz zejm. Pokyny pro zpracování návrhu Územního plánu města Brna z roku 2022; bod 6. „*Prověřit opodstatněnost a přiměřenost změn stavebních ploch na nestavební.*“). Návrh byl následně s ohledem na zásadní koncepční změny projednán znovu v plném rozsahu ve společném jednání a veřejném projednání. To potvrzuje mj. i skutečnost, že pořizovatel v následné fázi před veřejným projednáním upraveného návrhu ve veřejné vyhlášce ze dne 24. 6. 2024 výslovně nepoučil veřejnost o tom, že námitky by bylo možné podávat jen v omezeném rozsahu k upraveným částem návrhu územního plánu. Ani odpůrce následně, pokud je soudu známo, nepostupoval tak, že by námitky směřující proti částem územního plánu, které nebyly změněny, zamítal jako opožděné. Ostatně i námitku podanou navrhovatelem dne 30. 7. 2024 odpůrce meritorně vypořádal, a nezamítl ji jako opožděnou. Nemůže se tedy nyní dodatečně dovolávat údajné opožděnosti námitky.
31. I tak ale dospěl soud k závěru, že byť odpůrce (resp. pořizovatel) zpracoval vypořádání uplatněných námitek a připomínek velice stručně a úsečně, tak i přesto zareagoval srozumitelně a jednoznačně na všechny klíčové argumenty, které v podáních navrhovatele a jeho právního předchůdce zazněly.
32. Existencí veřejného prostranství se odpůrce zabýval v rozhodnutí o námitce právního předchůdce navrhovatele čj. MMB/0,341672/2021, přičemž je zjevné, že setrval na tom, že dotčený pozemek tvoří veřejné prostranství. Samotný územní plán (kapitola 4.4.2 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ) přitom stanoví, že se „*stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. [...] ÚPmB vymezuje nové plochy veřejných prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně*

plánovací dokumentací) 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.“ Odpůrce tedy zjevně opřel vymezení plochy PU o existenci veřejného prostranství na dotčeném pozemku, a proto také tuto plochu vymezil jako stabilizovanou, nikoliv jako plochu změnovou.

33. Námitky týkající se pravomocného umístění stavby rodinného domu na dotčeném pozemku se pak odpůrce dotkl jak v rozhodnutí o námitce navrhovatelova právního předchůdce, tak i v rozhodnutí o námitce podané samotným navrhovatelem (a shodně i ve vypořádání jeho připomínky pro společné jednání). Byť výslovně odkázal pouze na podkladové závazné stanovisko orgánu územního plánování, je zjevné, že posoudil věc tak, že umístění stavby samo o sobě nebrání vymezení plochy PU, neboť navrhovateli s ohledem na pravidla práce s integrovanými jevy nic nebrání povolenou stavbu realizovat. Tím také odpůrce implicitně reagoval na namítané porušení principu kontinuity územního plánování a zásady proporcionality, neboť dal najevo, že podle jeho názoru je rozhodující, že veřejnoprávní povolení záměru nebylo novou regulací v územním plánu nikterak dotčeno.
34. Soud má proto za to, že i přes velmi stručné vypořádání uplatněných námitek a připomínek není územní plán v napadené části nepřezkoumatelný. Úvahy, z nichž vycházeli odpůrce, potažmo pořizovatel při vymezení plochy PU na dotčeném pozemku, jsou čitelné a srozumitelně vyjádřené. O tom ostatně svědčí i skutečnost, že sám navrhovatel s důvody vymezení plochy PU obsáhle polemizuje. Otázka zákonnosti vypořádání uplatněných námitek a napadené části územního plánu je až předmětem meritorního posouzení návrhu.

Meritorní posouzení věci

35. Podstata sporu v tomto případě spočívá v posouzení dvou navzájem úzce souvisejících otázek. Zaprvé je mezi účastníky sporná existence veřejného prostranství na dotčeném pozemku. Zatímco odpůrce tvrdí, že všechny znaky veřejného prostranství byly naplněny, a proto vymezil na pozemku plochu PU v souladu s faktickým stavem, navrhovatel je přesvědčený o opaku. Na to pak navazuje druhá otázka, zda vymezení plochy PU na dotčeném pozemku nebránila skutečnost, že navrhovateli vzniklo na základě povolení stavebního úřadu (společného souhlasu) veřejné subjektivní právo stavebně využít daný pozemek pro výstavbu rodinného domu. Podle navrhovatele je takový postup v rozporu s principem kontinuity územního plánování.
36. Klíčovou roli v posouzení obou otázek hraje existence tří povolení, kterými došlo k umístění a povolení stavby rodinného domu na navrhovatelových pozemcích, včetně pozemku dotčeného vymezením plochy PU. Stavební úřad vydal postupně společný souhlas ze dne 27. 6. 2013, a dva společné souhlasy se změnou záměru ze dne 25. 4. 2022 a ze dne 17. 6. 2024 (viz bod 3 tohoto rozsudku), které ve svém souhrnu dávají navrhovateli veřejné subjektivní právo pozemek zastavět stavbou rodinného domu, a to v souladu s podmínkami vyplývajícími z těchto správních aktů. Všechna tři rozhodnutí jsou pravomocná a účinná, což ostatně nerozporuje ani odpůrce. Stavba byla podle navrhovatele doložené fotodokumentace již zahájena, přičemž pozemek je přinejmenším od 22. 9. 2022 v souladu s povolením záměru ohrazen dočasným oplocením.
37. Soud se v této souvislosti zabýval také otázkou platnosti společného souhlasu ze dne 27. 6. 2013. Platnost tohoto povolení byla podle § 96a odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním

plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 350/2012 Sb., omezena na dobu 2 let ode dne jeho vydání. Jak ale uvádí třetí věta tohoto ustanovení, společný souhlas *nepozbývá platnosti, pokud v této době bylo s ohlášeným stavebním záměrem započato*. Ačkoliv navrhovatel splnění této podmínky v řízení před soudem nikterak nedoložil, nelze přehlédnout, že ve společných souhlasech ze dne 25. 4. 2022 a ze dne 17. 6. 2024 se shodně uvádí, že podle projektanta byla část stavby (zadní část dvorního traktu) zrealizovaná již v roce 2014 a poté byly stavební práce přerušeny. Stavební úřad tak zjevně při vydání obou změnových souhlasů vycházel z předpokladu, že společný souhlas z roku 2013 je s ohledem na zahájení stavby stále platný a účinný. V opačném případě by nemohl souhlasit se změnou stavby před dokončením. Uvedený závěr odpůrce nevyvrátil, a tak ani soud nemá důvod za stávajícího stavu jakkoliv zpochybňovat platnost původního společného povolení z roku 2013.

38. Pokud se tedy vrátíme k otázce existence veřejného prostranství, je třeba konstatovat, že i pokud veřejné prostranství na pozemku v minulosti existovalo, fakticky zaniklo nejpozději v okamžiku, kdy navrhovatel začal v souladu s podmínkami plynoucími ze společného souhlasu realizovat povolený záměr rodinného domu.
39. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) jsou veřejným prostranstvím *všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru*. Jak správně poukazují oba účastníci, judikatura vymezuje veřejné prostranství tak, že vzniká *ex lege* faktickým naplněním tří znaků. Těmi jsou, že se a) jedná o prostor, který je přístupný každému bez omezení, b) je dána existence určitého veřejně prospěšného účelu, k němuž veřejné prostranství slouží, a c) je dán souhlas vlastníka s veřejným užíváním pozemku, který může být udělen i konkludentně a je v zásadě neodvolatelný. Uvedené znaky vymezil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2378/2016, a podrobně se jejich výkladem zabýval i NSS např. v rozsudku ze dne 28. 5. 2024, čj. 10 As 254/2023-50, č. 4626/2024 Sb. NSS, které oba navazují na dřívější ustálenou judikaturu.
40. Zákon o obcích (ani jiný předpis) neupravuje zánik veřejného prostranství. I tak ale zákon možnost zániku veřejného prostranství výslovně nevylučuje. Bylo by totiž absurdní, pokud by každé veřejné prostranství muselo mít takový status jednou provždy bez možnosti jakékoliv budoucí změny. To zjevně není účelem definice obsažené v § 34 zákona o obcích. Lze proto dovodit, že k zániku veřejného prostranství dochází v případě, že takový prostor přestane naplňovat některý (či některé) ze shora uvedených třech znaků.
41. Přitom je třeba ale respektovat, že zánik veřejného prostranství nemůže být způsoben svévolným protiprávním jednáním kohokoliv, třeba i vlastníka, kdo se snaží omezit přístup veřejnosti na veřejné prostranství. Pouhé odvolání dříve uděleného souhlasu vlastníka se vznikem veřejného prostranství totiž nevede k jeho zániku, neboť se souhlas nevyžaduje pro jeho existenci, ale pouze pro jeho vznik (srov. usnesení NS ze dne 27. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2442/2021).
42. K zániku veřejného prostranství tedy může dojít, pokud prostor, který tvoří veřejné prostranství, a) **fakticky zanikne** (např. trvalým zaplavením) a/nebo b) **ztratí zcela svůj veřejný účel** (srov. např. rozsudek NSS ze dne 25. 10. 2005, čj. 5 As 49/2004-77, č. 774/2006 Sb. NSS). V obou případech k takové změně musí dojít v souladu se zákonem, zpravidla na

základě příslušného veřejnoprávního aktu, a nikoliv svévolně (srov. rozsudek NSS ze dne 27. 6. 2007, čj. 5 As 21/2007-99).

43. V projednávané věci nemá soud pochybnost o tom, že veřejné prostranství na dotčeném pozemku historicky existovalo. Svědčí o tom mj. i fotodokumentace předložená odpůrcem, z níž plyne, že pozemek nebyl přinejmenším do roku 2022 ohrazen a byl volně přístupný. Pozemek plnil zčásti roli nástupní a oddělovací plochy mezi přilehlým parkovištěm a zdí původního rodinného domu na dotčeném pozemku. Navrhovatel přitom ani netvrdil, že by v té době on sám nebo jeho právní předchůdce jakýmkoliv způsobem aktivně bránili užívání pozemku veřejností. Zjevně tak s jeho vznikem souhlasili nebo přinejmenším existovalo toto veřejné prostranství *od nepaměti*.
44. Nicméně nelze přehlížet, že navrhovateli bylo již v roce 2013 uděleno veřejnoprávní povolení k tomu, aby pozemek zastavil stavbou rodinného domu. Tím došlo k úplnému vyloučení veřejnosti z užívání části pozemku určené k zastavění a úplné ztrátě veřejného účelu užívání zastavěné části pozemku. Nejpozději od zahájení výstavby rodinného domu proto odpadl jeden ze základních znaků veřejného prostranství, tedy jeho účel, a tím došlo k jeho zániku. Odpůrce měl možnost vyjádřit nesouhlas s umístěním stavby jako účastník řízení, které předcházelo vydání společného souhlasu. Pokud však po jeho vydání a v době jeho platnosti navrhovatel přistoupil k provedení stavby, počínal si zcela legálně a v souladu s vydanými společnými souhlasy, kterými byla stavba umístěna a povolena. Současně zaniklo i veřejné prostranství.
45. Lze pouze dodat, že existenci veřejného prostranství nemohla založit ani skutečnost, že dotčený pozemek je veden v mapě veřejných prostranství podléhajícím místnímu poplatku dle přílohy obecně závazné vyhlášky č. 27/2024. Jak sám odpůrce uvádí, obsah vyhlášky je pouze indikativní a nezakládá konstitutivně existenci veřejného prostranství.
46. Soud proto přisvědčuje navrhovateli, že v době vydání napadeného územního plánu již veřejné prostranství na dotčeném pozemku neexistovalo.
47. Tím se soud dostává ke druhé související námitce, která se týká otázky, zda bylo možné na dotčeném pozemku vymezit plochu PU za situace, kdy již navrhovateli vzniklo veřejné subjektivní právo stavebně využít daný pozemek pro výstavbu rodinného domu.
48. Odpůrci lze obecně přisvědčit v tom, že vlastník nemá veřejné subjektivní právo na to, aby územní plán stanovil podmínky funkčního využití jeho pozemku tak, aby to nejlépe vyhovovalo jeho potřebám a záměrům. Účelem územního plánu je stanovit podmínky pro budoucí rozvoj území, který nejlépe vyhovuje množství navzájem často kolidujících veřejných a soukromých zájmů. Skutečnost, že určitý pozemek v době přípravy územního plánu neplní jeho zamýšlenou budoucí funkci nebo účel, k němuž ho územní plán určí, bez dalšího nebrání takové změně. I tak ale postup při vymezování jednotlivých typů funkčních ploch v regulovaném území nemůže být zcela libovolný a neodůvodněný. Jedním ze základních zásad, kterou se vymezování funkčních ploch řídí, je totiž princip kontinuity územního plánování, který klade důraz na to, aby nebyl bez vážných důvodů narušován stávající stabilizovaný způsob využití území. Stanovení funkčního využití tak má primárně navazovat na stávající a již existující stav, který může být narušen pouze v odůvodněných případech, např. převažuje-li vážný veřejný zájem na odlišném funkčním využití území.

49. Nová územně plánovací dokumentace musí primárně zohlednit tzv. *limity využití území* ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“; k aplikovatelnosti tohoto předpisu viz 42 až 48 rozsudku zdejšího soudu ze dne 13. 5. 2025, čj. 64 A 1/2025-290). Pravomocná územní rozhodnutí, případně i stavební povolení, totiž představují limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Jak konstatoval NSS v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS, „[p]latnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila ‚odstranit‘ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný [výklad] by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“ (srov. dále rozsudky NSS ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102, bod 51, ze dne 11. 8. 2022, čj. 8 As 271/2020-68, bod 25, a ze dne 13. 12. 2023, č. j. 4 As 383/2021-43, body 43–45).
50. Nová územně plánovací dokumentace by proto měla zohledňovat pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Z judikatury NSS vyplývá, že je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, čj. 4 As 118/2017-60, rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 12. 2022, čj. 51 A 62/2022-56). Z rozsudku NSS ze dne 9. 12. 2010, čj. 5 Ao 6/2010-65, plyne, že uvedený limit ve využití území neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly *pro futuro* vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některý z pozemků, který se má stát součástí takového koridoru či plochy. Samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití v územním plánu či jeho změně podle § 43 odst. 1 stavebního zákona nemůže přímo zakládat, měnit či rušit práva a povinnosti fyzickým či právnickým osobám, takový územní plán či jeho změna však představují závazný podklad pro rozhodování v území.
51. Současně platí, že obec by se při koncipování územního plánu měla odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů (viz rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022, čj. 5 As 300/2020-81, bod 50). Jak vyložil NSS v rozsudku ze dne 11. 2. 2020, č. j. 5 As 300/2020-81, odst. 50, „[j]e-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60). Byť tyto závěry nejsou absolutní, neboť nová územněplánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, natož na pravomocná stavební povolení a kolaudační souhlasy (k tomu viz rozsudky NSS ze dne 9. 12. 2010, č. j. 5 Ao 6/2010-65, ze dne 25. 9. 2013, č. j. 1 AOs 3/2013-58, bod 35, ze dne 17. 1. 2014, č. j. 5 AOs 2/2013-83, a ze dne 25. 6. 2014, č. j. 8 AOs 4/2013-50), měla by se obec při koncipování územního plánu odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů.“ Jinak řečeno, „limit ve využití území neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly *pro futuro* vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití

odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některý z pozemků, který se má stát součástí takového koridoru či plochy. Současně ale platí, že obec by se při koncipování územního plánu měla odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů“ (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 5. 2023, čj. 41 A 12/2023-64, bod 39).

52. Podobně i ve vztahu k nyní posuzované věci lze konstatovat, že samotná existence veřejnoprávního povolení k umístění a provedení záměru rodinného domu nezakládá absolutní překážku k tomu, aby na pozemku byla znovu vymezena plocha veřejného prostranství. V takovém případě ale měl odpůrce, potažmo pořizovatel vyložit, jaké závažné důvody ho vedly k potřebě vymezit veřejné prostranství a k odchýlení se od právních vztahů v území založených umístěním legální stavby podle společných povolení. To platí tím spíše, že navrhovatel a jeho předchůdce na existenci veřejnoprávních povolení opakovaně upozorňovali ve svých námitkách a připomínkách již v průběhu přípravy územního plánu.
53. Odpůrce však žádný takový vážný důvod v odůvodnění územního plánu neuvedl a nekonkretizoval ho ani v průběhu řízení před soudem. Dovolával se toliko historické existence veřejného prostranství na dotčeném pozemku, což – jak se ukázalo – v současné době již neodpovídá skutečnosti, neboť veřejné prostranství ještě před vydáním územního plánu legálně zaniklo.
54. A dále odpůrce poukazoval na skutečnost, že navrhovateli nic nebrání stavební záměr realizovat, neboť i sám územní plán na takovou možnost pamatuje v podobě ustanovení upravujících práci s tzv. integrovanými jevy. Soud k tomu poznamenává, že právo realizovat záměr by navrhovateli svědčilo, i kdyby územní plán uvedené ustanovení neobsahoval. Podstatné ale je, že takové odůvodnění vůbec neodpovídá na otázku, proč by měl být navrhovatel jako vlastník pozemku a budoucí povolené stavby na něm v budoucnu omezen v možnosti nakládat s povoleným záměrem způsobem, kterým územní plán umožňuje nakládat s obdobnými stavbami, které se nacházejí v plochách, které jsou určeny pro srovnatelnou zástavbu rodinnými domy (např. pro bydlení individuální – BI). Jinými slovy odpůrce nepřednesl vážný důvod, proč má za potřebné vymezit na pozemku veřejné prostranství namísto plochy určené pro bydlení a proč je takové vymezení nezbytně nutné k naplnění nějakého potenciálně kolidujícího veřejného zájmu.
55. V této souvislosti soud pouze nad rámec nezbytného odůvodnění poznamenává, že podle navrhovatelem předloženého výřezu projektové dokumentace (součást návrhu) se má rodinný dům nacházet v dostatečném odstupu od plochy přilehlého parkoviště. Měla by tedy být zachována funkčnost parkoviště a možnost nastoupit do vozidla i na dvou krajních parkovacích místech nacházejících se nejbližší ke stavbě rodinného domu. Blízkost sousedícího parkoviště tedy nemůže být vážným důvodem, proč by měl být celý dotčený pozemek vymezen jako plocha veřejného prostranství.
56. Závěru, že takový vážný důvod neexistuje, ostatně nasvědčuje i obsah vyjádření odboru územního plánování a rozvoje MMB ze dne 23. 4. 2004, který vyslovil souhlas s prodejem dotčeného pozemku, který tehdy ještě byl součástí pozemku p. č. 258/1, právnímu předchůdci navrhovatele. Jedinou podmínku, kterou tehdy tento správní orgán vyslovil, bylo, aby mezi parkovištěm a rodinným domem byl zachován pruh zeleně v minimální šířce 1 metr. Stavební záměr povolený společnými souhlasy přitom zachovává přiměřený odstup mezi parkovištěm a novostavbou rodinného domu. K narušení funkce a účelu parkoviště

tedy nedochází. Pokud by také jakýkoliv hypotetický vážný důvod pro zachování, resp. opětovný vznik veřejného prostranství na sporném pozemku skutečně existoval, pak je poměrně překvapivé, že v roce 2006 odpůrce tento pozemek odprodal právním předchůdci navrhovatele, aniž by v kupní smlouvě jakýmkoliv způsobem zajistil další plnění funkce veřejného prostranství, anebo alespoň jeho existenci zmínil.

57. Odkazoval-li odpůrce na ustanovení územního plánu (kap. 6.2 Obecné podmínky využití území), jež umožňuje *průběh hranic ploch (tj. graficky zobrazených rozhraní) přiměřeně zpřesňovat na základě regulačního plánu, územně plánovacích podkladů nebo v řízení o povolení záměru*, nejde podle soudu o okolnost, která by navrhovateli mohla zaručit, že v budoucnu k takovému zpřesnění v jeho prospěch skutečně dojde, pokud se rozhodne k odůvodněným úpravám či změnám již povoleného záměru. *Zpřesnění hranice ploch* je vázáno na množství okolností, jejichž hodnocení je do značné míry subjektivní. Dané ustanovení totiž uvádí, že *přípustný rozsah zpřesnění musí být posouzen při vyhodnocování záměrů tak, aby byly respektovány: smysl a účel vymezených územních řešení, vlastnické vztahy v území, požadavek na vyváženost funkcí navržených v dotčeném území a zachování funkčnosti systémů (např. veřejné infrastruktury, ÚSES, protipovodňové ochrany apod.)*. Není tedy jisté, zda by skutečně byl pozemek při budoucím hodnocení souladu jakéhokoli navazujícího stavebního záměru hodnocen jako pozemek určený k zastavění, anebo jako veřejné prostranství.
58. Soud proto dospěl k závěru, že vymezení plochy veřejného prostranství na pozemku je nezákonné.
59. Jelikož je napadená část územního plánu nezákonná, nezabýval se soud již zvláště otázkou její proporcionality. Ostatně navrhovatel přímo spojil namítanou nepřiměřenost zvolené regulace s nezákonným vymezením veřejného prostranství, které podle jeho názoru snižuje hodnotu pozemku. Stejně tak se nezabýval soud ani namítanou diskriminací. Podstatné navíc je, že údajnou diskriminaci a snížení hodnoty pozemku navrhovatel ani jeho právní předchůdce neuplatnili v podaných námitkách a připomínkách při přípravě územního plánu, a soud se tedy v důsledku jejich pasivity nemůže těmito otázkami zabývat „v první linii“ namísto odpůrce (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 11. 2009, čj. 9 Ao 2/2009-54, č. 2008/2010 Sb. NSS., rozsudek NSS ze dne 13. 5. 2014, čj. 6 Aos 3/2013-29, usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 16. 11. 2010, čj. 1 Ao 2/2010-116, č. 2215/2011 Sb. NSS).

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

60. Soud shrnuje, že shledal návrh důvodným, a proto dnem právní moci tohoto rozsudku zrušil ve vymezeném rozsahu napadené opatření obecné povahy pro nezákonnost (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
61. Soud neprovedl pro nadbytečnost dokazování písemnostmi (podané námitky a připomínky, vč. příloh, výňatky z územního plánu, veřejná vyhláška o veřejném projednání návrhu, pokyn zastupitelstva), které jsou součástí předložené spisové dokumentace, jejímž obsahem se v řízení před správními soudy dokazování neprovádí. Pro nadbytečnost neprovedl soud jako důkaz ani žádost o zachování zastavitelnosti z 14. 11. 2022 a výkres projektové dokumentace (čl. 16 soudního spisu), neboť jejich obsah není pro posouzení věci relevantní. Vyjádřením Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna soud neprovedl dokazování, neboť jej navrhovatel učinil součástí svého vlastního vyjádření. Fotodokumentaci a nákresy, které účastníci zahrnuli do svých podání, soud také neprováděl

jako důkaz, neboť má za to, že jde o součásti podání, s nimiž byli účastníci seznámeni a měli možnost se k nim vzájemně vyjádřit. Obsah vyhlášky č. 27/2024 soud nedokazoval, neboť její obsah není mezi účastníky sporný.

62. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatel byl plně úspěšný a tudíž má právo na plnou náhradu důvodně vynaložených nákladů řízení. Ty se skládají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč a nákladů souvisejících se zastoupením navrhovatele advokátem. Náklady zastoupení navrhovatele advokátem soud stanovil podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění vyhlášky č. 258/2024 Sb. (dále jen „advokátní tarif“), neboť právní služby byly poskytnuty po 1. 1. 2025. Náhradu soud přiznal pouze za celkem pět úkonů právní služby, a to převzetí a přípravu právního zastoupení, sepsání návrhu, poradu s navrhovatelem dne 16. 7. 2025 (doloženo potvrzením navrhovatele), sepsání repliky a účast při ústním jednání. Za každý z těchto úkonů náleží odměna ve výši 4 620 Kč podle § 7 bodu 5, § 9 odst. 5 a § 11 odst. 1 písm. a), c, d), a g) advokátního tarifu, tj. celkem 23 100 Kč. K tomu náleží za každý úkon paušální náhrada hotových výdajů ve výši 450 Kč podle § 13 odst. 4 advokátního tarifu, tedy celkem 2 250 Kč. Navrhovatele uplatnil též náklady vzniklé v souvislosti s cestou zástupce ze sídla v Táboře k ústnímu jednání u soudu a zpět. Náhrada za promeškaný čas v trvání deseti půlhodin dle § 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu činí celkem 1 500 Kč. Cestovné činí 2 853 Kč za cestu z Tábora do Brna a zpět v délce 348 km (cesta osobním vozidlem se spotřebou 6,7 l na 100 km při průměrné ceně pohonných hmot 35,80 Kč/l se sazbou základní náhrady 5,80 Kč za km – sazby dle vyhlášky č. 475/2024 Sb.). Zástupce navrhovatele je společníkem právnické osoby podle zákona o advokacii, která je plátcem daně z přidané hodnoty, proto náleží k odměně též náhrada této daně v sazbě 21 %, tj. 6 237,60 Kč. Náhradu nákladů řízení v celkové výši 40 940,60 Kč je odpůrce povinen zaplatit navrhovateli k rukám jeho zástupce ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 54 odst. 7 s. ř. s.).

Poučení:

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

Brno, 10. prosince 2025

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu