



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců
Lubomíra Majerčíka a Mariana Kokeše v právní věci

navrhovatelky: **L. S.**
zastoupená Mgr. Eliškou Královou, advokátkou
sídlem Masarykovo náměstí 122, 753 01 Hranice

proti
odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
zastoupeno Mgr. Sandrou Podskalskou, advokátkou
sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno

za účasti: **1. AC Vídeňská s.r.o., IČO: 069 67 132**
sídlem Vídeňská 186/118, 619 00 Brno

2. M. S.
zastoupen Mgr. Janem Rotreklem, advokátem
sídlem Ponávka 185/2, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna,
schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, a to v rozsahu
regulace plochy Pr-1, týkající se pozemku parc. č. X v k. ú. P., okres B.-m., a to co do typu
využití „PU“ – veřejné prostranství všeobecné,

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 **ruší** v části textové a grafické v rozsahu regulace plochy Pr-1, týkající se pozemku parc. č. X v k. ú. P., okres B.-m., a to co do typu využití „PU“ – veřejné prostranství všeobecné.

- II. Odpůrce **je povinen** ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit navrhovatelce na náhradě nákladů řízení částku 38 716 Kč k rukám její advokátky Mgr. Elišky Králové.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a argumentace navrhovatelky

1. Navrhovatelka požaduje, aby soud zrušil část opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 (dále „ÚP“), a to v rozsahu regulace plochy Pr-1, týkající se pozemku parc. č. X v k. ú. P., okres B.-m. (dále „Pozemek“), a to co do typu využití „PU“ – veřejné prostranství všeobecné (dále „napadená část ÚP“).
2. Ke své aktivní legitimaci navrhovatelka uvádí, že má ve svém vlastnictví pozemek p. č. X v k. ú. P. o výměře 1 132 m². ÚP ho zařazuje do plochy přestavby P.018, vymezené ve výkresu 1.0 - výkres základního členění území, do plochy veřejné prostranství všeobecné (PU), jak plyne z hlavního výkresu č. 2.1 (území označené pod č. 6). V procesu přijímání ÚP byla navrhovatelka aktivní a řádně a opakovaně uplatnila námitky a připomínky. Rozhodnutí o námitkách považuje za zcela nedostatečné a nepřezkoumatelné. Obecné závěry odpůrce se neopírají o konkrétní stav a nereagují na individuální okolnosti Pozemku. Tvrzení, že pozemky veřejného prostranství všeobecného PU jsou třeba a tato plocha je žádoucí, je v porovnání se zásahem do soukromých pozemků liché a nepřijatelné. Žádné konkrétní důvody, proč právě v těchto místech má být pozemek veřejného prostranství všeobecného, odpůrce neuvádí.
3. Navrhovatelka podala podnět na změnu ÚP dne 14. 5. 2025, doplněný o stanoviska NATURA a SEA ze dne 31. 7. 2025 z důvodu, že napadená část ÚP nevychází z reálné situace v daném území. Byť navrhovatelka zdůvodňovala, proč Pozemek nemůže být zahrnut do plochy (PU) v daném území tak, jak předvídá ÚP, nebylo její vyjádření v námitkách bráno v potaz.
4. Zařazení Pozemku do plochy využití veřejného prostranství všeobecného považuje navrhovatelka za velice obecné, zcela nepochopitelné, neúčelné a svévolné. Pozemek se evidentně nejví jako pozemek ničí, jako veřejné prostranství, nebo veřejná komunikace. Je řádně oplocen a udržován. Zahrnutí Pozemku do plochy všeobecného prostranství je neodůvodněné a ničím nepodložené, když v okolí pozemku navrhovatelky jsou pozemky, které jsou trvale zastavěny. Není tím zajištěn základní znak „veřejné přístupnosti“ bez omezení a sloužení obecnému užívání. ÚP tak zcela pomíjí reálný stav území. Pozemek by měl být zachován a zahrnut do plochy bydlení všeobecného (BU), se strukturou a výškou zástavby R2. BU, R2.

5. Ve výsledku je tak její Pozemek zásadně znehodnocen. Je tak zamezeno možnosti vydat stavební povolení, fakticky tím ÚP navrhovatelce znemožňuje na Pozemku postavit rodinný dům pro její děti a jejich rodiny. Způsobí jí také značné škody.
6. Vlastnické právo navrhovatelky omezuje i skutečnost, že přes Pozemek by měla vést veřejná komunikace, měl by tedy být přístupný veřejnosti. Propojení dvou vodorovných ulic v místě Pozemku a vytvoření veřejné komunikace není důvodné a není řešením pro propojenost daného území. Výstavba infrastruktury v napadené části ÚP je nereálná. V rámci svých námitek navrhovatelka navrhovala i jiné možnosti vybudování veřejné komunikace. Chtěla tím vysvětlit, že existují i jiné varianty a že má zájem řešit situaci tak, aby byl v souladu jak veřejný zájem na rozvoji dopravní a pěší obslužnosti dané lokality, tak i její soukromý zájem na případné realizaci stavebního záměru.
7. Navrhovatelka uzavírá, že uvedený zásah do jejího vlastnického práva je nepřiměřený a v rozporu s cílem samotného územního plánování v daném místě. Touto změnou by byla diskriminována oproti ostatním vlastníkům sousedních pozemků, kteří na svých pozemcích mohli a mohou provádět výstavbu domů a jiných staveb. Napadená část ÚP tak upřednostňuje jiné vlastníky před ní. Rozhodnutí samosprávy nemůže libovolně omezovat vlastnická práva občanů, zejména bez dostatečného a přesvědčivého odůvodnění. Ve vztahu k navrhovatelce odpůrce doposud neprokázal žádný konkrétní veřejný zájem, který by jej opravňoval k tak zásadnímu zásahu do práv navrhovatelky. Zásah do takových práv vlastníka by měl být minimální či žádný. Jelikož odpůrce ani v rozhodnutí o námitkách navrhovatelky dostatečně nereagoval na její argumentaci, považuje navrhovatelka napadenou část ÚP za nepřezkoumatelnou.
8. K návrhu se vyjádřil rovněž Ing. M. S., který soudu oznámil uplatňování práv osoby zúčastněné na řízení. Opatřením obecné povahy je v napadeném rozsahu rovněž dotčen, neboť je vlastníkem sousedních pozemků, tedy p. čXA a p. č. XB v k. ú. P. I přes jeho pozemky má vést spojovací komunikace procházející Pozemkem navrhovatelky. Proti opatření obecné povahy podal v řádném termínu připomínky, jimž odpůrce nevyhověl. S obsahem návrhu navrhovatelky, uvedenou právní argumentací a petitum se zcela ztotožňuje.

II. Další vyjádření účastníků řízení

9. **Odpůrce** předeslal, že navrhovatelka uplatnila velice stručné námitky, přesto na ně bylo reagováno relativně podrobně, za splnění požadavků judikatury na detailnost a rozsah vypořádání námitek. Veřejný zájem pro vymezení plochy PU spočívá v zajištění prostupnosti daného území s ohledem na nedalekou zastávku městské hromadné dopravy na ulici V. Tento požadavek vychází z odůvodnění (podmínky) karty lokality Pr-1, jež odkazuje na Územní studii Moravanské Lány I, UAD STUDIO, 2009 (dále „Územní studie“), která je územně plánovacím podkladem. Požadavek na prostupnost zastavitelného území byl také jednoznačně formulován v zadání územního plánu.
10. Dále odpůrce připomenul, že sice Pozemek není aktuálně veřejným prostranstvím, jde však o plochu změn (plochu přestavby). ÚP proto předpokládá odlišné využití oproti aktuálnímu stavu. Judikatura správních soudů i § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), připouští možnost vymezit funkční plochu veřejného prostranství v územním plánu i na pozemku v soukromém vlastnictví třetí osoby.

11. Odpůrce trvá na tom, že dotčení vlastnického práva navrhovatelky splňuje všechna kritéria testu proporcionality. Sleduje veřejný zájem v podobě zajištění prostupnosti rozvojové lokality Pr-1, což je legitimní a zákonný cíl. Navržená regulace umožňuje tohoto cíle dosáhnout, neboť chrání dotčený pás území před další zástavbou a umožňuje realizaci propojující komunikace. Před vlastní realizací komunikace bude muset dojít k majetkoprávnímu vypořádání s vlastníky dotčených pozemků, což je v oblasti územního plánování běžným jevem, který nezpůsobuje nezákonnost opatření obecné povahy. Co se týče kritéria potřebnosti, ve svých námitkách navrhovatelka neuvedla jiná alternativní řešení, o nich mluvila teprve ve svém podnětu ke změně ÚP. Na jí zmiňovaných pozemcích parc. č. XC a parc. č. XD, k. ú. D. H., se však rovněž nachází rodinný dům a zahrada. Jde tedy o obdobnou situaci jako v případě vymezení plochy PU. Navíc umístění plochy PU na těchto pozemcích by nenaplnovalo sledovaný cíl v podobě prostupnosti lokality Pr-1 ve stejné míře, neboť se nacházejí dále od zastávky MHD ve srovnání s Pozemkem navrhovatelky. Navíc se pozemky parc. č. XC a parc. č. XD, k. ú. D. H., nacházejí již relativně blízko k existující komunikaci na severním okraji plochy Pr-1, proto vymezením další komunikace v severní části plochy Pr-1 by vznikl velký neprostupný blok zástavby v jižní části této plochy, což by bylo z urbanistického hlediska nežádoucí. Proto dle přesvědčení odpůrce výsledná regulace splňuje i kritérium nezbytnosti.
12. Závěrem odpůrce argumentuje i k požadavku na vyloučení libovůle a toho, aby byla veškerá omezení vlastnického práva činěna nediskriminačním způsobem. Připouští, že vymezuje-li se plocha veřejného prostranství PU v přestavbové ploše pro bydlení, tak z povahy věci dojde k vymezení veřejného prostranství pouze na určité menší části území a že zbytek plochy zůstane nadále zastavitelný. Podstatné je, zda je takový odlišný přístup odůvodnitelný legitimními důvody. V daném případě dle odpůrce důvody pro vymezení plochy PU právě na Pozemku nepochybně dány jsou, a to právě z důvodu polohy pozemků v přibližném středu plochy Pr-1 a na úrovni zastávek MHD. Současně platí, že v daném případě neexistuje řešení, jak vymezit propojení v dané ploše ve směru Z-V, aniž by došlo k zásahu do práv soukromých vlastníků. Za této situace tedy je odlišné zacházení s Pozemkem podloženo objektivními skutečnostmi a odůvodněno legitimními důvody, proto nejde o zásah do vlastnického práva, který by byl svévolný či nepřipustně diskriminační. Odpůrce tedy shrnuje, že zvolené řešení splňuje všechna kritéria testu proporcionality, neboť je založeno na legitimních cílech, neexistuje mírnější řešení, které by sledovaný cíl naplnovalo ve stejné míře a ani nejde o zásah, který by byl diskriminační či svévolný. Návrh navrhovatelky je proto nedůvodný.
13. Spolu s tímto vyjádřením zaslal odpůrce i vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB (dále „OÚPR MMB“) k návrhu. Předchozí argumentaci tím doplnil informacemi o širším kontextu přijatých změn.
14. **Navrhovatelka** ve vyjádření zaslaném soudu dne 9. 1. 2026 uvedla, že zareagovala včas. Pokud by byla dříve oslovena odpůrcem, aby se k danému záměru vyjádřila a poskytla součinnost, jak tomu bylo s vlastníkem pozemku p. č. XA a XB, nedošlo by k tomu, že je věc řešena soudní cestou. Zopakovala, že postup města je nereálný i vzhledem ke stavbě č.p. XE na sousedním pozemku. Její Pozemek je řádně oplocen a udržován. Územní plán je opatřením obecné povahy a měl by v obecné rovině být vypracován ve prospěch celého města a také všech vlastníků pozemků, nikoliv jen některých.

15. Co se týče argumentu zajištění prostupnosti území, Územní studie je zastaralá a není to závazný dokument. Odpůrce ji měl nejdříve aktualizovat. V záznamu z jednání na OÚPR MMB dne 28. 5. 2009 vyplývá, že v daném území bude stavební uzávěra, dokud nebude schválena změna územního plánu. Nikdo z odpovědných osob však neučinil jediný krok, aby tento cíl byl dosažen. Uvedená lokalita je plná nových staveb, aniž by byla řešena prostupnost území. Nabytím účinnosti ÚP bylo vymezeno několik pozemků, které se v podstatě mají stát „obětním beránkem“ za to, že v průběhu 16 let unikalo pozornosti odpovědným osobám, že se nejprve měla dle Územní studie zajistit prostupnost celým územím. Vymezení plochy PU přes Pozemek nezaručuje, že bude zajištěna optimální docházka k tramvajové zastávce v ulici V. Tímto krokem je maximálně zajištěno propojení ulice M. L. a N., nikoliv až k ulici V. Protože mezi těmito ulicemi je další blok pozemků, přes něž ve středové části není žádná ostatní – jiná plocha a není prozatím možné tedy projít ani projet k V. ulici. Navíc kolmo ke dvěma tramvajovým zastávkám se nachází také pozemek p. č. XF, XG, XH, XCH nebo XI.
16. K tomu navrhovatelka dodává, že odpůrce bez zjevného důvodu opomněl uvést, že mezi ulicemi M. L. a N. existuje propojení těchto dvou ulic, a to pozemkem p. č. XJ, který je dokonce ve vlastnictví města Brno. Vzniká tedy otázka, proč o tomto pozemku nehovoří ani Územní studie, ani nově schválený a účinný územní plán, když je už nyní využíván pro pěší chůzi mezi oběma ulicemi. Tento pozemek tedy zajišťuje již nyní prostupnost mezi oběma hlavními ulicemi. Navrhovatelka navrhla vstup mezi ulicemi M. L. a N. a vytvoření plochy veřejného prostranství všeobecného v pozemcích D. H., konkrétně p. č. XC a p. č. XD právě proto, že dále na takto vymezený postup by mohl navazovat další vstup, a to přes pozemek p. č. XK.
17. Navrhovatelka dále namítá, že není pravdou tvrzení odpůrce, že Pozemek je ve středu přímo a je nejbližší kolmou čarou k tramvajové zastávce v ulici V. a dokonce se nenachází ani uprostřed území M. L. Zákon předpokládá, že při vytváření ploch veřejného prostranství všeobecného PU je třeba využít nejprve ploch v majetku obcí, nikoliv v majetku soukromých osob. To však odpůrce neučinil a ani nijak nevysvětlil, proč tak neučinil. Pozemek p.č. XJ v daném území není nikde v žádném dokumentu zmiňován, ačkoliv jasně propojuje ulici M. L. a N. Tím odpůrce nevyhověl požadavku subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva.
18. Závěrem navrhovatelka upozorňuje, že není ani jasné, jak velká část přesně z jejího pozemku má být zahrnuta do veřejného prostranství všeobecného. Může se jednat o plochu šíře 2 metrů nebo 5 metrů a nakolik jí to omezí v záměru postavit dům pro rodinné bydlení na zbylé části Pozemku.

III. Podmínky řízení

19. Než krajský soud přistoupil k meritornímu posouzení návrhu, zabýval se naplněním podmínek řízení. Těmi jsou v řízení vedeném podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého s. ř. s. existence předmětu řízení (tj. opatření obecné povahy), aktivní legitimace navrhovatele a formulace závěrečného návrhu, to vše v souladu s podmínkami plynoucími z § 101a a § 101b s. ř. s.
20. ÚP je co do formy opatřením obecné povahy [§ 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále „starý stavební zákon“], které

bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024. Nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Návrh je včasný, neboť byl podán ve lhůtě dle § 101b odst. 1 s. ř. s. od účinnosti ÚP.

21. Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy či jeho části je podle § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Aktivní procesní legitimace navrhovatele se zakládá pouhým tvrzením dotčení na jeho právech (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009). Věcná aktivní legitimace je odvozena od hmotněprávního postavení navrhovatele ve vztahu k napadené regulaci poměrů v území. Navrhovatelka svou aktivní legitimaci k podání návrhu odvozuje od vlastnictví Pozemku, které soud ověřil nahlédnutím do katastru nemovitostí, podle něhož je navrhovatelka výlučným vlastníkem Pozemku (list vlastnictví č. XL pro k. ú. P.). Odpůrce aktivní legitimaci navrhovatelky nijak nerozporoval.
22. Pasivně legitimovaným je ten, kdo napadené opatření obecné povahy vydal, tedy obec, jejíž zastupitelstvo opatření obecné povahy vydalo (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). V nynější věci je odpůrcem statutární město Brno.

IV. Ústní jednání

23. Dne 13. 1. 2026 proběhlo na žádost navrhovatelky ústní jednání podle § 49 s. ř. s. za účasti právních zástupců navrhovatelky, odpůrce a osoby zúčastněné na řízení 2). Krajský soud v něm označil předmět přezkumu. Dále rozebral jednotlivé návrhové body, a to z hlediska podkladů obsažených ve správním spise a argumentace účastníků. Soud předeslal, že obsahem správního spisu se nedokazuje.
24. Na návrh navrhovatelky soud provedl důkaz dvěma listinami ze dne 14. 5. 2025 a dne 9. 9. 2025, záznamy komunikace mezi právní zástupkyní navrhovatelky a odpůrcem. Její podstatou bylo jednání o podnětu navrhovatelky na změnu územního plánu podle § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Navrhovatelka tím chtěla doložit její doposud neúspěšnou snahu o změnu regulace jejího pozemku (bod 3 rozsudku výše).
25. Jako další důkaz soud stručně konstatoval obsah Územní studie, jak byla zaslaná odpůrcem. V průběhu ústního jednání si soud povšimnul, že navrhovatelka odkazuje na grafickou část Územní studie, která však soudu nebyla odpůrcem zaslána. Odpůrce proto předal soudu krátkou cestou Urbanistické řešení, část výkresu 3, grafická část Územní studie.
26. Dále byla mezi účastníky vedena, při promítnutí katastru nemovitostí do mapových podkladů, diskuse nad alternativami k zajištění průchodnosti v podobě okolních pozemků v dané lokalitě. Účastníci shodu nenašli. Za účelem objasnění přijatelných alternativ navrhla zástupkyně navrhovatelky provedení místního šetření. Tomuto důkaznímu návrhu soud nevyhověl, neboť shledal, že soudní a správní spis již v aktuální podobě obsahují dostatek podkladů pro rozhodnutí.
27. Zástupce osoby zúčastněné na řízení 2) dále vznesl návrh na spojení nyní projednávané věci s jím paralelně podaným návrhem vedeným pod sp. zn. 73 A 2/2026, v němž navrhuje zrušení ÚP ve vztahu k jeho pozemkům.
28. Soud následně přerušil řízení za účelem porady ohledně podnětu na spojení nyní projednávaného návrhu se samostatným návrhem osoby zúčastněné na řízení 2), vedeným

pod sp. zn. 73 A 2/2026, a za účelem seznámení se s plným obsahem grafické části Územní studie.

29. Dne 20. 1. 2026 pokračoval soud v ústním jednání. Nejdříve účastníkům vysvětlil, že neshledal důvody pro spojení obou návrhů, zejména vzhledem k rozdílné fázi jejich projednávání a vázanosti přísnou lhůtou v řízení o zrušení opatření obecné povahy dle § 101d s. ř. s. Poté soud pokračoval v dokazování.
30. Stručně sdělil obsah Územní studie, tentokrát její grafické části, poskytnuté dodatečně odpůrcem. Je zde několik výkresů dané lokality, které zachycují plánované vedení několika nových příček mezi ulicemi M. I. a N. („plochy pro pěší ve veřejných prostranstvích“). Plocha veřejného prostranství vedoucí k zastávce MHD na ulici V. se však soudu jeví být položena mimo Pozemek, severněji od něj. Do největšího detailu zachází v tomto ohledu Výkres 3 – Urbanistické řešení, měřítko 1:2 000.
31. Dále soud konstatoval obsah Oznámení OÚPR MMB o zamítnutí návrhu zadání změny Územního plánu města Brna ze dne 3. 12. 2025, č. j. MMB/0583240/2025, zaslané soudu navrhovatelkou dodatečně. Z této listiny se podává, že návrh zadání změny ÚP vznesený navrhovatelkou byl předložen zastupitelstvu města Brna, které ho na zasedání dne 11. 11. 2025 zamítlo. Proto také nebude OÚPR MMB prověřovat navrhovatelčiny požadavky v rámci pořizované změny 2-25 ÚP. Odpůrce nadále setrval na závěru, že řešení zvolené ÚP je nejvhodnější a nejproporcionálnější, proto i došlo k zamítnutí tohoto podnětu.
32. Závěrem soud sdělil obsah listiny OÚPR MMB – Záznam o prověření aktuálnosti a potvrzení možnosti dalšího využití Územní studie Moravanské lány I ze dne 12. 10. 2022, č. j. MMB/0498886/2022. Uvádí se v ní, že pořizovatel prověřil aktuálnost tohoto územně plánovacího podkladu a potvrzuje dle § 30 odst. 6 starého stavebního zákona možnost dalšího využití Územní studie M. I. I jako územně plánovacího podkladu dle § 25 starého stavebního zákona pro
 - rozhodování v území v těchto místech, které nevyžadují změnu Územního plánu města Brna,
 - změnu Územního plánu města Brna,
 - pořizovaný nový Územní plán města Brna.
33. Z toho soud dovozuje, že odpůrce považoval Územní studii pro účely pořízení ÚP za aktuální. Odpůrce k tomu dodal, že proces prověřování studie je zákonem předvídaný. Územní studie má charakter územně plánovacího podkladu, který je neopominutelný, nikoliv závazný. Lze se od něj odchýlit jak při rozhodování v území, tak je-li podkladem při pořizování územního plánu. K tomu také došlo, neboť Územní studie byla zpracována v roce 2009, od té doby došlo ke změnám. Výsledné řešení odpovídá místním podmínkám, navržené trasy v Územní studii už nebylo možné použít z důvodu zastavění. Studie neřeší jenom průchodnost, ale také prostupnost území, což zahrnuje nejenom pěší chůzi, ale i pohyb motorovým vozidlem.
34. Navrhovatelka závěrem upozornila na nesrovnalosti, jež odhalila při podrobném prostudování karet lokalit. V odůvodnění karty lokality se píše o ulici N., žádná taková ulice se však v této lokalitě nenachází. Rovněž připomíná odlišné grafické zobrazení v Územní studii od reálně vymezeného v ÚP. Navrhovatelka uzavřela, že odpůrce zvolil způsob svévolný, nezdůvodněný, způsobující vadu, která má vliv na zákonnost. Ve výsledku je zkrácena na vlastnickém právu, tento zásah je intenzivní a nepřiměřený. ÚP ignoruje

pozemek ve vlastnictví města. Navíc je vymezení v kartě lokality nekonkrétní a neurčité. U prostupnosti není zřejmá šířka, rozsah dotčení vlastnických práv, vlastníci pozemků se z toho nic nedozví. Zástupce osoby zúčastněné na řízení 2) souhlasil se stanoviskem navrhovatelky. Vyzvedl, že je potřeba si klást otázku, zda je legitimním cílem prostupnost území přesně v navrhované podobě. Je přesvědčen, že s ohledem na aktuální zastavěnost by daný záměr stěží mohl být někdy realizován. Vymezení veřejného prostranství v kartě lokality je nekonkrétní, není z něj zřejmé, jakým způsobem bude zasaženo do vlastnických práv. Dotčené osoby by se měly z odůvodnění dovítit, proč bylo zvolené toto konkrétní řešení. Takové podklady se však nikde v ÚP nenacházejí.

35. Odpůrce vyzvednul, že prostupnost území je dostatečně definována v části 16 závazné textové části ÚP v souladu se soudobým poznáním urbanismu jako veřejný zájem. Rozsáhlý blok zástavby v dané lokalitě je nežádoucí jev, který je potřeba řešit, a Územní studie pro to byla adekvátním podkladem. Od grafické části se lze odchýlit. Důležité je, že řešení vychází ze skutečného stavu území. Navrhovatelka si odporuje v tom, že kritizuje odchýlení od Územní studie, která však navrhuje územní uzávěru, zasahující do jejích práv citelněji. Územní studie navrhuje trojí propojení, což by logicky vedlo k zásahu do vlastnických práv většího počtu osob. Z přijaté regulace tyto úvahy vyplývají. Pozemky města mohou skutečně sloužit k pěšímu propojení, není to však dostatečné. Prostupnost je potřeba zajistit i širším koridorem. Za situace současné zastavěnosti nebylo možné najít vhodnější řešení. Na podrobnější argumenty mohl reagovat odpůrce teprve nyní v reakci na podání navrhovatelky, důvody jsou ale z ÚP zřejmé i v návaznosti na Územní studii.

V. Posouzení věci krajským soudem

36. Soud přezkoumal ÚP v rozsahu uplatněných návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 4 s. ř. s.), a dospěl k závěru, že návrh **je důvodný**.
37. Krajský soud vycházel při přezkumu napadeného opatření obecné povahy z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, podle něhož po novele s. ř. s. provedené zákonem č. 303/2011 Sb. je soud při přezkumu opatření obecné povahy, s výjimkami plynoucími z právní úpravy, vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Pro soud naopak není závazný tzv. algoritmus přezkumu, jak byl poprvé vymezen v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98. 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. Pětikrokový 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).

V. 1 Právní rámec

38. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), dále „starý stavební zákon“, stanoví:

§ 2 Základní pojmy

- (1) V tomto zákoně se rozumí

l) plochou přestavby plocha vymezená v územním plánu ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území,

m) veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to

4. veřejné prostranství,
zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu,

§ 18 Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

§ 30 Územní studie

(1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

(6) Pořizovatel nejpozději do 8 let od posledního vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti prověří aktuálnost jejího řešení a v případě možnosti dalšího využití územní studie zajistí o této skutečnosti vložení dat do evidence, jinak ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, údaje o územní studii z evidence vypustí. Ministerstvo, popřípadě jím pověřená organizační složka státu, vypustí údaje o územní studii z evidence územně plánovací činnosti též v případě, že její obsah je v rozporu s právními předpisy.

39. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), stanoví:

§ 34

Veřejným prostranstvím jsou 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.

40. Zdejší soud již dostal příležitost zabývat se vymezením ploch veřejného prostranství PU v ÚP. V rozsudku ze dne 7. 5. 2025, č. j. 73 A 2/2025-84, zrušil regulaci plochy Z.171 zahrnující pozemky ve vlastnictví navrhovatele co do typu využití PU – veřejné prostranství (dále „věc *Líšeň*“). V rozsudku ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, zrušil mj. vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného PU na pozemcích ve vlastnictví navrhovatele (dále „věc *Mokrá Hora*“). V obou případech shledal zdejší soud nepřezkoumatelnost odůvodnění využití dotčených pozemků (body 79-81 rozsudku ve věci *Líšeň* a body 138-144 rozsudku ve věci *Mokrá Hora*).

V. 2 Pořízení ÚP a jeho obsah

41. Příslušná lokalita se v předchozím územním plánu města (schváleném usnesením zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994) nacházela v zastavěném území. Zahrnovala dle tehdejší terminologie stavební návrhové plochy čistého a všeobecného bydlení, stavební návrhové smíšené plochy obchodu a služeb a plochy komunikací a prostranství místního významu.
42. Proces pořizování nové územně plánovací dokumentace byl zahájen v červnu 2002, kdy zastupitelstvo města Brna schválilo záměr pořídit nový územní plán. V dubnu 2006 schválilo zastupitelstvo města Zadání územního plánu města Brna. Mezi okruhy problémů pojmenovává nedostatečnou prostupnost města (bod 3.9): „Velké části území, jako jsou uzavřené zahrádkářské lokality, nová výstavba rodinných domů se slepými ulicemi a další však vytvářejí neprostupné bariéry. ... Souvislé bariéry nových lokalit rodinných domů členěných pouze slepými ulicemi vytvářejí problematické podmínky pro rozvoj města v dalších generacích.“ Stejně formulace jsou uvedeny i v pozměněném zadání schváleném v červnu 2007.
43. Na základě požadavku pořizovatele OÚPR MMB byla v červnu 2009 zpracována Územní studie. O ni se následně opírá ÚP při vymezování ploch veřejných prostranství (Výrok, Textová část, Závazná část, bod 4.4.2).
44. Již v návrhu územního plánu k veřejnému projednání v červnu 2020 (Návrh 2020, Výrok, Grafická část, ZČÚ, list D) byla vyznačena komunikace protínající Pozemek. V kartě lokality 1.32 Přízřenice byl uveden text: „zachovat prostupnost v ploše bydlení mezi ulicemi M. a N.“ (Návrh 2020, Výrok, Závazná textová část, Příloha č. 1 Karty lokalit). Navrhovatelka v této fázi námitky proti návrhu neuplatnila. Nereagovala ani v případě opakovaného veřejného projednání v červnu 2021 a prosinci 2021.
45. Navrhovatelka vznesla námitku k Návrhu Územního plánu města Brna pro veřejné projednání (2024) dne 30. 7. 2024, evidovanou pod č. j. MMB/0647228/2024, ve znění: „Podávám námitku a nesouhlasím s umístěním stavby komunikace na mém pozemku na parcele X v katastrálním území P. Umístění komunikace by můj pozemek znehodnotilo a nebyl by již použitelný ke stavbě domu. Dále je zřejmé, že návrh nevychází z reálné situace v dané lokalitě, neboť na sousední parcele XA je již zkolaudována novostavba rodinného domu p. č. XB.“
46. Zastupitelstvo města Brna vydalo na zasedání č. Z9/22 konaném dne 10. 12. 2024 usnesení č. 7, kterým schválilo rozhodnutí o námitkách uplatněných k územnímu plánu, a současně vydalo územním plán formou opatření obecné povahy. ÚP byl následně zveřejněn a nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Námitce navrhovatelky nebylo vyhověno (Odůvodnění, Textová část, Příloha č. 6, Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách, svazek Nf1).
47. Dne 14. 5. 2025 podala navrhovatelka podnět na změnu ÚP podle § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, s argumenty obdobnými jako v nyní projednávaném návrhu. Opakovaně ho poté doplňovala. Tomuto podnětu nakonec vyhověno nebylo (bod 31 výše).

V. 3 Důvodnost vymezení plochy a rozhodnutí o námitkách

48. Navrhovatelka nejdříve brojí proti tomu, jak odpůrce naložil s jejími námitkami uplatněnými proti návrhu ÚP. V této souvislosti soud připomíná judikatorní závěry, stanovující požadavky na odůvodnění reakce správních orgánů na námitky či připomínky

vznesené v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57, bod 24, zvýraznění ponecháno):

Nejvyšší správní soud se zabýval i požadavkem na rozsah, respektive podrobnost, takového odůvodnění. To je přímo odvislé od procesní aktivity stran, respektive podrobnosti a kvality jejich námitek (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. srpna 2020 č. j. 6 As 270/2019-42, zdůraznění doplněno). Přitom platí, že čím obecněji jsou námítky formulovány, tím obecnější může být i odůvodnění jejího zamítnutí v územním plánu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. ledna 2017 č. j. 6 As 237/2016-33, zdůraznění doplněno). V tomto rozsudku Nejvyšší správní soud též uvedl, že „jestliže dotčená osoba vyslovila pouze nesouhlas se zásahem do vlastnického práva bez bližšího vysvětlení, pak odpůrce není povinen domýšlet za ni všechny možné myslitelné výtky vůči zvolenému řešení. Své povinnosti dostojí i stručnou obhajobou závažnosti veřejného zájmu, jež navrhované funkční zařazení pozemku sleduje. Je jistě chybou, když odpůrce toto odůvodnění nevztáhne výslovně k podané připomínce, správní soud nicméně může důvody pro vypořádání připomínky nalézt v jiných částech územního plánu.“

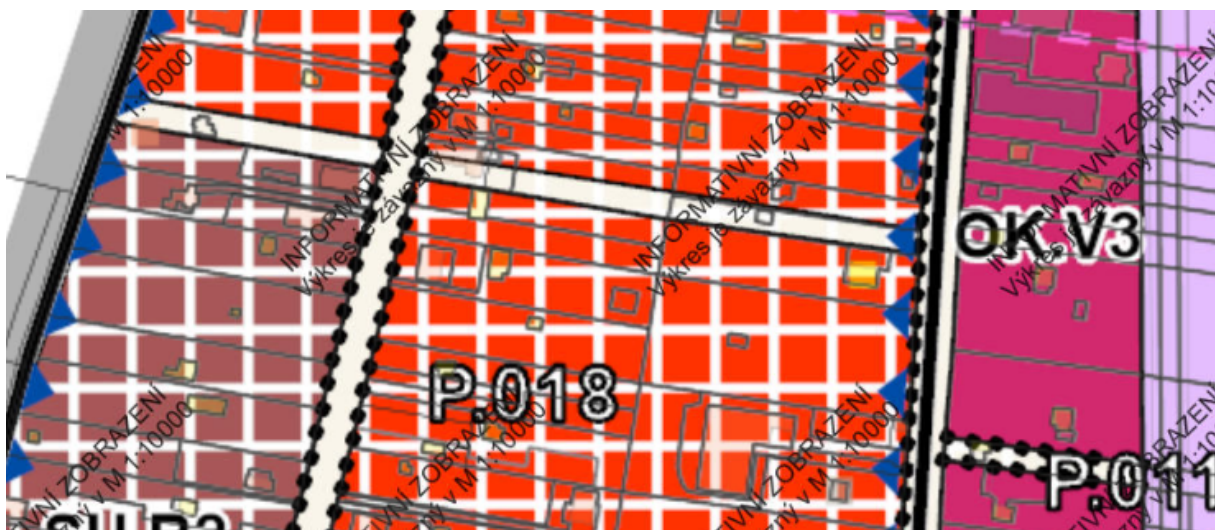
49. Soud proto souhlasí s tvrzením odpůrce, že námítka navrhovatelky z roku 2024 byly značně stručné, vyjádřené ve dvou větách. Ve třetí větě navrhovatelka upozorňuje na stav sousedního pozemku. Ten je ale předmětem samostatného řízení vedeného před zdejším soudem pod sp. zn. 73 A 2/2026, proto se k němu nemůže soud v této fázi vyjadřovat. Stručnost námitek navrhovatelka „dohání“ v nyní projednávaném návrhu. To nijak důvodnost návrhových bodů neoslabuje, otupuje to ale její kritiku vypořádání námitek ze strany odpůrce. Rozhodnutí o námitkách je podle výše citované judikatury odvislé od podrobnosti a kvality námitek. Tím se také nyní projednávaná věc liší od vyhovujícího rozsudku ve věci *Mokrý Hora*, v níž stručnost rozhodnutí o námitkách kontrastovala s velmi podrobně uplatněnými námitkami.
50. V rozhodnutí o námitkách odpůrce vyzvedl žádoucí prostup územím v rozvojové lokalitě Pr-1. Rovněž reagoval na výtku navrhovatelky, že má úmysl použít Pozemek ke stavbě domu a že na vedlejším pozemku již taková stavba stojí. Odpůrce vysvětlil, jaký další postup územní plánování připouští. Současně upozornil, že vznik veřejného prostranství bude realizován po majetkoprávním vypořádání s vlastníky pozemků. Závěrem dodal, že lze také uplatnit požadavek ke změně ÚP. Tato míra konkretizace by podle soudu mohla být dostatečná, a to s ohledem na další obsah ÚP.
51. Judikatura totiž 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 námítka uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (např. rozsudek NSS ze dne 16. 5. 2023, č. j. 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 (rozsudek NSS ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48). Současně je třeba zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je jednou z částí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba ho vnímat v kontextu ostatních částí. Odůvodnění rozhodnutí o námitce netrpí nepřezkoumatelností, je-li z něho a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak a proč byla daná problematika uvedena v námitce

řešena (rozsudek NSS ze dne 21. 9. 2017, č. j. 2 As 265/2017-29, bod 15 a tam uvedená judikatura). 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; rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 20. 2. 2025, č. j. 64 A 7/2024-241). Podle rozsudku NSS ze dne 17. 5. 2024, č. j. 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*“ (rozsudek ve věci *Mokrá Hora*, body 61-63).

52. Přeneseno do projednávané věci, základní podmínky pro využití regulativu v území jsou stanoveny v závazné výrokové textové části ÚP (subkapitola 4.4.2 – Vymezení ploch veřejných prostranství). Podle této výrokové formulace platí, že ÚP „*stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. V plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. 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. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1. Hlavní výkres v měřítku 1:10 000, a rozlišeny na plochy stabilizované a plochy změn.*“
53. V odůvodnění textové části (subkapitola 5.8.4 Veřejná prostranství – textová část odůvodnění, svazek 2, s. 145) se uvádí: „*[v]eřejná prostranství jsou tak zpravidla vymezována pro vedení dopravní a technické infrastruktury, prioritou však stále zůstává pobytová kvalita veřejného prostranství. Dopravní i technická infrastruktura by tedy měla být v rámci technických možností řešena tak, aby co nejméně ovlivňovala využitelnost veřejného prostranství pro obyvatele.*“ Konkrétně pak dále v subkapitole 5.8.4.2 (Veřejná prostranství ve městě) je uvedeno: „*Veřejná prostranství jsou nedílnou součástí města, tvoří jeho kostru a jsou často typickým prvkem jednotlivých typů struktur. Existující veřejné prostory tvoří zpravidla spojitou síť a vytvářejí funkční propojení urbánních struktur s městskými parky, řekami a volnou krajinou obecně. Veřejná prostranství by měla být pro chodce v maximální možné míře prostupná. Vnímání veřejného prostranství se mění v závislosti na typu struktury, ve které se nachází. Jiný charakter má veřejné prostranství v rostlé struktuře města, ve volné zástavbě, jiný charakter má např. veřejné prostranství v okrajových vesnických částech města. Nelze tudíž předpokládat a vymezovat stejné charakteristiky veřejných prostranství pro různé typy struktur. Obdobně i intenzita zástavby má zásadní vliv na charakter, rozsah a kvalitu veřejného prostoru; čím intenzivnější je struktura zástavby, tím více lidí využívá veřejný prostor nejenom jako komunikační prostředí, ale také jako místo trávení volného času, prostor pro každodenní relaxaci a odpočinek. Veřejný prostor spoluvytváří genia loci různých lokalit, podporuje jejich specifickou identitu a přispívá k orientaci obyvatel návštěvníků v organismu města.*“
54. ÚP definuje i prostupnost území, a to jako kvalitu prostředí, jejímž účelem je zachovat, případně vytvořit trvalé (nepřetržité) průchody nebo průjezdy v ploše, nebo souboru ploch ve směru pohybu lidí, zejm. ve vazbě na městskou veřejnou dopravu, vybavenost území, do přírody a krajiny apod. Prostupnost je obecně vnímána jako podstatná pozitivní hodnota území (Výrok, Závazná textová část, kapitola 16, str. 101).
55. Krajský soud má za to, že z uvedeného rámce jsou patrná **základní východiska pro umístování změnových ploch veřejného prostranství**. V první řadě by mělo jít o obecní

pozemky, které jsou primárně k takovému způsobu využití určeny, a pokud nikoliv, je třeba odůvodnit potřebnost, *in eventum* nezbytnost, umístění plochy veřejného prostranství na pozemek soukromého vlastníka. K tomu může sloužit karta lokality, anebo územní studie jako územně plánovací podklad. Na tyto okolnosti se nyní zaměří přezkum krajského soudu.

56. Pozemek byl v ÚP zařazen do plochy přestavby – přestavbové území P.018 (Výrok, Závazná textová část, Příloha č. 3 Plochy přestavby). Nachází se v rozvojové lokalitě Pr-1 Moravanské lány. V rámci funkčního členění je částečně vymezen jako plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) a částečně jako plocha bydlení všeobecného (BU) s výškovou úrovní 3-10 m (Výrok, Grafická část, 2.1 Hlavní výkres 1:10 000).



57. Karta lokality 1.32 Přízřenice (Pr-1 Moravanské lány) uvádí jako podmínku rozvoje lokality „zachovat prostupnost v ploše bydlení všeobecného mezi ulicemi M. a N.“ (Výrok, Textová část, Příloha č. 1 Karty lokality, str. 227). Úsilí o dosažení prostupnosti města (v zahrádkářských lokalitách) je přitom pojmenováno již v návrhu zadání pořízení územního plánu z roku 2008.
58. Na to detailněji navázala Územní studie. V úvodní kapitole textové části uvádí: „Za podstatnou chybu, která pramení z nezávnosti územně plánovacího podkladu, lze považovat, že byl zastavěn přímý průchod navržený k tramvajovým zastávkám v ul. V.“ (str. 5) Studie pak na více místech mluví o příčném propojení Z-V. Např. na str. 13 textové části uvádí: „Pro rozvoj bydlení je prioritou zajistit příčné propojení Z-V cca ve středu území, nebo minimálně pěší průchod mezi N. a V. s návazností na zastávku tramvaje. Stavební uzávěra by měla zaručit, že do doby než bude změnou ÚPmB schválena závazná poloha propojení, nebude koridor Z-V zastavěn.“
59. **Účel prostupnosti území jako legitimní urbanistický důvod** pro zásah do vlastnických práv shledal krajský soud jako takový mezi účastníky nesporným. Článek 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (sdělení č. 209/1992 Sb.) připouští zásah do práva na majetek ve veřejném zájmu a za podmínek stanovených zákonem. Podle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 4 starého stavebního zákona je veřejné prostranství zřizované ve veřejném zájmu. Tím je splněna i další podmínka – o zákonné cíle opřený důvod. O ní se

také nejeví být spor. Mezi cíle územního plánování dle § 18 starého stavebního zákona je i vytváření předpokladů pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. To je jeden z obecných cílů, které se snaží odpůrce naplnit vymezením plochy PU v rozvojové lokalitě Pr-1. Argument zajištění lepší přístupnosti k zastávkám městské hromadné dopravy považuje soud za racionální. Pokud by se ji podařilo docílit, předcházelo by to navyšování individuální automobilové dopravy. Usnadnilo by to také život skupinám obyvatel, pro něž nemusí být individuální doprava vždy snadno dostupným řešením, jako jsou např. rodiče s kočárky nebo osoby pohybující se na vozíku.

60. Na Územní studii odkazuje odůvodnění karty lokality 1.32 Přízřenice (Pr-1 Moravanské lány), v níž je u položky „Veřejná prostranství“ uvedeno: „Veřejná prostranství jsou vymezena na podkladu územní studie Moravanské lány I (UAD STUDIO, 2009).“ (Výrok, Odůvodnění, Textová část, Příloha č. 1.2 Karty lokalit – odůvodnění, str. 127). Jak je patrné z písemných podání i ústního jednání právě v tomto momentu se rozchází náhled stran, tedy jakým způsobem je odůvodněno vymezení veřejného prostranství přímo ve vztahu k Pozemku.
61. Jak vyplývá z ustálené judikatury i znění zákona, územní studie je podkladem, nikoliv závaznou územně plánovací dokumentací (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016-59, bod 48). Zákon její využití při územním plánování předvídá a je jistě žádoucí, pokud územně plánovací dokumentace na takovém podkladu staví. Touto optikou také dodává územní studie váhu odůvodněním karet lokalit v ÚP a nepřímo i rozhodnutím o námitkách, jsou-li tímto způsobem provázané.
62. V projednávané věci však navrhovatelka poukazuje na **nesoulad mezi grafickou částí Územní studie a výsledným řešením přijatým napadenou částí ÚP**. Soud rozumí tomu, že Územní studie z roku 2009 nemůže zcela odpovídat realitě roku 2024. Ostatně Územní studie už v roce 2009 upozorňovala na rostoucí zastavěnost dané plochy, kterou je nutno řešit. Velmi případně proto navrhovala stavební uzávěru, která by zabránila zastavění koridoru Z-V. Toto uspořádání územních vztahů zmiňují i záznaky z jednání na OÚPR MMB, uvedené v závěru Územní studie. Nakonec však územní opatření o stavební uzávěře vydáno nebylo a nyní je odpůrce postavený před obtížně řešitelný úkol ilustrovaný právě projednávanou věcí. Tento vývoj vypovídá o deficitech v koordinovanosti postupu příslušných orgánů (*a contrario* § 18 odst. 3 starého stavebního zákona).
63. Řešení se nabízelo několik. Jedním z nich bylo pořízení nové územní studie. To však zjevně odpůrce nepovažoval za nezbytné, když v říjnu roku 2022 prověřil aktuálnost Územní studie a potvrdil ji jako nadále nosný územně plánovací podklad, a to včetně její grafické části (body 32-33 výše). Další možností bylo věcně posoudit řešení nabízené Územní studií při přípravě ÚP a vysvětlit, proč se od něj přijatý ÚP odchyluje. Nové protnutí pozemku navrhovatelky není jedinou odchylkou od Územní studie. Jednak toto vymezení plochy PU dopadá na více pozemků, také jsou jiné plochy veřejných prostranství (příčky) vypuštěné, naopak veřejné prostranství v sousední ploše přestavby P.011 je také vedeno na odlišných pozemcích. Vysvětlení odpůrce pro učiněné změny oproti Územní studii mohlo přispět i k jejich lepšímu přijetí ze strany navrhovatelky.
64. V této souvislosti soud připomíná, že ač jsou územní studie považovány za nezávazný podklad, judikatura správních soudů očekává, že odchýlení od nich musí být dostatečným způsobem odůvodněno (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 16. 12. 2014, č. j. 50 A

15/2014-50, č. 3212/2015 Sb. NSS; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016-59, bod 49; rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 14. 7. 2021, č. j. 59 A 3/2021-118, bod 57). K tomu však v projednávané věci nedošlo.

65. Při práci s Územní studií se odpůrce dostal do schizofrenní situace. Na jednu stranu na ni odkazuje v odůvodnění karet lokalit jako na oporu při vymezování ploch veřejných prostranství. Územní studii přitom odpůrce prověřil jako dostatečně aktuální za účelem pořízení ÚP. Na druhou stranu však odpůrce bagatelizuje její grafickou část a tvrdí, že se od ní odchyluje jako od zastaralé, ve světle nového vývoje v lokalitě (bod 33 výše). Vysvětlení nesouladu ÚP s grafickou částí Územní studie, podané teprve v řízení před soudem, považuje zdejší soud ve světle výše uvedené judikatury za nedostatečné. Jednak odpůrce při pořizování ÚP nevysvětlil, proč se odchyluje od aktuální Územní studie. Zároveň fakticky vystupuje vnitřně rozporně. O Územní studii se současně výslovně opírá a současně se od ní fakticky odchyluje.
66. Podle názoru krajského soudu tato vada způsobuje nezákonnost, protože plocha veřejného prostranství tu zásadně zasahuje legitimní zájem vlastníka (již oploceného) pozemku. Odůvodnění takového využití dotčeného pozemku tedy musí splňovat vyšší nároky než pouhou zmínku v kartě lokality či odkaz na Územní studii, která dotčený pozemek do plochy veřejného prostranství nezahrnuje. Uvedené se promítá jednak do hodnocení rozhodnutí o námitkách navrhovatelky. Tato vada se současně promítá i do nedostatečnosti odůvodnění stanovení typu využití plochy veřejného prostranství (PU) v prostoru dotčeného pozemku (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 1 As 177/2019-23, bod 32). Na základě výše uvedeného se již soud nezabýval tvrzenou nepřiměřeností postupu odpůrce.

VI. Závěr a náklady řízení

67. Soud shrnuje, že shledal návrh důvodným pro nedostatečně vysvětlený nesoulad mezi Územní studií a řešením zvoleným ÚP, týkajícím se vymezení plochy veřejného prostranství (PU) na pozemku navrhovatelky. Tento nedostatek odůvodnění se projevil jednak v rozhodnutí o námitce navrhovatelky, jednak ve vlastním odůvodnění zásahu do vlastnického práva navrhovatelky.
68. Protože soud shledal návrh důvodný, zrušil opatření obecné povahy v napadené části ke dni právní moci rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.). Výrok I. tohoto rozsudku materiálně zcela odpovídá tomu, jak měl podle navrhovatelky soud ve věci rozhodnout. Uspěla tedy v plném rozsahu.
69. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj 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. Navrhovatel byl ve věci úspěšný, soud mu proto přiznal právo na náhradu nákladů řízení vůči odpůrci dle vyčíslení právní zástupkyně navrhovatelky. Náklady řízení navrhovatelky sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč a z odměny a náhrady hotových výdajů zástupkyně navrhovatelky. Odměna za šest úkonů právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání návrhu, replika k vyjádření odpůrce, účast na dvou jednáních v délce přesahující tři hodiny) činí dle § 9 odst. 6, § 7 bod 5. a § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb. částku 6 x 4 620 Kč a náhrada hotových výdajů činí dle § 13 odst. 3 této vyhlášky částku 6 x 450 Kč. Celková výše nákladů řízení tak činí 35 420 Kč.

70. Na cestovním advokátky k soudnímu jednání náleží náhrada za cestu z jejího sídla ke Krajskému soudu v Brně a zpět na jednání soudu (115 km) osobním automobilem s průměrnou spotřebou 5,6 l/100 km, ve vztahu k němuž předložila zástupkyně navrhovatelky kopii osvědčení o registraci, ve výši 219,6 Kč ($5,6 : 100 \times 115 \text{ km} \times 34,10 \text{ Kč}$) jako náhrada za spotřebovanou pohonnou hmotu a 678,5 Kč jako základní náhrada ($115 \text{ km} \times 5,90 \text{ Kč}$), celkem tedy 2x898 Kč, a to podle § 157 odst. 4 písm. b) a § 158 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, a podle vyhlášky č. 573/2025 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad pro rok 2026. Dále navrhovatelce náleží náhrada za ztrátu času advokáta na cestě z jejího sídla do Brna a zpět ve výši 2x750 Kč podle § 14 advokátního tarifu, celkem 3 296 Kč. Odpůrce je tedy povinen zaplatit navrhovatelce k rukám její zástupkyně ve stanovené lhůtě 38 716 Kč.

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 20. ledna 2026

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu