



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Petra Šebka, soudce Martina Kopy a soudkyně Kateřiny Mrázové v právní věci

navrhovatelů: a) JUDr. J. S.
b) B. S.
oba X
oba zastoupeni 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. 5247/1, v k. ú. Žabovřesky, 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. 5247/1, v k. ú. Žabovřesky, 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. Navrhovatelé vlastní pozemky parc. č. XA a XB v k. ú. X. Součástí pozemku parc. č. XB je stavba rodinného domu navrhovatelů. Na tomto pozemku (*dotčený pozemek* či *pozemek navrhovatelů*) u vstupu na schodiště do domu navrhovatelů začíná 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 (*ÚP* či *napadené OOP*), a to v rozsahu vymezení plochy PU – veřejného prostranství všeobecného na pozemku navrhovatelů (*napadená část ÚP* či *napadená úprava*). Současně navrhovatelé napadají ÚP v rozsahu regulace plochy bydlení Zy-3 Pod Palackého vrchem.
3. Odpůrce napadenou úpravou vymezil na pozemku navrhovatelů 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 navrhovatelé nesouhlasí, proto podali Krajskému soudu v Brně návrh na zrušení této regulace.

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

4. Navrhovatelé namítají, že vybudování napojení rozvojové lokality Zy-3 přes ulici P. by znemožnilo užívání a přístup k jejich rodinnému domu, který se nachází v bezprostřední blízkosti vymezené komunikace a jehož obsluha je na dotčených pozemcích bezprostředně závislá. V současné době projede v tomto místě pouze několik málo vozidel denně, typicky jen vozidla obyvatel ulice P. Pokud by však došlo k napojení lokality Zy-3 prodloužením ulice P. přes pozemky navrhovatelů, lze očekávat mnohonásobný, až řádově stonásobný nárůst dopravního zatížení. Navrhovatelé dále upozorňují, že stavební práce spojené s realizací komunikace by byly zdrojem významných emisí i vibrací a mohly by negativně ovlivnit statiku jejich rodinného domu. Plánovaná komunikace by tak vedla k podstatnému zhoršení kvality bydlení navrhovatelů a ke snížení hodnoty jejich nemovitostí.
5. Podle navrhovatelů se odpůrce přezkoumatelným způsobem nevypořádal s jejich námitkami ani s otázkou nezbytnosti vymezení dopravního napojení rozvojové lokality Zy-3 prodloužením ulice P. přes pozemky soukromých vlastníků. Z územní studie „Dopracování územní studie – územně technické prověření obsluhy území Pod Palackého vrchem“ z listopadu 2014 (*Územní studie*) přitom vyplývá, že propojení přes ulici P. představuje pouze jednu z více zvažovaných variant. Územní studie naopak primárně pracuje s variantou osy 1 zakončené obratištěm, případně s možností napojení přes lesní cestu do lokality Koží Hora, a dále rovněž s variantou vedení komunikace pod vodojemem (osa 2). Ani jedna z těchto alternativ by se zásadním způsobem nedotkla vlastnického práva navrhovatelů ani dalších vlastníků nemovitostí v přílehlé rezidenční zástavbě.
6. Odpůrce se však ve vypořádání námitek nevyjádřil k tomu, z jakého důvodu upřednostnil napojení právě prodloužením ulice P. a proč nevyužil varianty, které by nezasahovaly do vlastnických práv navrhovatelů. Neposoudil všechny alternativy vyplývající z Územní

studie ani přesvědčivě nezdůvodnil volbu konkrétního řešení. Z vypořádání námitek jiných vlastníků přitom vyplývá, že odpůrce zvažuje napojení přes ulici P. nanejvýš jako prostupnost pro pěší a cyklisty, nikoli jako plnohodnotné dopravní napojení. Přesto odpůrce rezignoval na jasné odůvodnění zvoleného řešení a nevysvětlil ani, proč opustil dřívější koncepci napojení z ulice B. podle předchozího územního plánu. Nelze přisvědčit názoru odpůrce, že konkrétní účel propojení má být stanoven až v následné fázi organizace dopravy, neboť již ve fázi územního plánování je nezbytné posoudit zvolené řešení z hlediska proporcionality. Odpůrce se přitom měl zabývat i konkrétními dopady zvoleného řešení do práv navrhovatelů, zejména nárůstem dopravy, hluku a emisí a snížením tržní hodnoty jejich nemovitostí.

7. Navrhovatelé dále poukazují na to, že možnost využití Územní studie byla v návaznosti na vydání napadeného územního plánu ke dni 3. 2. 2025 ukončena a ke dni 21. 7. 2025 tato studie pozbyla platnosti. Přesto odpůrce ve vypořádání jejich námitek na obsah Územní studie výslovně odkazoval a z jejího řešení vycházel. Takové vypořádání námitek proto podle navrhovatelů nemůže obstát. Nemění to však nic na skutečnosti, že i z této Územní studie zřetelně vyplývají jiné, pro navrhovatele podstatně šetrnější možnosti dopravního napojení rozvojové lokality Zy-3.
8. Odpůrce se rovněž nezabýval technickou proveditelností napojení rozvojové lokality Zy-3 prodloužením ulice P. Podle navrhovatelů by plánovaná komunikace musela být vedena přes dvě navazující zatačky o úhlu přibližně 90 stupňů, s výrazným převýšením v místě o šířce přibližně tří metrů. Realizace takového řešení by bez zásadních zásahů do stávající zástavby nebyla možná a podle názoru navrhovatelů by si nutně vyžádala demolici některých stávajících staveb. Navrhovatelé, kteří v dotčeném rodinném domě trvale bydlí a neuvažují o jeho prodeji, s umístěním komunikace na svých pozemcích nesouhlasí; obdobně nesouhlasí ani vlastníci dalších dotčených nemovitostí v daném úseku. Vyvlastnění přitom nepřipadá v úvahu, neboť prodloužení ulice P. nebylo zařazeno mezi veřejně prospěšné stavby. Bez souhlasu dotčených vlastníků tak není možné komunikaci realizovat. I podle Územní studie je cílové propojení podmíněno odkupem rodinného domu parc. č. 5246 a souvisejících pozemků. Navrhovatelé dále poukazují na to, že při veřejném projednání návrhu územního plánu zaznělo ze strany jeho zpracovatelů, že místo je velmi úzké a realizaci komunikace zde si dokážou představit jen s obtížemi. Není-li tedy napojení technicky reálně uskutečnitelné, nemělo být podle navrhovatelů vůbec vymezeno v napadeném územním plánu.
9. Navrhovatelé považují přijaté řešení za neproporcionální. V rámci třístupňového testu proporcionality podle jejich názoru ob stojí zvolené řešení nanejvýš v prvním kroku, tedy v testu vhodnosti, neboť sledovaný legitimní cíl spočívající v dopravním napojení lokality Zy-3 je způsobilé naplnit. Již však neobstojí v testu potřebnosti ani v testu proporcionality v užším smyslu. Existují totiž jiné varianty dopravního napojení, které by nevedly kolem stávajících rodinných domů a nezasahovaly by do pozemků soukromých vlastníků. Sledovaného cíle lze tedy dosáhnout jinými, k právům navrhovatelů šetrnějšími prostředky. Zásah do vlastnického práva navrhovatelů proto podle jejich názoru není vyvážen významem sledovaného cíle. Pokud by vymezení sloužilo pouze k zajištění pěší či cyklistické prostupnosti, k takto intenzivnímu zásahu do jejich vlastnického práva by vůbec nedošlo. Již ve fázi územního plánování proto mělo být přijato řešení, které je nejen urbanisticky zamýšlené, ale současně skutečně proveditelné a proporcionální.
10. Navrhovatelé konečně brojí rovněž proti vymezení rozvojové plochy Zy-3 jako celku. Oproti předchozímu územnímu plánu došlo k rozšíření zastavitelné plochy až k hranici lesa.

Dopravní napojení vedené přes pozemky navrhovatelů by tak sloužilo k obsluze výrazně vyššího počtu rodinných a bytových domů, což by dále zvýšilo dopravní zatížení v bezprostřední blízkosti jejich nemovitosti. Současně by se zmenšila zóna klidu, oddechu a rekreace a došlo by k narušení rovnováhy životního prostředí, kvality lesa i funkčnosti stávajících biokoridorů. Navrhovatelé poukazují na to, že lokalita Zy-3 je dlouhodobě v centru zájmu developerských subjektů, a lze proto důvodně očekávat její maximální intenzivní využití. Tyto skutečnosti by se však neměly negativně promítat do práv a kvality bydlení stávajících vlastníků rodinných domů, čemuž přijaté řešení podle navrhovatelů neodpovídá.

11. **Odpůrce** ve vyjádření k návrhu nesouhlasí s tvrzením, že by se přezkoumatelným způsobem nevypořádal s námitkami navrhovatelů. Podle odpůrce je z odůvodnění rozhodnutí o námitkách i z odůvodnění územního plánu jako celku zřejmé, jak byly rozhodné otázky posouzeny a jaké skutečnosti jej vedly ke zvolenému řešení, přičemž tím byly naplněny požadavky plynoucí z judikatury Nejvyššího správního soudu. Napadené opatření obecné povahy je podle odpůrce koncepčním dokumentem, jehož odůvodnění je třeba posuzovat v souvislostech a jako celek. Skutečnost, že byla po jeho vydání ukončena využitelnost Územní studie, nemá podle odpůrce žádný zpětný dopad na zákonnost rozhodování, které probíhalo v době, kdy byla tato studie platným územně plánovacím podkladem.
12. Odpůrce dále uvádí, že územní plán podle odůvodnění, konkrétně podle subkapitoly 4.4.2, vymezuje nové plochy veřejného prostranství tehdy, je-li jejich umístění zřejmé nebo prověřené, což je podle něj v projednávaném případě splněno právě prostřednictvím Územní studie. Veřejná prostranství mají dle odpůrce sloužit k definování urbanistických struktur, k vymezování pěších tras a k napojení území, přičemž územní plán nestanovuje jejich konkrétní uspořádání. Tyto skutečnosti mají být podle odpůrce zjevné z vyhodnocení námitek i z celkového odůvodnění územního plánu.
13. Odpůrce má za to, že navrhovatelé ve svém návrhu předjímají konkrétní technické a provozní řešení, které již přesahuje míru podrobnosti, jež přísluší územnímu plánu. Zdůrazňuje, že dopravní vstupy do rozvojové lokality Zy-3 jsou podle karet lokality napojeny na stávající síť komunikací O., B., T. a ulici U V., nikoli na ulici P. či Z., a že o plnohodnotném komunikačním propojení v tomto místě se neuvažuje. Smyslem vymezení plochy PU má být podle odpůrce zajištění prostupnosti stávajícího území s novou rozvojovou lokalitou. Odpůrce poukazuje na to, že již nyní obyvatelé využívají z ulice P. pěší přístup směrem k lesu, a považuje proto za urbanisticky správné zajistit v těchto místech i budoucí prostupnost mezi stabilizovaným územím a rozvojovou lokalitou. Územní plán má podle odpůrce vytvořit podmínky této prostupnosti do budoucna, přičemž veřejný zájem na dobrém fungování území zde převažuje nad zájmy soukromými. Pokud navrhovatelé namítají technickou neproveditelnost prodloužení ulice P., považuje odpůrce takové námitky za požadavek na řešení konkrétních technických parametrů komunikace, které jsou předmětem až navazujících správních řízení a nikoli územního plánování.
14. Odpůrce dále zdůrazňuje, že územní plánování představuje obecný regulační nástroj, a proto nelze každé omezení plynoucí z územního plánu považovat za výjimečný zásah do vlastnického práva. Test proporcionality je podle odpůrce namísto především tehdy, dosahuje-li zásah intenzity blížící se vyvlastnění nebo faktickému vyprázdnění vlastnického práva, což se v projednávané věci nestalo. Napadené řešení podle něj sleduje legitimní cíl spočívající v zajištění dopravní obslužnosti a prostupnosti území. Samotná existence alternativních řešení podle odpůrce nezakládá nepřiměřenost ani nezákonnost přijaté

regulace, neboť rozhodování o rozložení zátěže v území spadá do politické diskrece orgánů územní samosprávy. Za této situace podle odpůrce soudu nepřisluší hodnotit věcnou vhodnost či účelnost zvoleného řešení. Omezení vlastnického práva navrhovatelů dle jeho názoru nedosahuje intenzity zásahu do jeho podstaty, zatímco upuštění od zvoleného řešení by mohlo negativně ovlivnit rozvojové možnosti území a s nimi spojený veřejný zájem na dostupném a kvalitním bydlení. Odpůrce rovněž připomíná judikaturu, podle níž vlastník nemovitosti nemá subjektivní právo na zařazení své nemovitosti do konkrétního způsobu využití.

15. Odpůrce současně uvádí, že již ve vypořádání námitek bylo výslovně konstatováno, že bez souhlasu vlastníků pozemků nelze prostup územím realizovat a že v takovém případě zůstane zachován dosavadní způsob využití dotčených pozemků. Argumenty navrhovatelů týkající se možného znehodnocení jejich rodinného domu označuje odpůrce za spekulativní a nijak doložené.
16. Rozšíření rozvojové plochy Zy-3 považuje odpůrce za výsledek koncepčního rozhodnutí založeného na odborných podkladech a na posouzení širších územních souvislostí, se zohledněním dlouhodobých potřeb statutárního města Brna v oblasti bydlení a rozvoje infrastruktury. Pokud dojde v této lokalitě k rozvoji bydlení, k němuž byla plocha vymezena, jedná se podle odpůrce o naplnění účelu územního plánování, nikoli o zvýhodnění konkrétního subjektu. Případný ekonomický prospěch jednotlivých vlastníků či investorů tak podle odpůrce nemůže sám o sobě založit nezákonnost ani diskriminační charakter přijatého řešení.
17. Navrhovatelé zaslali soudu dne 8. 4. 2026 repliku, v níž opakují, že napadená část ÚP, jež na jejich pozemku nově vymezuje namísto plochy pro bydlení plochu veřejného prostranství, sama o sobě významně zasahuje do jejich vlastnického práva. Dochází k omezení možností budoucího využití pozemku a narušení pohody bydlení (k tomu navrhuji provést důkaz Územní studií). Tento zásah odpůrce bagatelizuje. Měl však povinnost provést test proporcionality. Navrhovatelé rovněž opakovaně poukazují 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 navrhovatelů dochází již územním plánem, nikoliv až v budoucnu.
18. Navrhovatelé dále znovu uvádějí, že zvolené řešení je neproveditelné, neboť je podmíněno jejich souhlasem, který však odmítají udělit. Dopravní napojení přes jejich 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 navrhuji 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 (*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 navrhovatelů již neuvažuje, nesprávné.

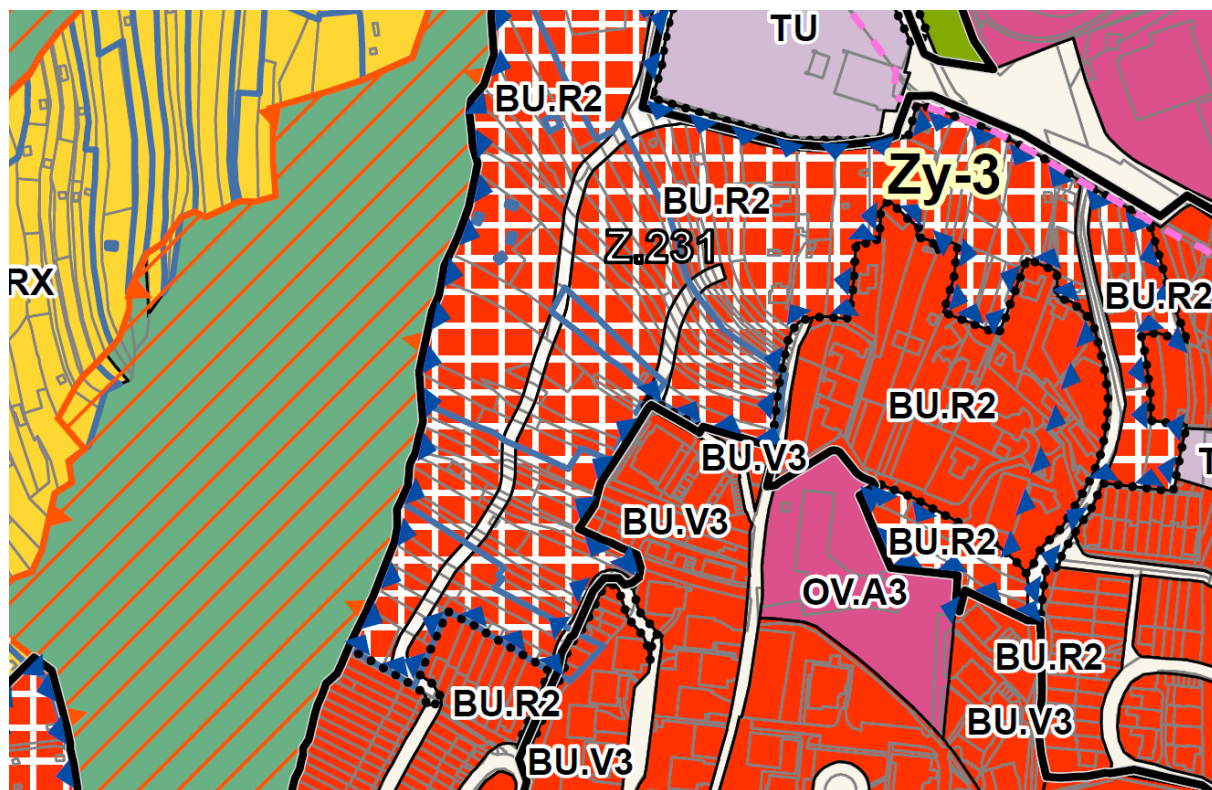
19. Nad rámec návrhu obsahuje replika navrhovatelů argumentaci, podle které zvolil odpůrce dopravní napojení přes pozemek navrhovatelů diskriminačním způsobem, neboť se vyhýbá dopravnímu napojení lokality přes pozemky jiných vlastníků, ale u navrhovatelů bez dalšího předpokládá odkup jejich nemovitostí. Tuto disproporci odpůrce nezdůvodnil, přestože na ni navrhovatelé v námitkách upozornili. Závěrem navrhovatelé uvádějí, že námitky proti zvolenému řešení neuplatňují 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 navrhuji provést důkaz soudním spisem vedeným pod sp. zn. 73 A 8/2026).

III. Posouzení věci

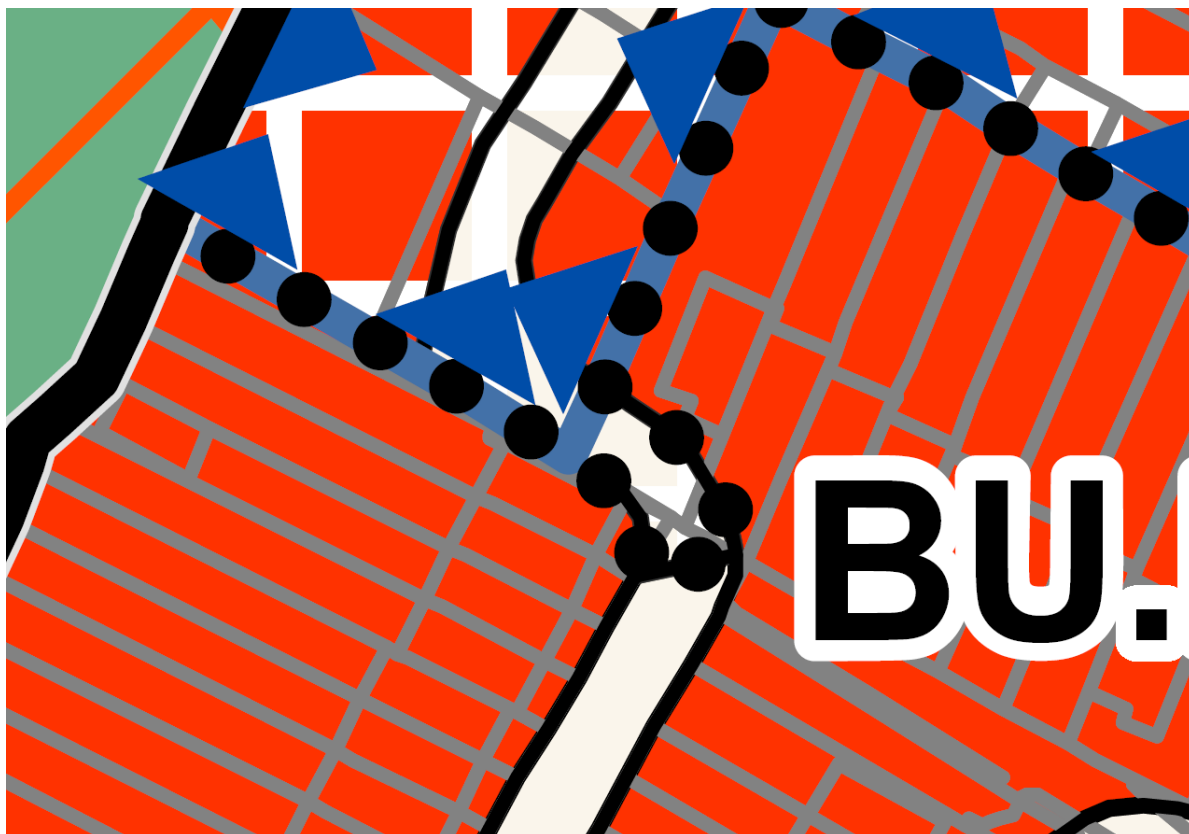
20. Krajský soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v řízení podle § 101a a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní („s. ř. s.“), v mezích navrhovatelí uplatněných návrhových bodů (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Z úřední povinnosti ověřil pravomoc a příslušnost odpůrce k vydání opatření obecné 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 navrhovatelů a včasnost návrhu) jsou v daném případě splněny, což ostatně nezpochybňuje ani odpůrce.
21. Při jednání dne 14. 4. 2026 účastníci setrvali na svých písemných stanoviscích.
22. Soud v průběhu jednání upřesnil s navrhovatelí petit návrhu tak, že navrhuji zrušení regulace plochy PU – veřejné prostranství všeobecné vymezené na pozemku parc. č. XB. V původním návrhu navrhovatelé označili za napadenou regulaci také pozemek parc. č. XA, který je „nad“ dotčeným pozemkem. Plochu veřejného prostranství veřejného ovšem ÚP vymezil pouze na pozemku parc. č. XB. Funkční využití pozemku parc. č. XA je jako součást stabilizovaného území stejné jako v územním plánu z roku 1994. Navrhovatelé soudu rovněž upřesnili, že regulaci celé plochy Zy-3 napadají i v případě, že by soud nevyhověl jejich návrhu na zrušení plochy PU na jejich pozemku.
23. Soud provedl k důkazu snímek ortofotomapy z roku 1990 zobrazující ulici P. a její okolí; 4 snímky lokality kolem ulice P. z *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 obsluhovaných 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 navrhovatelů, případně zda tak učinil v souladu se zákonem a se zásadou proporcionality. Soud si je současně vědom, že dnešního dne byl vyhlášen rozsudek zdejšího soudu v řízení vedeném pod sp. zn. 65 A 1/2026, v němž byla navrhovatelkou sousedka navrhovatelů v této věci, která vlastní pozemek parc. č. 5250/2. Šlo však o tutéž plochu veřejného prostranství, napadenou návrhem identického znění s týmiž argumenty, na něž odpůrce reagoval tímtež vyjádřením, navrhovatelé pak stejnou replikou, a při jednání byly provedeny shodné důkazy. Senát 66 se shoduje s posouzením věci senátem 65, a proto na něj plně navazuje.
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 navrhovatelů plochu veřejného prostranství všeobecného (PU) jako plochu změn. Proti tomu podali navrhovatelé 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 navrhovatelů a sousedních pozemcích:



28. *Souhrnný výkres dopravy* (2.3) pak napojení přes pozemek navrhovatelů 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 (*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 navrhovatelů 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 navrhovatelů plochu městské zeleně (ZR) a plochu zemědělského půdního fondu, je nesprávné. Soud tedy vycházel ze skutečnosti, že regulace dotčené části pozemku navrhovatelů se napadenou úpravou změnila ze stabilizované plochy bydlení čistého na plochu změn veřejného prostranství všeobecného.
30. Mezi účastníky řízení není sporné, že na pozemku navrhovatelů (u schodů do jejich domu) začíná z ulice P. 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. na *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, pozemek navrhovatelů je v převážné části zahrnut do plochy BU.R2. Část pozemku parc. č. XB v jeho spodní části vedle pozemku parc. č. XC, 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 vodárny 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 Vodárny. 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. XB“.

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 navrhovatelem proti návrhu územního plánu čj. MMB/0587136/2024. Odpůrce rozdělil o nich dvěma zamítavými výroky – prvním nevyhověl námitce proti vymezení plochy PU na pozemku navrhovatelů; 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 navrhovatelů. Na tom nic nemění skutečnost, že po přijetí ÚP došlo k ukončení její využitelnosti a platnosti. Odkaz na Územní studii tak nepůsobí nepřezkoumatelnost vypořádání námitek navrhovatelů.

41. S ohledem na obsah repliky, v níž se navrhovatelé dovolávají 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 přdestírané 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. nález 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 navrhovateli tvrzených dotčení jejich 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 A 04/2012-31, rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. 10. 2024, č. j. 61 A 25/2024-25).
46. Navrhovatelé výslovně v námitkách uváděli, že s vymezením a realizací komunikace na svých pozemcích nesouhlasí, neboť by tím došlo k podstatnému zásahu do jejich vlastnického práva, včetně ohrožení statiky jejich rodinného domu a výrazného zhoršení podmínek bydlení. Současně namítali, že zvolená trasa je technicky i fakticky nerealizovatelná bez zásahů do stávající zástavby a že existují jiné varianty dopravního napojení lokality, které se jejich pozemků ani jiných soukromých nemovitostí nedotýkají. Upozornili rovněž na to, že k využití svých pozemků pro výstavbu komunikace souhlas v žádném případě neposkytnou, přičemž vyvlastnění v daném případě nepřipadá v úvahu. K tomu však odpůrce pouze konstatoval, že prostup 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 prostupnost územím či dopravní napojení lokality Zy-3 vymezením veřejného prostranství na pozemcích soukromých vlastníků (v daném případě na pozemku navrhovatelů), 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 obrátištěm na konci osy 1, její alternativu pak představuje napadené prodloužení ulice P. Další varianty, které zmiňovali navrhovatelé, 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 obrátiště. 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 umístování 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 prostupnosti krajiny a doplňování ploch bydlení infrastrukturou, anebo prostorem pro odpočinek. Dále odpůrce stanovil pro rozvoj dotčené lokality (Zy-3) požadavek na zajištění pěší prostupnosti území ze západu na východ. Z Územní studie pak rovněž vyplývá, že cílem vymezení plochy PU je prostupnost územím ze západu na východ. Lze tedy zjistit legitimní cíl sledovaný přijatým řešením. To nezpochybňují ani navrhovatelé. Jak však soud již uvedl, z ničeho nevyplyvá, proč bylo nezbytné a přiměřené vymežit plochu veřejného prostranství na pozemku navrhovatelů, 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 vymežit 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 navrhovatelů 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 začínající na pozemku navrhovatelů je stejně široká jako přilehlé komunikace v ulici Z. či P. Z provedeního 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 navrhovatelů novou dosud neexistující komunikaci.
50. Nelze pak přijmout tezi, podle které do práv navrhovatelů 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 navrhovatelů (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 navrhovatelů není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba, nic nemění na závěru, že navrhovatelé jsou zvoleným řešením podstatně omezeni v možnostech využití pozemku, neboť plochy PU nelze stavebně využít. Jestliže z veřejně dostupného obsahu ÚP může každý zjistit, že u schodů do domu navrhovatelů je možné začít budovat komunikaci určenou také pro dopravní napojení nově zastavitelné části plochy Zy-3, pak i námitka poukazující na snížení hodnoty nemovitostí navrhovatelů nemůže být lichá.

52. Jelikož tedy přijatá úprava představuje podstatný zásah do práv navrhovatelů, 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 navrhovatelů 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. Navrhovatelé se však nedomáhají, aby odpůrce měnil původní využití jejich pozemku. Naopak požadují, 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 části pozemku navrhovatelů za nepřezkoumatelné, pročez 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 navrhovatelů 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 navrhovatelů, podle které bylo zvolené řešení diskriminační, neboť v původním návrhu navrhovatelé tímto směrem nijak neargumentovali, a nemohli 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. Navrhovatelé sice napadají také regulaci celé plochy Zy-3, svou argumentaci však staví především na vyšším dopravním zatížení komunikace vedoucí kolem jejich domu. Jelikož vymezení veřejného prostranství pro komunikaci na pozemku navrhovatelů soud zrušil, stala se tato část námitek bezpředmětná. Ve zbytku navrhovatelé pouze obecně prohlašují, 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 navrhovatelé nijak nezpochybňují zákonnost zvolené regulace.

57. Smyslem územního plánování není konzervace území v již existujícím stavu, nýbrž jak uvádí § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), *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 navrhovatelé nemají 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 navrhovatelé nijak nezpochybňují. 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. Navrhovatelé 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 navrhovatelů 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 **Error! Reference source not found.** a **Error! Reference source not found.** 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 navrhovatelů 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 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. Měli úspěch jen částečný, přizná mu soud právo na náhradu poměrné části nákladů. Navrhovatelé byli ve věci úspěšní pouze částečně. Úspěch v tomto řízení však není možné přesně kvantifikovat. Navrhovatelé požadovali zrušit regulaci celé plochy Zy-3 a zároveň také plochu veřejného prostranství na jejich pozemku parc. č. 5247/1. 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
předseda senátu