



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové v právní věci

navrhovatelky: **Ing. E. K.**
bytem X
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Nádeníčkem
sídlem Průchodní 377/2, 602 00 Brno

proti
odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Riškem
sídlem Jakubská 2, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, a to v rozsahu:

- regulace plochy rozvojové lokality Zy-3 Pod Palackého vrchem v textové i grafické části,
- regulace plochy PU – veřejné prostranství všeobecné vymezené na pozemku parc. č. X, v k. ú. X, a to v textové i grafické části,

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územní plán města Brna, schválený Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, **se** dnem právní moci tohoto rozsudku **ruší** v rozsahu regulace plochy PU – veřejné prostranství všeobecné vymezené na pozemku parc. č. X, v k. ú. X, a to v textové i grafické části.
- II. Ve zbývajících částech **se** návrh **zamítá**.

III. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Navrhovatelka je vlastníkem pozemků parc. č. X a XA v k. ú. X. Součástí pozemku parc. č. XA je stavba rodinného domu navrhovatelky. Kolem domu přes pozemek parc. č. X (dále jen „dotčený pozemek“ či „pozemek navrhovatelky“) vede úzká cesta směrem k lesu.
2. Soud se v této věci zabýval návrhem na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 (dále jen „ÚP“ či „napadené OOP“), a to v rozsahu vymezení plochy PU – veřejného prostranství všeobecného na pozemku navrhovatelky (dále „napadená část ÚP“ či „napadená úprava“). Alternativně navrhovatelka napadá ÚP v rozsahu regulace plochy bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem.
3. Odpůrce napadenou úpravou vymezil na pozemku navrhovatelky plochu veřejného prostranství jako komunikaci, která má sloužit k napojení části plochy Zy-3 určené k zastavění. Jde o prodloužení ulice P. směrem k lesu. S tím však navrhovatelka nesouhlasí, proto podala Krajskému soudu v Brně návrh na zrušení této regulace.

II. Shrnutí argumentů obsažených v návrhu, vyjádření odpůrce a replice navrhovatelky

4. Navrhovatelka namítá, že vybudování napojení lokality Zy-3 přes ulici P. by znemožnilo užívání a přístup do jejího rodinného domu (ten se nachází v bezprostřední blízkosti vymezené komunikace). V současné době projedou kolem domu navrhovatelky asi tři auta denně. Pokud by došlo k napojení lokality Zy-3 přes pozemek navrhovatelky, lze očekávat i více než stonásobný nárůst počtu projíždějících aut. Stejně tak stavební práce by způsobily značné emise a mohly by významně narušit statiku domu. Plánovaná komunikace by narušila kvalitu bydlení navrhovatelky a snížila hodnotu jejích nemovitostí.
5. Podle navrhovatelky se odpůrce nevypořádal přezkoumatelně s jejími námitkami a s otázkou nezbytnosti vymezení dopravního napojení lokality Zy-3 prodloužením ulice P. přes pozemky soukromých vlastníků. Z územní studie „Dopravní územní studie – územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem – dopracování“ z listopadu 2014 (dále jen „Územní studie“), která byla zpracována pro danou lokalitu, vyplývá, že propojení přes ulici P. je pouze jedna z variant. Na konci osy 1 se namísto propojení přes pozemky stávajících rodinných domů navrhuje obratiště. Stejně tak Územní studie zmiňuje možnost napojení přes lesní cestu do lokality Kozí Hora. Tímto způsobem by bylo možné vyhnout se propojení s ulicí P. Napojení trasy je popsáno také prostřednictvím trasy pod vodojemem (osa 2). Ani jedna z těchto variant (obradiště, napojení do lokality Kozí Hory či osa 2) by se zásadním způsobem nedotkla vlastnického práva navrhovatelky či jiných vlastníků.
6. Odpůrce se při vypořádání námitek nevyjádřil, proč vybral napojení přes ulici P. Není zřejmé, z jakého důvodu nepřistoupil k řešení, které nezasahuje do vlastnického práva navrhovatelky. Odpůrce měl posoudit všechny varianty vyplývající z Územní studie a přesvědčivě zdůvodnit, proč vybral právě variantu prodloužením ulice P. Z vypořádání jiných námitek vyplývá, že odpůrce zvažuje napojení přes ulici P. pouze pro pěší a cyklisty. Na zdůvodnění vybraného řešení však rezignoval. Nevysvětlil ani, proč upustil od napojení z ulice B. dle předchozího územního plánu. Nelze souhlasit, že konkrétní účel propojení se

stanoví až následně v rámci organizace dopravy, neboť již ve fázi územního plánování je třeba zvolené řešení posoudit z hlediska proporcionality. V testu proporcionality se měl odpůrce zabývat dopadem zvoleného řešení do práv navrhovatelky, která upozorňovala na nárůst dopravy, hluku, smogu a snížení tržní hodnoty jejích nemovitostí.

7. Navrhovatelka dále upozorňuje, že možnost využití Územní studie byla ukončena ke dni 3. 2. 2025 a ke dni 21. 7. 2025 pozbyla platnosti. Ve vypořádání námitek přitom odpůrce na obsah této studie výslovně odkazoval a vycházel z ní. Vypořádání námitek tak nemůže obstát. Nemění to však nic na skutečnosti, že z Územní studie plynou i jiné možnosti dopravního napojení lokality Zy-3.
8. Odpůrce se nezabýval ani technickou proveditelností napojení přes ulici P. Komunikace by vedla přes dvě 90stupňové zatačky s výrazným převýšením v místě úzkém 3 m. Bez zbourání některých stávajících staveb by realizace komunikace nebyla možná. Ani navrhovatelka (která chce v domě bydlet a neuvažuje o jeho prodeji), ani vlastníci sousedních nemovitostí, kterých se dopravní napojení týká, s umístěním komunikace na svých pozemcích nesouhlasí. Vylvlastnění však v tomto případě není možné, neboť propojení ulice P. nebylo zařazeno mezi veřejně prospěšné stavby. Bez souhlasu vlastníků není možné dotčenou komunikaci vybudovat. I podle Územní studie je cílové propojení podmíněno odkupem domu parc. č. XA a pozemku navrhovatelky. Také při veřejném projednání zaznělo, že místo je úzké a zpracovatel si úplně nedokáže představit zde komunikaci vybudovat. Pokud napojení není možné, pak nemělo být vymezeno v napadeném ÚP.
9. Navrhovatelka považuje přijaté řešení za neproporcionální. V třístupňovém testu ob stojí zvolené řešení pouze v prvním kroku – je schopno dosáhnout legitimního cíle, kterým je dopravní napojení lokality Zy-3. Nesplňuje však již test potřebnosti a přiměřenosti v užším smyslu. Existují totiž i jiná napojení, která nepovedou kolem žádného stávajícího domu po pozemcích soukromých vlastníků. Sledovaného cíle lze tudíž dosáhnout jinými prostředky. Zásah do vlastnického práva navrhovatelky pak není vyvážen významem sledovaného cíle. Pokud by napojení sloužilo pouze pro pěší či cyklisty, nedošlo by k zásahu do vlastnického práva navrhovatelky. Již ve fázi územního plánu je třeba přijmout řešení, které bude proveditelné a proporcionální.
10. Konečně navrhovatelka napadá vymezení plochy Zy-3. Oproti předchozímu územního plánu je zastavitelná plocha rozšířená až na hranici lesa. Dopravní napojení přes pozemek navrhovatelky bude tudíž sloužit k obsluze většího počtu rodinných a bytových domů. Zmenší se i zóna oddechu a rekreace a dojde k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa a stávajících biokoridorů. Navrhovatelka upozorňuje, že plocha Zy-3 je předmětem zájmu developerů, ale lze proto předpokládat maximální vytěžení. Tato skutečnost by se neměla negativně dotýkat stávajících vlastníků rodinných domů, čemuž však přijaté řešení neodpovídá.
11. Odpůrce ve vyjádření k návrhu nesouhlasí, že se přezkoumatelně nevypořádal s námitkami navrhovatelky. Z odůvodnění námitek a celého ÚP je totiž zřejmé, jak odpůrce rozhodné otázky vyřešil a jaké skutečnosti ho vedly ke zvolenému řešení, a splnil tak požadavky plynoucí z judikatury Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“). Napadené OOP je koncepčním dokumentem a jeho odůvodnění je třeba posuzovat jako celek. I když došlo k ukončení platnosti Územní studie, nemá to zpětný dopad na rozhodování, které proběhlo v době její platnosti.

12. ÚP dle odůvodnění (subkapitola 4.4.2) vymezuje nové plochy veřejného prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené. V daném případě došlo k prověření Územní studií. Veřejná prostranství slouží k definování urbanistických struktur, vymezování pěších tras a napojení území. ÚP však nestanovuje konkrétní uspořádání těchto prostranství. To vše je zřejmé z vyhodnocení námitek.
13. Navrhovatelka předjímá konkrétní řešení, které jde nad rámec podrobnosti ÚP. Dopravní vstupy do nové rozvojové lokality Zy-3 jsou napojeny na stávající komunikace O., B., T. a U V., nikoliv P. a Z. O komunikačním propojení v této lokalitě se tedy neuvažuje. Smyslem vymezené plochy PU je zajistit prostupnost stávajícího území s novou rozvojovou lokalitou. Již v současné době užívají obyvatelé přístup z ulice P. k prostupu směrem k lesu. Je tedy možné zajistit v těchto místech také prostupnost stávajícího území s novou lokalitou Zy-3. Zajistit vztah rozvojových lokalit vůči stabilizovanému území je urbanisticky správné. Územní plán musí stanovit podmínky prostupnosti území do budoucna. Veřejný zájem tak zde převažuje nad zájmy soukromými. Potřebnost propojení pak byla ve vypořádání námitek dostatečně zdůvodněna. Pokud navrhovatelka namítá, že prodloužení ulice P. není technicky proveditelné, požaduje tím, aby územní plán řešil konkrétní technické parametry budoucí komunikace, což přesahuje zákonný rámec územního plánování. Konkrétní technické parametry, šířkové uspořádání či případná opěrná konstrukce jsou předmětem navazujících správních řízení. ÚP nestanovuje konkrétní uspořádání veřejných prostranství.
14. Územní plánování je obecným regulačním nástrojem, proto každé omezení vyplývající z ÚP nepředstavuje výjimečný zásah do vlastnického práva. Test proporcionality je na místě zejména v případě, že zásah dosahuje intenzity blížící se vyvlastnění či faktickému vyprázdnění vlastnického práva, což se v dané věci nestalo. Napadené řešení přitom sleduje legitimní cíl spočívající v zajištění dopravní obslužnosti a prostupnosti území. Samotná existence alternativního řešení nezakládá nepřiměřenost či nezákonnost přijaté regulace. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území je politickou diskrecí v rámci realizace práva na samosprávu. V daném případě pak k žádnému excesu nedošlo – za takové situace soudu nepřísluší hodnotit věcnou vhodnost či účelnost zvoleného řešení. Omezení vlastnického práva navrhovatelky nedosahuje intenzity zásahu do jeho podstaty, zatímco upuštění od zvoleného řešení by mohlo vést k omezení rozvojových možností území, tedy i veřejného zájmu na dostupném a kvalitním bydlení. Vlastník nemovitosti nemá podle judikatury právo na zařazení nemovitosti do konkrétního způsobu využití.
15. Kromě toho již ve vypořádání námitek odpůrce uvedl, že bez souhlasu vlastníků pozemků nelze prostup územím zajistit a zůstane zachován stávající stav využití pozemků. Argumenty týkající se možného znehodnocení rodinného domu jsou pouze spekulativní.
16. Rozšíření plochy Zy-3 je výsledkem koncepčního rozhodnutí učiněného na základě odborných podkladů a posouzení širších souvislostí se zohledněním dlouhodobých potřeb odpůrce v oblasti bydlení a rozvoje infrastruktury. Pokud v dané lokalitě dojde k rozvoji bydlení, k němuž byla vymezena, dojde tím k naplnění účelu územního plánování, nikoliv ke zneužití ve prospěch konkrétního subjektu. Možný profit daného vlastníka nezakládá nezákonnost či diskriminační charakter přijatého řešení.
17. Navrhovatelka zaslala soudu dne 8. 4. 2026 repliku, v níž opakuje, že napadená část ÚP, jež na jejím pozemku nově vymezuje namísto plochy pro bydlení plochu veřejného prostranství, sama o sobě významně zasahuje do jejího vlastnického práva. Dochází k omezení možností budoucího využití pozemku a narušení pohody bydlení (k tomu

navrhuje provést důkaz Územní studií). Tento zásah odpůrce bagatelizuje. Měl však povinnost provést test proporcionality. Navrhovatelka rovněž opakovaně poukazuje na další varianty napojení lokality Zy-3. Volba konkrétní varianty měla být náležitě posouzena již v procesu přijímání územního plánu a odpůrce měl zdůvodnit nezbytnost zvoleného řešení, což neučinil. Konkrétní řešení nelze posuzovat až v navazujících řízeních. Odpůrce navíc relativizuje potřebnost zvoleného řešení, pokud uvádí, že napojení na ulici P. má zajistit pouze prostupnost území pro pěší a cyklisty. K zásahu do vlastnického práva navrhovatelky dochází již územním plánem, nikoliv až v budoucnu.

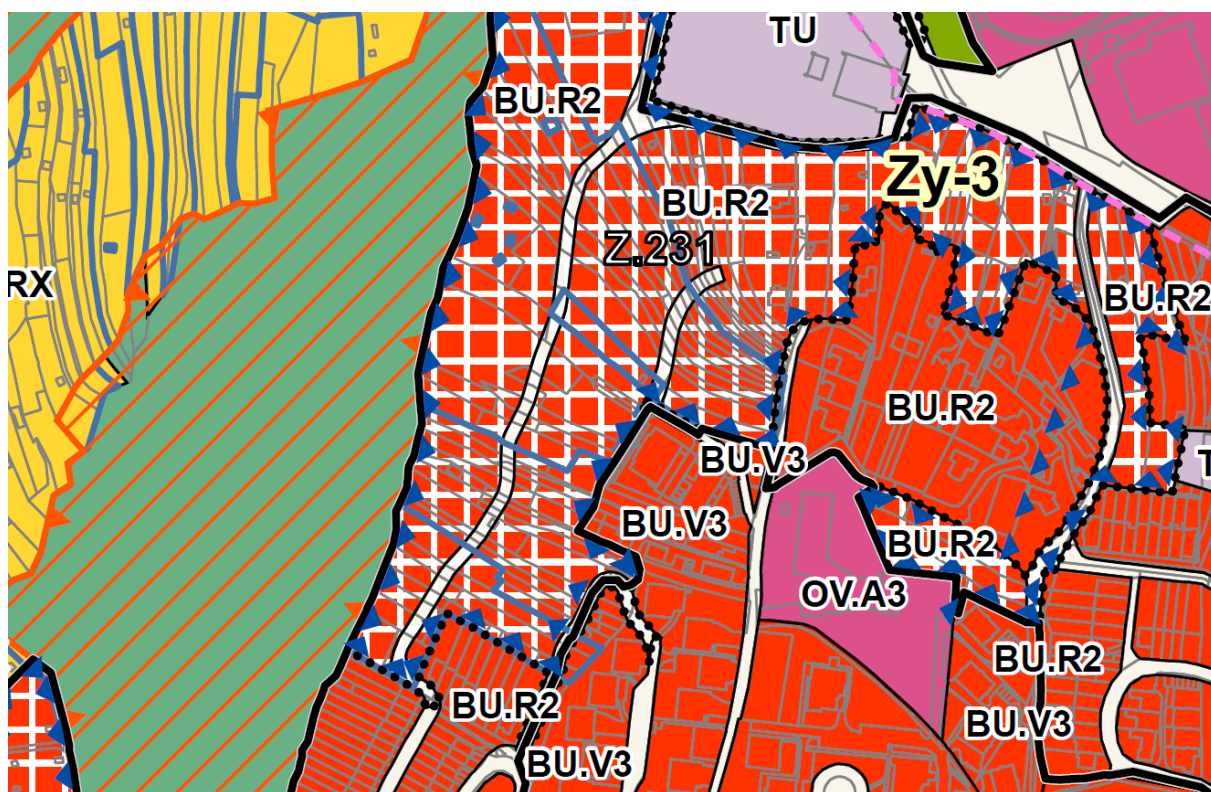
18. Navrhovatelka dále znovu uvádí, že zvolené řešení je neproveditelné, neboť je podmíněno jejím souhlasem, který však odmítá udělit. Dopravní napojení přes její pozemek nelze provést ani z technického hlediska. Jakkoliv detailní technické řešení náleží až navazujícím řízením, musí být již ve fázi územního plánování zvoleno koncepční řešení, které je alespoň rámcově technicky realizovatelné (k tomu navrhuje provést jako důkaz blíže nespecifikované „vyjádření stavebního inženýra“). Touto otázkou se odpůrce vůbec nezabýval. Zvolené řešení neplní základní funkci územního plánování, jestliže není realizovatelné. ÚP nevytváří podmínky pro dopravní napojení lokality Zy-3 a je v rozporu s § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „stavební zákon z roku 2021“). Jestliže se ve výrokové části karty lokality Zy-3 uvádí „západně od prodloužení ulice P. orientovat zahrady rodinných domů směrem k lesu“, je zjevné, že se s prodloužením ulice P. počítá, proto je tvrzení odpůrce, podle kterého se o komunikačním propojení přes pozemek navrhovatelky již neuvažuje, nesprávné.
19. Nad rámec návrhu obsahuje replika navrhovatelky argumentaci, podle které zvolil odpůrce dopravní napojení přes pozemek navrhovatelky diskriminačním způsobem, neboť se vyhýbá dopravnímu napojení lokality přes pozemky jiných vlastníků, ale u navrhovatelky bez dalšího předpokládá odkup jejích nemovitostí. Tuto disproporci odpůrce nezdůvodnil, přestože na ni navrhovatelka v námitkách upozornila. Závěrem navrhovatelka uvádí, že námitky proti zvolenému řešení neuplatňuje izolovaně, neboť u zdejšího soudu je vedeno pod sp. zn. 73 A 8/2026 řízení, kde kromě navrhovatelů vystupuje také 46 osob zúčastněných na řízení, které shodně nesouhlasí s dopravním napojením lokality Zy-3 prodloužením ulice P. (k tomu navrhuje provést důkaz soudním spisem vedeným pod sp. zn. 73 A 8/2026).

III. Posouzení věci

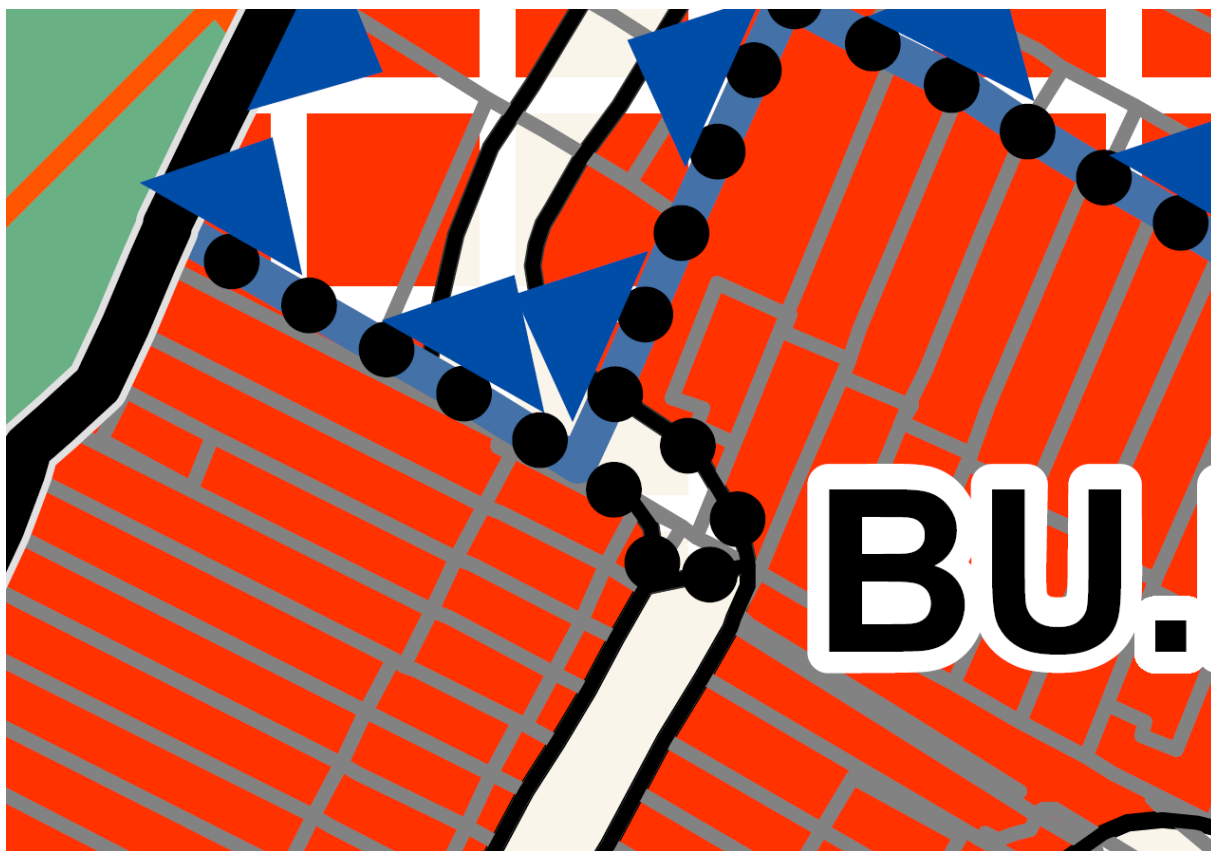
20. Krajský soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v řízení podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“), v mezích navrhovatelkou uplatněných návrhových bodů (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Z úřední povinnosti ověřil pravomoc a příslušnost odpůrce k vydání opatření obecné povahy. Vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání ÚP (§ 101b odst. 4 s. ř. s.). Podmínky pro věcné projednání návrhu (projednatelný návrh, aktivní legitimace navrhovatelky a včasnost návrhu) jsou v daném případě splněny, což ostatně nezpochybňuje ani odpůrce.
21. Při jednání dne 13. 4. 2026 účastníci setrvali na svých písemných stanoviscích.
22. Soud v průběhu jednání upřesnil s navrhovatelkou petit návrhu tak, že navrhuje zrušení regulace plochy PU – veřejné prostranství všeobecné vymezené na pozemku parc. č. X. V původním návrhu navrhovatelka označila za napadenou regulaci také pozemek parc. č. XA, jehož součástí je stavba rodinného domu navrhovatelky. Byť dotčení na svých právech

odvozuje navrhovatelka také od pozemku parc. č. XA a stavby rodinného domu, která se nachází v bezprostřední blízkosti napadené regulace, plochu veřejného prostranství veřejného vymezil ÚP pouze na pozemku parc. č. X. Funkční využití pozemku parc. č. XA včetně stavby rodinného domu je jako součást stabilizovaného území stejné jako v územním plánu z roku 1994. Navrhovatelka soudu rovněž upřesnila, že regulaci celé plochy Zy-3 napadá i v případě, že by soud vyhověl jejímu návrhu na zrušení plochy PU na jejím pozemku.

23. Soud provedl k důkazu snímek ortofotomapy z roku 1990 zobrazující ulici P. a její okolí; 4 snímky lokality kolem ulice P. z mapové aplikace *www.mapy.com*, včetně užití nástroje *panorama*; grafickou částí územního plánu města Brna z roku 1994, *Plán využití území 5000*, položka 23; a Územní studií, konkrétně Průvodní zprávou a Výkresy č. 06 a 07 (*Návrh koridorů obslužných komunikací*, varianta I a varianta II).
24. Návrh je částečně důvodný.
25. V dané věci je sporné, zda odpůrce přezkoumatelně zdůvodnil vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného na pozemku navrhovatelky, případně zda tak učinil v souladu se zákonem a se zásadou proporcionality.
26. Z tvrzení účastníků i obsahu správního spisu vyplývá, že odpůrce rozšířil rozsah zastavitelné plochy Zy-3 Pod Palackého vrchem na jihovýchodním svahu. Pro tuto oblast byla zpracována Územní studie z listopadu 2014, jejímž účelem bylo prověřit možnosti dopravní obsluhy a odkanalizování dotčené lokality. Odpůrce napadeným OOP vymezil na pozemku navrhovatelky plochu veřejného prostranství všeobecného (PU) jako plochu změn. Proti tomu podala navrhovatelka námitky, kterým odpůrce nevyhověl.
27. Regulace dle *Hlavního výkresu* (2.1) grafické části ÚP vypadá následovně:



Hlavní výkres v detailu, jenž zachycuje „výběžek komunikace“ regulované jako veřejné prostranství všeobecné na pozemku navrhovatelky a sousedních pozemcích:



28. *Souhrnný výkres dopravy* (2.3) pak napojení přes pozemek navrhovatelky zobrazuje následovně:



29. Předchozí územně plánovací dokumentací, která regulovala dotčený pozemek a byla nahrazena ÚP, představoval *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 pozdějších předpisů (dále jen „územní plán z roku 1994“). Jak vyplynulo z provedeného dokazování (grafická část, *Plán využití území 5000*, položka 23), územní plán z roku 1994 řadil pozemek navrhovatelky mezi stabilizované funkční plochy bydlení s účelem využití stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení (BC). Tvrzení obsažené ve vyjádření odpůrce, podle kterého předchozí územní plán vymezoval na pozemku navrhovatelky plochu městské zeleně (ZR) a plochu zemědělského půdního fondu, je nesprávné. Soud tedy vycházel ze skutečnosti, že regulace dotčeného pozemku navrhovatelky se napadenou úpravou změnila ze stabilizované plochy bydlení čistého na plochu změn veřejného prostranství všeobecného.
30. Mezi účastníky řízení není sporné, že přes pozemek navrhovatelky vede kolem jejího domu z ulice Příčné úzká dlážděná cesta, která navazuje na pěšinku směrem k lesu. Zde odpůrce vymezil dotčenou regulaci – tedy veřejné prostranství všeobecné coby komunikaci. Ta však dle provedeného dokazování (snímky lokality ulice P. v mapové aplikaci *www.mapy.com*, včetně užití nástroje *panorama*) svou šířkou významně přesahuje parametry cesty, která již přes pozemek vede. Tomu pak logicky odpovídá fakt, že odpůrce vymezil napadenou úpravu jako plochu změn.
31. Pokud jde o obsah samotného územního plánu, pozemky navrhovatelky jsou v převážné části zahrnuty do plochy BU.R2. Část pozemku parc. č. X v jeho spodní části vedle pozemku parc. č. XA, jehož součástí je stavba rodinného domu, byla zahrnuta do plochy PU.

32. Základní podmínky pro využití ploch PU v regulovaném území stanoví závazná výroková textová část ÚP Brno. Podle subkapitoly 4.4.1 – Principy využití území pro veřejná prostranství: „*Veřejná prostranství jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury*“. Dle subkapitoly 4.4.2 – Vymezení ploch veřejných prostranství platí, že ÚP Brno „*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.*“
33. V subkapitole 6.3.2 bodu 15 (6.3.2.15 - Veřejná prostranství všeobecná – PU) jsou pro plochy PU obsaženy regulativy funkčního využití. Podmínky funkčního využití jsou tyto: „*Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování; hlavní využití může být vždy též i pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně. [...]*“
34. V odůvodnění textové části (svazek 2, subkapitola 5.8.4 Veřejná prostranství, str. 145) se uvádí, že „*[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, str. 145) 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.*“
35. V textové výrokové části ÚP, Příloze č. 1 – Karty lokalit stanoví ÚP pro lokalitu Zy-3 Pod Palackého vrchem (str. 317) charakter lokality pro rozvoj bydlení. K rozvoji a ochraně lokality a rozvoji jejích hodnot uvádí:
- rozvíjet rezidenční charakter lokality
 - západně od prodloužení ulice P. orientovat zahrady rodinných domů směrem k lesu
 - zajistit pěší prostupnost ze západu na východ
 - respektovat složité zakládací poměry ve střední části lokality
 - respektovat ochranné pásmo lesa

36. Textová část odůvodnění ÚP, Příloha č. 1.2 - Karty lokalit (str. 317) charakterizuje lokalitu a její rozvoj takto: „Rozvojová lokalita se nachází ve svažitém terénu Palackého vrchu v návaznosti na stabilizované plochy bydlení všeobecného. Dopravní vstupy do území jsou napojeny na síť stávajících komunikací (O., B., T., u V.). Jsou navrženy plochy pro bydlení všeobecné, které umocní rezidenční charakter lokality s unikátním výhledem na město. V západní části lokality je vhodné orientovat zahrady rodinných domů směrem k lesu s ohledem na ochranné pásmo lesa a vytvoření měkkého rozhraní do lesní krajiny. Pěší prostupnost v příčném směru, tedy ze západu na východ, by měla být vytvořena pro snazší pohyb chodců mezi ulicemi vedoucími po vrstevnicích a v západní části směrem do lesa. Ve střední části lokality se nachází poddolované území, které vykazuje vyšší nároky na technické řešení budov a je nutné jej respektovat. Lokalita má velký potenciál dotvořit jihovýchodní svah Palackého vrchu s kvalitní rezidenční zástavbou.“
37. Podle Průvodní zprávy Územní studie, kterou soud provedl k důkazu (včetně výkresů 06 a 07, *Návrh koridorů obslužných komunikací*, varianta I a II, vše dostupné na <https://kambrno.cz/ukonceneus/>), v části 1. Urbanistická koncepce: „[...] Horní část území nejbližší hranici lesa a hřebeni Palackého kopce je možno provozně napojit na ulici U v. ve dvou variantách – buď v trase „pod vodojemem“ (varianta II – osa 2), vedenou podél jižní hranice pozemků BVK, nebo „nad vodojemem“ (varianta I – osa 1) odbočením stávající lesní cesty, přičemž část komunikace by zasahovala pozemky BVK při západní hranici areálu vodojemu. Vedení nad vodojemem vyžaduje posun trasy výše položené části lesní cesty západním směrem (kvůli souběhu nové příjezdové komunikace a původní lesní cesty v rozdílných niveletách). V obou variantách je za předpokladu úpravy trasy stávající lesní cesty nad vodárnou možné ji prodloužit dále západním směrem ke stávajícímu pomníku (osa 6) a v budoucnu ji využít pro obsluhu případných dalších obytných území (lokalita Kozí hora). Propojení osy 1 s ulicí P. v jižním vyústění této trasy je podmíněno jejím vedením, byť v krátkém úseku, po pozemcích stávajících rodinných domů v ulici P., po ploše před dotčenými RD. Osu 1 je na jejím jižním konci rovněž možné napojit na lesní cestu, která vede podél západní hranice řešeného území. [...]“ V části 2. Dopravní infrastruktura Územní studie uvádí: „[...] Do této části území se vstupuje ze stávající točny na místní komunikaci ulice U V. Dopravní trasy napojení této oblasti jsou řešeny ve dvou variantách. V první variantě je komunikace vedená v trase stávající zpevněné cesty kolem objektu vodojemu severní trasou. Jižní trasou kolem objektu vodárny (trasa pod vodárnou) je v tomto případě veden občasně pojižděný chodník, který tvoří bezbariérovou pěší trasu do území. Jedním z uvažovaných řešení je i propojení navržené komunikace na straně druhé s komunikací ulice P. v jihozápadní části území. Dále je také prověřeno propojení osy 1 s lesní cestou vedoucí do oblasti Kozí hora. [...] Ukončení komunikace je řešeno také ve dvou variantách. Jednou z uvažovaných možností je i varianta bez užití obratiště na konci této ulice. V takovém případě by bylo nutné propojení navržené trasy komunikace s ulicí P. [...]“ V části 5. Závěr pak Územní studie konstatuje, že „[c]ílové komunikační propojení osy 1 do ulice P. je zřejmě podmíněno odkupem domu p.č. XA a souvisejícího pozemku p.č. X“.
38. V textové výrokové části ÚP, Příloze č. 2 – Karty zón se k zóně Palackého vrchu (str. 42) uvádí, že jde o městskou rezidenční zástavbu. K požadavkům na ochranu hodnot a jejich rozvoj pak ÚP stanoví (mimo jiné): „reagovat na rozhraní zastavěného území a volné krajiny se zaměřením na prostupnost tohoto rozhraní pro pěší; novou výstavbu napojovat na v současnosti slepé komunikace, aby došlo k propojení lokality“.
39. Součástí územního plánu je rozhodnutí o námitkách uplatněných navrhovatelkou proti návrhu územního plánu č. j. MMB/0587127/2024. Odpůrce rozdělil námitky navrhovatelky na dvě a rozhodl o nich dvěma výroky – prvním nevyhověl námitce proti vymezení plochy

PU na pozemku navrhovatelky; druhým nevyhověl námitce proti rozšíření zastavitelné plochy v lokalitě Zy-3. K první námitce odpůrce uvedl, že „vymezená plocha vychází z územní studie *„Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem“* - dopracování (zpracovatel Pelčák a partner, 11/2014) a slouží k zajištění prostupu územím. Prostup územím byl v územní studii podrobněji prověřen a z územního hlediska je žádoucí. Účel tohoto propojení však bude možné stanovit až v rámci úpravy organizace dopravy v území, která není předmětem řešení územního plánu. Informujeme, že předmětná plocha veřejných prostranství není součástí veřejně prospěšných staveb, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Zajištění prostupu územím je tedy podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Pokud se z nějakého důvodu nepodaří dosáhnout shody, zůstane v území zachován stávající stav využití pozemků. Námitce se proto nevyhovuje“. Nevyhovění druhé námitce zdůvodnil odpůrce následovně: „O rozvoji v lokalitě Zy-3 Pod Palackého vrchem (nad ulicí B.) je rozhodnuto již v dosavadním platném ÚPmB, kde jsou vymezeny návrhové plochy pro bydlení. Návrh nového ÚP 2024 v kontinuitě přebírá toto území určené pro rozvoj rezidenční funkce, stavebně využití území vymezil jako součást stabilizovaných ploch bydlení. V lokalitě Zy-3 je vymezením ploch veřejných prostranství zpřesněno vymezení tras pro zajištění dopravní obsluhy na podkladu Územní studie - Územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem - dopracování (Pelčák a partner, 2014.), viz použitý podklad v kartě lokality Zy-3 v textové části Odůvodnění. Lokalita Zy-3 zůstane nadále vymezena.“

40. Soud předně konstatuje, že sdílí názor odpůrce, podle kterého Územní studie byla platným územně plánovacím podkladem v době, kdy rozhodoval o využití dotčeného území a o námitkách navrhovatelky. Na tom nic nemění skutečnost, že po přijetí ÚP došlo k ukončení její využitelnosti a platnosti. Odkaz na Územní studii tak nepůsobí nepřezkoumatelnost vypořádání navrhovatelčiných námitek.
41. S ohledem na obsah repliky, v níž se navrhovatelka dovolává stavebního zákona z roku 2021, upozorňuje krajský soud, že odpůrce při přijímání a vydání napadeného ÚP postupoval podle právní úpravy obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který je aplikovatelný na nyní posuzovaný případ (k tomu srov. např. rozsudek NSS ze dne 26. 2. 2026, č. j. 21 As 226/2025-78).
42. Soud při posuzování napadené části ÚP pamatoval na obecná východiska přezkumu územně plánovací dokumentace, na která upozorňoval odpůrce, a to jak co se týče požadavku na přezkoumatelnost odůvodnění námitek, tak co se týče respektu k právu na samosprávu odpůrce. Nijak tedy nezpochybňuje, 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 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 uvedená 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).

43. Územní plán je (politickým) uvážením obce v přístupu k vlastnímu rozvoji a projevem práva na samosprávu územního celku, jemuž předchází vážení řady různých, často i odlišných či protichůdných, soukromých i veřejných zájmů. Výsledek tohoto uvážení, respektive upřednostnění některých zájmů před jinými, však nesmí nahodile, svévolně či excesivně zasahovat do základních práv osob, jichž se dotýká. Ke zrušení územního plánu soud přistoupí pouze tehdy, byl-li zákon v průběhu procesu přijímání územního plánu či vlastní zvolenou podobou územní regulace porušen v nezanedbatelné míře, tj. v intenzitě zpochybňující zákonnost vydaného opatření obecné povahy (srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, či rozsudky NSS ze dne 2. 2. 2021, č. j. 6 Ao 6/2010-103, č. 2552/2012 Sb. NSS, nebo ze dne 20. 4. 2022, č. j. 10 As 226/2019-51, a ze dne 26. 6. 2024, č. j. 3 As 24/2023-44).
44. K přezkumu napadené části ÚP tedy zdejší soud přistupoval s vědomím zásady zdrženlivosti ve vztahu k odpůrcem přijatému věcnému řešení. Úkolem zdejšího soudu je zjistit, zda si odpůrce (v mezích uplatněných návrhových bodů a v mezích navrhovatelkou tvrzených dotčení jejích veřejných subjektivních práv) nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánování naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda v případě omezení práv těch osob, jež s řešením nesouhlasí a jež na svých právech vskutku omezovány jsou, jde o omezení v nezbytně nutné míře vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli, přičemž je (s ohledem na důvody, které odpůrce k přijetí řešení vedly) uskutečněno nejšetrnějším možným způsobem (srov. např. rozsudky NSS ze dne 15. 11. 2018, č. j. 1 As 161/2018-44, či ze dne 15. 3. 2021, č. j. 1 As 337/2018-48). Dospěl přitom k závěru, že ÚP v napadené části neobstojí.
45. Krajský soud při přezkumu jiných částí ÚP již opakovaně upozornil, že vymezování ploch veřejného prostranství na soukromém pozemku vyžaduje konkrétní odůvodnění, a to včetně přiměřenosti přijetí takové regulace (srov. rozsudky ze dne 7. 5. 2025, č. j. 73 A 2/2025-84, body 76 až 81, ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, body 136 až 141). Nelze přitom souhlasit s odpůrcem, že by v daném případě šlo o zásah srovnatelný s vyvlastněním. Jak konstatoval zdejší soud již v rozsudku č. j. 64 A 1/2025-290, vymezení pozemku coby veřejného prostranství je pro jeho vlastníka významným omezením pro jakékoli budoucí využití pozemku. Přijatá regulace funkčního využití ploch PU vylučuje stavební využití pozemku spojené s funkcí bydlení, ačkoliv územní plán z roku 1994 stavební využití umožňoval (plocha BC – bydlení čistého). Provedená změna (jakkoli je v zásadě možná) tedy z povahy věci představuje velmi intenzivní zásah do vlastnického práva vlastníka, jehož původní využití bylo jako plocha bydlení. Změna funkčního využití pozemku je radikální, přičemž výsledný zásah se svou povahou blíží vyvlastnění, aniž by za ně vlastníkově náležela náhrada. Tím spíše je nezbytné trvat na řádném a přesvědčivém zdůvodnění přijatého řešení, a to i bez námitek (srov. rozsudek NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31, rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. 10. 2024, č. j. 61 A 25/2024-25).
46. Navrhovatelka výslovně namítala, že s vybudováním komunikace na svém pozemku nesouhlasí a že by tím došlo k podstatnému zásahu do majetkových práv vlastníků stávajících nemovitostí a že by stavební práce narušily statiku jejího rodinného domu. Výslovně také upozornila, že k využití pozemku pro výstavbu komunikace v žádném

případě nedá souhlas. K tomu však odpůrce pouze konstatoval, že vstup v území byl podrobně prověřen v Územní studii a že je z územního hlediska žádoucí, přičemž jeho zajištění je podmíněno souhlasem vlastníků pozemků. Ani z vypořádání námitek, ani z Územní studie však nevyplývá, proč bylo nutné zajistit vstupnost územím či dopravní napojení lokality Zy-3 vymezením veřejného prostranství na pozemcích soukromých vlastníků (v daném případě na pozemku navrhovatelky), resp. z žádné části odůvodnění napadeného ÚP neplyne, že jde o zásah nezbytný a přiměřený.

47. Naopak z tvrzení odpůrce i z Územní studie vyplývá, že komunikační napojení přes ulici P. zřejmě není nezbytné a že se jedná pouze o jednu ze dvou možných variant. Soud na tomto místě podotýká, že jde o variantu s obratištěm na konci osy 1, její alternativu pak představuje napadené prodloužení ulice P. Další varianty, které zmiňovala navrhovatelka, podle Územní studie nejsou alternativou k propojení osy 1 na jihu se stávající zástavbou. Napojení trasy pod vodojemem (osa 2) představuje alternativu k napojení osy 1 nad vodojemem (tedy v horní části řešeného území). Není však variantou, jak napojit lokalitu na stávající zástavbu v jižní části. Tou je pouze již zmíněné obratiště. Napojení do lokality Kozí Hora představuje napojení do jiné části území a mělo by sloužit k propojení na případnou budoucí zástavbu, nikoliv na stávající zástavbu. Stejně tak ze shora citovaného vyplývá, že odpůrce neupustil od dopravního napojení z ulice B. To však nic nemění na tom, že Územní studie nabízí variantu, která nevyžaduje vymezení plochy veřejného prostranství na pozemcích soukromých vlastníků, které byly dosud regulovány jako plocha pro bydlení (BC), a že ÚP ani na jiných místech nevysvětluje, proč je takový zásah nezbytný, resp. přiměřený.
48. Ze shora citovaných částí ÚP lze seznat pouze základní direktivy pro umístění změnových ploch veřejného prostranství, dále též k čemu obecně mají tyto plochy sloužit, jaké jsou možnosti jejich využití a že v případě jejich vymezení na jiných pozemcích než pozemcích města, je třeba tak učinit v kartě lokality nebo prověřit umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Samotná idea veřejného prostranství je založena na vstupnosti krajiny a doplňování ploch bydlení infrastrukturou, anebo prostorem pro odpočinek. Dále odpůrce stanovil pro rozvoj dotčené lokality (Zy-3) požadavek na zajištění pěší vstupnosti území ze západu na východ. Z Územní studie pak rovněž vyplývá, že cílem vymezení plochy PU je vstupnost územím ze západu na východ. Lze tedy zjistit legitimní cíl sledovaný přijatým řešením. To nepochybně ani navrhovatelka. Jak však soud již uvedl, z ničeho nevyplývá, proč bylo nezbytné a přiměřené vymezit plochu veřejného prostranství na pozemku navrhovatelky, již vůbec ne, proč tak odpůrce učinil ve vymezeném rozsahu.
49. Odpůrce sice tvrdí, že od záměru zajistit přes ulici P. dopravní napojení lokality Zy-3 upustil, obsah ÚP tomu ovšem neodpovídá. Pokud by mělo dojít k napojení pouze pro chodce a cyklisty a nemělo by dojít k rozšíření cesty také pro silniční dopravu, pak by nebylo nutné vymezit prodloužení ulice P. jako plochu změn, ale stačilo by zachytit současnou průchodnost územím podle jejího skutečného stavu do stabilizovaných ploch. ÚP však označuje část pozemku navrhovatelky a sousedních pozemků jako plochu změn. Z výkresů grafické části ÚP (např. výkres 1.0 Základního členění území, výkres 2.1 Hlavní výkres, 2.3 Souhrnný výkres dopravy) přitom plyne, že plánovaná komunikace vedoucí přes pozemek navrhovatelky je stejně široká jako přilehlé komunikace v ulici Z. či P. Z provedení dokazování ovšem soud zjistil, že existující cesta v terénu je ve skutečnosti podstatně užší než přilehlé komunikace. Je tedy zřejmé, že napadená regulace vymezuje na pozemku navrhovatelky novou dosud neexistující komunikaci.

50. Nelze pak přijmout tezi, podle které do práv navrhovatelky napadená regulace nezasahuje, neboť odpůrce nemusí původní záměr nutně uskutečnit. Lze z toho naopak dovozovat, že přijaté řešení nebylo nezbytné, a nepřiměřeně proto zasahuje do práv navrhovatelky (tím krajský soud však nijak nepředjímá komplexní hodnocení přiměřenosti pro případnou další regulaci na dotčeném pozemku). Nutno podotknout, že jednotlivá tvrzení odpůrce jsou rozporná. Na jednu stranu uvádí, že se o komunikačním propojení přes ulici P. již neuvažuje, na druhou stranu ale tvrdí, že veřejný zájem na řešení přijatém v ÚP zde převažuje nad zájmy soukromými. Tím, zda veřejný zájem na přijaté regulaci v daném případě skutečně převažuje, se však v napadeném OOP nijak nezabýval. Stejně tak na žádném místě územního plánu nepoměřoval, které z možného dopravního napojení je nejšetrnější, ačkoliv při ústním jednání tvrdil, že právě zvolená varianta zasahuje do práv soukromých vlastníků v nejmenším rozsahu, a že je tedy zvolené řešení proporcionální.
51. Skutečnost, že na pozemcích navrhovatelky není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba, nic nemění na závěru, že navrhovatelka je zvoleným řešením podstatně omezena v možnostech využití pozemku, neboť plochy PU nelze stavebně využít. Jestliže z veřejně dostupného obsahu ÚP může každý zjistit, že kolem domu navrhovatelky je možné vybudovat komunikaci určenou také pro dopravní napojení nově zastavitelné části plochy Zy-3, pak i námitka poukazující na snížení hodnoty nemovitostí navrhovatelky nemůže být lichá.
52. Jelikož tedy přijatá úprava představuje podstatný zásah do práv navrhovatelky, neobstojí argumentace odpůrce, že by otázky konkrétní volby dopravního napojení a zdůvodnění jeho nezbytnosti měly být předmětem až navazujících řízení a že jdou nad rámec podrobnosti územně plánovací dokumentace. Konkrétní technické parametry komunikace je skutečně třeba řešit až v rámci povolování příslušného stavebního záměru. Proto se soud těmito námitkami navrhovatelky blíže skutkově nezabýval. Úkolem územního plánu však je, aby zvolil konkrétní trasu komunikačního napojení. Jinými slovy, územní plán nemusí přesně určit přesný průběh komunikace (tedy zda se zbuduje o metr více vlevo či vpravo), zda komunikace vyžaduje opěrnou konstrukci, či jaký bude její povrch atd. Je však zásadně třeba trvat na tom, aby určoval (s přesností odpovídající zvolenému řešení a místním urbanistickým poměrům), jakou trasou povede komunikační napojení určitého území. Nelze akceptovat, aby územní plán vymezil konkrétní trasu dopravního napojení na pozemcích soukromých vlastníků, aniž by vyjasnil, zda je skutečně takové napojení nezbytné, či dokonce aby již v době přijímání této regulace předpokládal, že zvolené řešení pravděpodobně využito nebude.
53. Argumentace odpůrce, podle které je možné na soukromém pozemku (jehož původní funkční využití bylo určeno pro bydlení) umístit plochu veřejného prostranství s tím, že není jisté, zda nově vymezenou plochu ke sledovanému účelu skutečně využije, je tedy zcela nemístná. Nepřípadný je i odkaz na judikaturu, podle které nemá vlastník nemovitosti právo na zařazení nemovitosti do konkrétního způsobu využití. To je totiž třeba obecně vztahovat na situaci, kdy vlastník požaduje zařadit svůj pozemek do plochy využití, ve které se dosud nenacházel. Navrhovatelka se však nedomáhá, aby odpůrce měnil původní využití jejího pozemku. Naopak požaduje, aby původní využití zůstalo zachováno, a brání se proti změnám provedeným odpůrcem.
54. Z uvedených důvodů krajský soud shledal stanovení typu využití PU v prostoru pozemku navrhovatelky jako nepřezkoumatelné, pročež se podrobněji nezabýval námitkami mířícími proti věcnému řešení napadené části ÚP. Je tedy dále na odpůrci, jakým způsobem se k této

situaci postaví, zda např. vymezí plochu veřejného prostranství pouze v rozsahu nezbytném pro pěší a cyklo prostupnost územím, či zda akceptuje, že pro pozemek navrhovatelky není stanoven typ využití PU. V případě změny ÚP v tomto směru je zapotřebí vyhovět požadavkům přezkoumatelnosti, zákonnosti a přiměřenosti.

55. Krajský soud dodává, že se nezabýval námitkou obsaženou v replice navrhovatelky, podle které bylo zvolené řešení diskriminační, neboť v původním návrhu navrhovatelka tímto směrem nijak neargumentovala, a nemohla proto již návrhové body v souladu se zákonem rozšiřovat (§ 101b odst. 3 věta druhá s. ř. s.). Kromě toho soud shledal odůvodnění napadené části ÚP nepřezkoumatelným, proto se již věcně zvolenou regulací nezabýval.
56. Navrhovatelka sice napadá také regulaci celé plochy Zy-3, svou argumentaci však staví především na vyšším dopravním zatížení komunikace vedoucí kolem jejího domu. Jelikož vymezení veřejného prostranství pro komunikaci na pozemku navrhovatelky soud zrušil, stala se tato část námitek bezpředmětná. Ve zbytku navrhovatelka pouze obecně prohlašuje, že dojde ke zhoršení pohody bydlení v dané lokalitě a k zásahu do životního prostředí. Tyto blíže nespecifikované námitky však nemohou odůvodnit zrušení ÚP ve vztahu k celé ploše Zy-3. Jednak tato plocha je výrazně rozsáhlejší než část území kolem hranice lesa, kterou ÚP vymezil nově jako zastavitelnou, jednak svými obecnými proklamacemi navrhovatelka nijak nezpochybnila zákonnost zvolené regulace.
57. Smyslem územního plánování není konzervace území v již existujícím stavu, nýbrž jak uvádí § 18 odst. 1 stavebního zákona, *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*. Na to navazuje odst. 4, který stanoví, že *územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*. I Ústavní soud v usnesení ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17, konstatoval, že stejně tak se „[n]elze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“. Lze tedy uzavřít, že navrhovatelka nemá nárok na neměnnost funkčního využití pozemků v okolí jejich nemovitostí. Odpůrce přitom navázal na regulaci dané lokality přijatou již územním plánem z roku 1994 a z ničeho nevyplývá, že by nerespektoval citovaná zákonná východiska územního plánování.
58. Odpůrce zdůvodnil, že v dotčené lokalitě chce zachovat její rezidenční charakter a vysvětlil, že převážné množství dosud nezastavěných pozemků zemědělského původního fondu se nijak zemědělsky nevyužívá a jejich zástavbou dojde k doplnění proluk v souvislé zástavbě a ke sjednocení obytné čtvrti Pod Palackého vrchem. To navrhovatelka nijak nezpochybňuje. Zastavitelné území je pak ohraničené ochranným pásmem lesa, přičemž v ÚP je stanoven požadavek na jeho respektování. V odůvodnění karty této lokality se také doporučuje orientovat zahrady rodinných domů směrem k lesu s ohledem na ochranné pásmo lesa a vytvořit měkké rozhraní do lesní krajiny. Podle grafické části ÚP (výkres 2.2 – Koncepce uspořádání krajiny) lokalita Zy-3 na západní hranici sousedí s biokoridorem LBC.ZY01, ale nijak do něj nezasahuje. Lze pak souhlasit s názorem odpůrce, že pokud dojde v lokalitě k naplnění stanoveného cíle, kterým je rozvoj bydlení, není podstatné, zda z toho bude mít určitý vlastník prospěch, či nikoliv. Navrhovatelka přitom neuvádí žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že k vymezení nově zastavitelných ploch došlo

diskriminačním způsobem. Na základě uplatněných námitek tak krajský soud neshledal přijatou regulaci nijak excesivní či nezákonnou.

59. Soud doplňuje, že i v případě zrušení regulace plochy veřejného prostranství na pozemku navrhovatelky nebude nově zastavitelná část plochy Zy-3 dopravně nedostupná. Dopravní obslužnost dotčené lokality zůstane zajištěná ze severní strany směrem od vodárny.
60. Soud neprovedl k důkazu navržené vyjádření stavebního inženýra k otázce technické neproveditelnosti dopravního napojení přes ulici P, neboť věcné hodnocení této otázky nepovažoval s ohledem na shora uvedené za rozhodné (viz zejména body 52 a 54 tohoto rozsudku), a navržený důkaz je tudíž nadbytečný. Stejně tak shledal nadbytečným provádět k důkazu spis zdejšího soudu vedený pod sp. zn. 73 A 8/2026, neboť pro posouzení důvodnosti návrhu není podstatné, zda i další osoby nesouhlasí s dopravním napojením lokality Zy-3 přes ulici P. Nadto soudu je obsah spisu znám z jeho úřední činnosti.

IV. Závěr a náklady řízení

61. Soud shrnuje, že shledal návrh částečně důvodným, a proto zrušil napadenou část ÚP ve vztahu k pozemku navrhovatelky pro nepřezkoumatelnost, a to ke dni právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.). Ve zbytku (tedy ve vztahu k ploše Zy-3) návrh zamítl (§ 101d odst. 2 věta druhá s. ř. s.).
62. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Měl-li úspěch jen částečný, přizná mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů. Navrhovatelka byla ve věci úspěšná pouze částečně. Úspěch v tomto řízení však není možné přesně kvantifikovat. Navrhovatelka požadovala zrušit regulaci celé plochy Zy-3 a zároveň také plochu veřejného prostranství na pozemku parc. č. X. Soud vyhověl pouze druhé z uvedených částí návrhu. Za této situace vyhodnotil úspěch obou účastníků řízení ve věci jako stejný, a proto žádný z nich nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

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

Brno 16. dubna 2026

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu