



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Polácha a soudců JUDr. Lukáše Hloucha, Ph.D., a Mgr. Petra Sedláka, Ph.D., v právní věci

navrhovatele: **Ing. M. S.**  
bytem X  
zastoupený advokátem Mgr. Janem Rotreklem  
sídlem Ponávka 185/2, 602 00 Brno

proti  
odpůrci: **Statutární město Brno**  
sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno  
zastoupenému advokátkou Mgr. Sandrou Podskalskou  
sídlem Údolní 33, 602 00 Brno

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

**o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna schválený usnesením Zastupitelstva města Brna pod č. Z 9/22 dne 10. 12. 2024 ve vztahu k pozemkům p. č. XA a p. č. XB v k. ú. X (plocha změn Pr-1),**

**takto:**

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna schválené usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z9/22 konaném dne 10. 12. 2024, se dnem právní moci tohoto rozsudku **ruší** v části textové a grafické v rozsahu regulace plochy Pr-1, týkající se pozemku p. č. XA a p. č. XB v k. ú. P., okres B.-m., a to co do typu využití „PU“ – veřejné prostranství všeobecné.

- II. Odpůrce **je povinen** ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku zaplatit navrhovateli na náhradě nákladů řízení částku **23 405 Kč** k rukám jeho zástupce Mgr. Jana Rotrekla, advokáta, sídlem Ponávka 185/2, Brno.
- III. Osoba zúčastněná na řízení **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.

### Odůvodnění:

#### I. Návrh

1. Návrhem ze dne 8. 1. 2026 se navrhovatel domáhal zrušení plochy veřejného prostranství všeobecného (PU) v rámci rozvojové lokality Pr-1 M. L., a to v rozsahu dotčení svých pozemků na základě opatření obecné povahy – Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna na svém zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 (dále také jen „ÚP Brno“ či „napadené OOP“), které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025.
2. Ke své aktivní legitimaci navrhovatel uvedl, že přes jeho pozemky v k. ú. X, konkrétně pozemky p. č. XA (zahrada) a p. č. XB (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba P. č. p. X (rodinný dům), je nově vymezena plocha veřejného prostranství (PU) v grafické části ÚP Brno. Shora označené nemovitosti navrhovatel nabyt na základě kupní smlouvy uzavřené dne 22. 10. 2018 za účelem výstavby rodinného bydlení. Rodinný dům č. p. X na ulici M. L., v němž navrhovatel bydlí, byl řádně povolen a zkolaudován. Součástí rodinného domu jsou i další vedlejší stavby, a to zejména retenční nádrž a vsakovací těleso umístěné na pozemku p. č. XA, vyvážecí jímka umístěná na pozemku p. č. XB, pozemkem p. č. XB jsou také vedeny inženýrské sítě nezbytné k provozu rodinného domu, je zde vybudováno parkovací stání a terasa. Proti návrhu napadeného OOP navrhovatel dne 17. 7. 2024 uplatnil námitku, které však nebylo vyhověno.
  - I.1 Neproporcionální (nepřiměřeně intenzivní) zásah do vlastnického práva navrhovatele
3. Navrhovatel především v prvním návrhovém bodě poukázal na to, že napadená část ÚP Brno vymezuje na pozemcích v jeho vlastnictví (p. č. XA a p. č. XB v k. ú. X) plochu veřejného prostranství všeobecného (PU), přičemž v grafické části (výkres 2.1 - Hlavní výkres) je v dotčeném místě uvažováno zřejmě vedení spojovací komunikace jako žádoucí prostup územím v souvislosti s rozvojovou lokalitou Pr-1. Navrhovatel vysvětlil, že takovéto vymezení představuje mimořádně intenzivní zásah do výkonu jeho vlastnického práva, neboť dle zákresu v grafické části ÚP Brno zasahuje předmětná plocha i do stávající stavby rodinného domu, který byl řádně povolen a zkolaudován. Vzhledem k měřítku výkresové části ÚP Brno nelze přesně určit rozsah dotčení pozemků a staveb, ale vymezení veřejného prostranství pro vedení účelové komunikace zcela jistě zasahuje více než 50 % plochy dotčených pozemků a 50 % plochy rodinného domu a převážnou část vedlejších staveb. Připomněl také, že předchozí (starý) Územní plán města Brna (ÚPmB) v této lokalitě upravoval *“plochy bydlení se stanoveným funkčním typem – plochy čistého bydlení BC”*.
4. Z výše uvedeného je zřejmé, že se jedná o radikální změnu využití území z plochy bydlení na plochu veřejného prostranství. Odpůrce však vůbec neodůvodnil, proč nelze zvolit jiné mírnější řešení. Napadené vymezení je proto neproporcionální a zasahuje do majetkového práva navrhovatele v rozporu s ústavně zaručenou ochranou vlastnictví a

podmínkami pro nucené omezení vlastnického práva, přičemž je srovnatelné s vyvlastněním.

### I.2 Vnitřní kolize a faktická neproveditelnost vymezení „prostupu územím“

5. Navrhovatel dále ve druhém návrhovém bodě namítl vnitřní rozpornost dané regulace v napadeném OOP. Grafické vymezení komunikace koliduje s existující stavbou rodinného domu, kterou odpůrce při tvorbě ÚP Brno zcela ignoroval, což je zřejmé i z toho, že v grafické části není rodinný dům ani zakreslen. Je-li v době účinnosti ÚP Brno v místě legálně umístěna a zkolaudována stavba, přes kterou je v grafické části veden vstup územím, jde o regulaci, která je v dané konkrétní lokalitě vnitřně rozporná - na jedné straně ÚP Brno deklaruje průchodnost či vstup a na straně druhé je zde fyzická překážka v podobě legální stavby.
6. Současně ve vypořádání námítky odpůrce sám uvedl, že „*po nabytí účinnosti této územně plánovací dokumentace lze uplatnit požadavek ke změně Územního plánu*“. Odpůrce sám tedy připouští, že jím deklarovaný vstup územím je možno řešit i jiným způsobem. V důsledku této regulace se rodinný dům žalobce stává tzv. integrovaným jevem, což možnosti nakládání s ním omezuje.
7. Ve skutečnosti vstup mezi ulicemi N. a M. L. reálně existuje - je vyřešen již dávno existující pěší cestou spojující ulici M. L. (ústící u stavby č. p. X) a N. (ústící u nemovitosti č. p. X), přičemž tato spojovací cesta splňuje požadavky na vymezení veřejného prostranství předepsané v textové části ÚP Brno (část 4.4.2.), a je široce veřejností užívána. Jedná se o pozemek p. č. XC v k. ú. X, který je v katastru nemovitostí zapsán pro způsob použití: ostatní komunikace a odpůrce je jeho vlastníkem.
8. Neprověření či ignorování skutečného stavu veřejných prostranství a stávajících spojovacích komunikací mezi ulicemi M. L. a N. tak přímo způsobilo to, že pro zachování vstupnosti územím (které již je dle požadavků ÚP Brno a v souladu s jeho principy vstupné) byly určeny pozemky navrhovatele, ač to zcela jednoznačně není nezbytné.

### I.3 Nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách navrhovatele

9. Ve třetím návrhovém bodě navrhovatel namítl, že sám ÚP Brno uvádí, že „*vymezuje nové plochy veřejných prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené a vymezuje je přednostně na pozemcích města, v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality nebo předpisuje umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie*“.
10. Žádná z těchto podmínek nebyla při umístění veřejného prostranství na pozemky navrhovatele splněna. Podmínku zřejmosti by splňovalo umístění veřejného prostranství na pozemky, které jsou již takto veřejností užívány. Dotčené pozemky však byly vždy oploceny a veřejnost je nikdy nevyužívala. Z textové části ÚP Brno také není možné zjistit, jakým způsobem bylo prověřeno umístění veřejné plochy na pozemky navrhovatele a jaké varianty byly zvažovány a proč nebylo pro vstup územím nebo zřízení veřejného prostranství využito pozemků odpůrce.

### I.4 Nesoulad grafické a textové části ÚP Brno a textové části Karty lokalit a jejího odůvodnění

11. Závaznou textovou částí ÚP Brno je příloha č. 1 Karty lokalit 11/24, kde je pod bodem 1.32. P. Karta lokality „Pr-1 M. L.“. V části této karty „Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot“ se pouze obecně uvádí, že je potřeba „zachovat prostupnost v ploše bydlení všeobecného mezi ulicemi M. a N.“. ÚP Brno v textové části závazně určuje povinnost zachovat prostupnost mezi těmito dvěma ulicemi, grafická část v rozporu s tímto textovým závazkem vede prostup mezi ulicemi N. a M. L. Textová a grafická část tedy nejsou ve vzájemném souladu, což vede k neurčitosti a nesrozumitelnosti přijatého opatření obecné povahy, z něhož není zřejmé, která část skutečně platí. Takovýto nesoulad je v rozporu s ust. § 10a odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb. a s judikaturou Nejvyššího správního soudu (viz rozsudek ze dne 25. 3. 2021, č. j. 7 As 30/2020-34, bod 28).
12. Sám pojem prostupnost je natolik neurčitý, že na jedné straně umožňuje odpůrci širokou škálu různých typů vymezení, na straně druhé pro osoby, které jsou takovým vymezením dotčeny, je natolik široký, že jde o nezákonný nepoměr mezi zasažením jejich práv a přijatým napadeným OOP. Prostupnost území je v ÚP Brno uvedena v textové části v bodě 4.4. Veřejná prostranství a dále v bodě 5.5. Prostupnost krajiny, když se jedná o základní obecná východiska. V bodě 4.4.2 Vymezení ploch veřejných prostranství ÚP Brno uvádí, že „stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality.“ Jedná se o určení natolik nekonkrétní, že z něho není zřejmé, jaký způsob prostupnosti je zde předepsán a jaký vliv bude mít na vlastnická práva.
13. Bližší vymezení požadavku na prostupnost nelze nalézt ani v odůvodnění ÚP Brno – textová část Příloha 1.2. Karty lokalit, neboť zde není žádné bližší odůvodnění vztahující se k umístění prostupu územím. V případě odůvodnění vzniku veřejných prostranství je zde pouze uvedeno, že „je vhodné v lokalitě vytvořit centrální prostor v blízkosti ploch smíšených všeobecných“. I z tohoto odůvodnění je zřejmé, že odpůrce sice vymezil na dotčeném pozemku plochu veřejného prostranství všeobecného, ale nelze stanovit, za jakým účelem k tomuto kroku přistoupil.

#### I.5 Neudržitelnost argumentu „integrovaných jevů“

14. Odpůrce ve vypořádání námítky uvádí, že existující legální stavby, které neodpovídají regulaci plochy, jsou jako „integrované jevy“ přípustné, a že záměry změn těchto staveb podléhají určitým podmínkám. Užití tohoto obecného institutu integrovaných jevů nemůže sloužit jako dostatečné odůvodnění pro vymezení plochy veřejného prostranství (PU) pro prostup územím přes pozemky navrhovatele, natož v kolizi s existující stavbou.
15. Pokud ÚP Brno v grafické části v místě reálně „předpokládá“ veřejné prostranství (komunikaci), musí být takové řešení v daném místě řádně, konkrétně a racionálně odůvodněno, zejména při vědomí existence legální stavby. Pouhý odkaz na to, že stavba může zůstat jako „integrovaný jev“, neřeší samotný problém kolizního vymezení a neodstraňuje nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva navrhovatele.
16. Navrhovatel v petitu navrhl, aby byl ÚP Brno zrušen v části grafické a textové, v níž jsou dotčené pozemky navrhovatele p. č. XA (zahrada) v k. ú. X, p. č. XB (zastavěná plocha a nádvoří) v k. ú. X, vymezeny jako plocha veřejného prostranství všeobecného (PU), a dále navrhl přiznání náhrady nákladů řízení.

## II. Vyjádření odpůrce

17. K jednotlivým návrhovým bodům odpůrce ve svém vyjádření ze dne 18. 2. 2026 uvedl následující argumentaci.
18. K prvnímu návrhovému bodu (proporcionality zásahu do práv navrhovatele) odpůrce uvedl, že napadené OOP působí jako podklad pro další rozhodování v území, avšak jeho samotné vydání nemá vliv na existenci či možnost užívání řádně povolených a zkolaudovaných staveb, což je i případ rodinného domu navrhovatele. Ten může navrhovatel nadále užívat k stávajícímu účelu včetně jeho nezbytného zázemí. Z tohoto hlediska je tedy intenzita dotčení práv navrhovatele nepochybně menší, než by tomu bylo např. u těch vlastníků, kteří navzdory vymezení zastavitelných ploch na svých pozemcích dle předchozího územního plánu doposud své pozemky stavebně nevyužili v souladu s regulativy předchozího územního plánu. Jak navíc bylo uvedeno v odůvodnění rozhodnutí o námitce navrhovatele, ÚP Brno zde nevymezuje veřejně prospěšnou stavbu s možností vyvlastnění, a tudíž je realizace předmětného veřejného prostranství podmíněná souhlasem a dohodou s navrhovatelem.
19. Odpůrce obecně nerozporuje, že v důsledku ÚP Brno dochází k dotčení vlastnického práva navrhovatele. V daném případě je nesporné, že odpůrce sledoval vymezením veřejného prostranství PU na pozemku navrhovatele veřejný zájem v podobě zajištění prostupnosti rozvojové lokality Pr-1. Dle odpůrce jde zcela jistě z hlediska územního plánování o legitimní a zákonný cíl, což ostatně dokládá i výše citované ustanovení § 3 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
20. Odpůrce dále potvrdil, že v dané lokalitě se skutečně nachází pozemek p. č. XC, který je ve vlastnictví odpůrce. Jde přitom o jediný pozemek ve vlastnictví odpůrce v dané lokalitě, kromě již existujících pozemních komunikací. Tento pozemek se nachází zhruba 300 m jižně od pozemků navrhovatele a v jižní části třetiny dané lokality. Jde přitom o pruh úzký pouze cca 2 m, který sám o sobě neumožňuje vybudování odpovídajícího uličního prostranství. Jedná se o stávající prostup ve smyslu definice ÚP Brno, který ale není v grafické části samostatně zobrazen, jelikož se již jedná o přílišnou podrobnost. Dále je nutno uvést, že z obou stran pozemku ve vlastnictví odpůrce se nachází stavby na sousedících pozemcích. Jde tedy o velmi obdobnou situaci, jaká je v případě vymezení plochy PU na pozemku navrhovatele, jen s tím rozdílem, že v okolí pozemků odpůrce se staveb nachází podstatně více než v případě navrhovatele. V případě, že by například odpůrce zamýšlel vymezit širší veřejné prostranství v návaznosti na pozemek p. č. XC, by tedy došlo ke zcela srovnatelnému dotčení vlastnických práv vlastníků daných pozemků. Podle odpůrce nelze vymezit trasu plochy PU ve směru Z-V tak, aby nezasahovala do žádné stavby či soukromého pozemku.
21. Z urbanistického hlediska bylo naopak vhodné vymezit nový prostup ve střední části plochy Pr-1 tak, aby byl atraktivní pro co nejvíce obyvatel a zhruba navazoval i na zastávky MHD na ulici Vídeňská, které se nacházejí přibližně na úrovni prostředku lokality Pr-1, jak koncepčně vyplývá také z Územní studie M. L. I, UAD STUDIO, 2009 (dále jen „Územní studie“). Pozemek navrhovatele se přitom nachází právě v přibližném středu části lokality Pr-1, tudíž vybudování veřejného prostranství právě v této poloze naplňuje sledovaný cíl ve větší míře.
22. V daném případě dle odpůrce důvody pro vymezení plochy PU právě na pozemcích navrhovatele nepochybně jsou dány, a to právě z důvodu polohy pozemků v přibližném středu plochy Pr-1 a na úrovni zastávek MHD na ulici Vídeňská. Za této situace je tedy

odlišné zacházení s pozemky navrhovatele podloženo objektivními skutečnostmi a odůvodněno legitimními důvody, proto nejde o zásah do vlastnického práva, který by byl svévolný či nepřipustně diskriminační.

23. Ke druhému návrhovému bodu odpůrce uvedl, že v době, kdy byl tvořen návrh ÚP Brno, rodinný dům navrhovatele ještě vůbec neexistoval. K jeho realizaci došlo až v roce 2023 těsně před finálním přijetím ÚP Brno. Samotná existence rodinného domu v místě, na kterém byla vyhrazena plocha PU, nezpůsobuje vnitřní rozpornost ÚP Brno nebo postupu jeho tvorby a přijetí. Plochy s rozdílným způsobem využití se tedy vymezují nejen podle stávajícího využití, ale především podle požadovaného způsobu využití území. Je zřejmé, že stávající využití území nemusí odpovídat využití navrhovanému, což by měl územní plán zohledňovat tak, že pro daný případ vymezí návrhovou plochu či koridor (v opačném případě by se jednalo o plochu stabilizovanou).
24. Odpůrce opětovně vysvětlil, že na žádném z pozemků v daném koridoru se fakticky nenacházel žádný objekt pro bydlení či rekreaci, proto bylo zcela logické, že bylo navrženo právě toto řešení. Pouze před posledním opakovaným projednáním došlo k realizaci rodinného domu navrhovatele, který je jedinou budovou v trase navrženého veřejného prostranství. Dle přesvědčení odpůrce nicméně uvedená skutečnost nemůže bez dalšího způsobovat nezákonnost ÚP Brno ani nerealizovatelnost veřejného prostranství v budoucnu.
25. Ke třetímu návrhovému bodu (nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách) odpůrce uvedl, že námitka ze dne 17. 7. 2024 byla skutečně uplatněna, avšak byla velice stručná a obsahovala v podstatě pouze prostý nesouhlas s vymezením plochy PU na pozemcích navrhovatele s ohledem na existenci rodinného domu na jednom z pozemků ve vlastnictví navrhovatele. Podle ustálené judikatury správních soudů míra konkrétnosti námítky předurčuje míru podrobnosti jejího vypořádání.
26. Na námitku navrhovatele bylo nicméně i přes její stručnost reagováno relativně podrobně s tím, že byl v odůvodnění především uveden konkrétní důvod (veřejný zájem) pro vymezení plochy PU, a to zájem na zajištění prostupnosti daného území. Odpůrce dále opět poukázal na pravidla práce s tzv. integrovanými jevy. Bez této úpravy by nebylo možno ÚP Brno pro tak velké město nikdy přijmout. Konečně odpůrce zdůraznil, že odůvodnění rozhodnutí o konkrétní námitce je součástí odůvodnění celého napadeného OOP. Konkrétně poukázal na odůvodnění karty lokality Pr-1 a zdůraznil, že územní studie obecně není podkladem bezprostředně závazným, a i v případě, že byla zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti, se od ní lze odchýlit (viz k tomu rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38, a ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016-59).
27. K takovému odchýlení od Územní studie z roku 2009 došlo právě také v daném případě. V návrhu Územní studie bylo totiž z hlediska prostupnosti území počítáno nikoliv pouze s jedním, ale celkem se čtyřmi propojeními mezi ulicemi M. L. a N. Pro pěší měla sloužit tři propojení, pro automobilovou dopravu pak mělo sloužit jedno propojení. Odpůrce však reagoval na vývoj situace v lokalitě. S ohledem na to, že ve všech studiích navrhovaných propojeních došlo k zastavění území, odpůrce se v konkrétním řešení trasování navrhovaných propojení od Územní studie částečně odchýlil, nikoliv však z hlediska koncepce prostupnosti. V ÚP Brno tedy byla respektována a reflektována koncepční potřeba propojení ve směru západ - východ dle Územní studie, a to i z

hlediska jeho umístění přibližně ve středu lokality tak, aby to bylo atraktivní i vzhledem k zastávce MHD na ulici Vídeňská. V případě realizace podoby navrhované Územní studii by došlo k daleko většímu zásahu do vlastnických práv vlastníků nemovitostí v dané lokalitě než realizovanou podobou ÚP Brno.

28. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že požadavek na zajištění prostupnosti v navržených rozvojových lokalitách byl jednoznačně formulován již v rámci zadání ÚP Brno a postupně se prolínal celou jeho koncepcí. Výsledné odůvodnění rozhodnutí o námitce navrhovatele je tedy dle odpůrce i ve spojení s dalšími částmi odůvodnění napadeného OOP jako celek dostatečně obsáhlé, konkrétní a přezkoumatelné. Odpůrce také připomněl, že navrhovatel ve své námitce nepřiměřenost zvoleného řešení nenamítl a poprvé tak učinil až nyní ve svém návrhu.
29. Ke čtvrtému návrhovému bodu odpůrce uvedl, že žádný rozpor či nesoulad mezi grafickou a textovou částí nelze dovodit, jelikož karta lokality Pr-1 hovoří o zachování již existující prostupnosti „*v ploše bydlení všeobecného mezi ulicemi M. L. a N.*“ Ulice M. a N. jsou na sebe kolmé ulice ohraničující plochu bydlení Pr-1, z čehož je zřejmé, že požadavek zachovat již existující prostupnost v kartě lokality se vztahuje k této ploše, nikoliv k prostupnosti pouze mezi ulicemi M. a N. V grafické části ÚP Brno je tedy vymezeno nové (návrhové) propojení ulic M. L. a N. v centrální části dotčené plochy. Jedná se o důležitý aspekt pro rozvoj lokality, obdobně jako vymezení plochy pro výstavbu mateřské školy. Mezi grafickou a textovou částí ÚP Brno tedy žádný rozpor není, neboť návrhová plocha veřejného prostranství PU byla v daném případě řádně vymezena v grafické části ÚP Brno, přičemž podmínky funkčního využití této plochy byly obsaženy v závazné textové části ÚP Brno.
30. Pojem „prostupnost“ je dostatečně určitě definován v kapitole 16 (str. 101) závazné textové části ÚP Brno. Z této definice vyplývá, že prostupnost může zahrnovat jak pěší průchod, tak i průjezd pro dopravu, k čemuž ÚP Brno vymezil podmínky pro realizaci vymezením plochy veřejného prostranství v dostatečné šířce.
31. K pátému návrhovému bodu ohledně užití konstrukce tzv. integrovaného jevu odpůrce poukázal na to, že dostatečně vymezil, co se rozumí institutem „integrovaných jevů“ a co to znamená pro navrhovatele a nemovitosti v jeho vlastnictví. Zároveň nezpochybnil, že se aktuálně na pozemcích navrhovatele veřejné prostranství ve smyslu definice dle zákona o obcích nenachází a že jde o pozemky, které v současnosti nejsou veřejně přístupné. Pokud by šlo o veřejné prostranství již v současnosti, byla by v ÚP Brno vymezena plocha PU jako stabilizovaná. Nicméně tím, že jde o plochu změn, předpokládá ÚP Brno odlišné využití daného pozemku oproti aktuálnímu stavu v území.
32. V příloze svého vyjádření odpůrce připojil také jak Územní studii M. l. z roku 2009, tak i vyjádření Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje ze dne 18. 2. 2026 k předmětné věci.
33. Z uvedených důvodů odpůrce navrhl zamítnutí návrhu jako nedůvodného.

### III. Replika navrhovatele

34. Navrhovatel reagoval na vyjádření odpůrce stručnou replikou, v níž setrval na svém návrhu. Především odkázal na předcházející věc týkající se téže plochy Pr-1, kterou

- rozhodoval krajský soud pod sp. zn. 63 A 9/2025, přičemž rozsudkem ze dne 20. 1. 2026, č. j. 63 A 9/2025-151, zrušil regulativ PU ve vztahu k sousedním pozemkům.
35. Dále poukázal na Územní studii, na niž ve svém vyjádření odkazoval odpůrce s tím, že se od ní částečně odchýlil, nikoliv však z hlediska prostupnosti. Provedenou odchylku zdůvodňuje snahou o co nejmenší zásah do vlastnických práv v lokalitě. Podle navrhovatele však odpůrce naopak Územní studii jako územně plánovací podklad vůbec nepoužil, a naopak veřejné prostranství umístil na jeho pozemek v rozporu s Územní studií a principy územního plánování zcela svévolně.
36. Konkrétně navrhovatel poukázal na to, že odpůrce ze čtyř propojení stanovených Územní studií v lokalitě Pr-1 uvádí pouze jedno a jedno z existujících pěších propojení zachycené v Územní studii a vedené po pozemku odpůrce p. č. XC v k. ú. X není v ÚP Brno vůbec uvedeno. Dále odpůrce nevytvořil stavební uzávěru uvedenou v Územní studii pro vytvoření tzv. „střední příčky“. Střední příčku uvedenou v textové části a zakreslenou v grafické části Územní studie odpůrce umístil mezi ulicemi M. L. a N. na zcela jiné pozemky. To, že odpůrce a jeho odpovědné orgány nerespektovali Územní studii, je zřejmé i z vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB, které je součástí vyjádření odpůrce.
37. Plocha veřejného prostranství na dotčených pozemcích byla vymezena výlučně na základě odborné úvahy a mimo plochy uvedené v Územní studii. Odborná úvaha a „rozumný způsob“ přitom nejsou nástroji územního plánování dle ust. § 61 stavebního zákona a současně tyto postupy a úvahy nejsou v Územním plánu ani v Kartě lokality Pr-1 zachyceny. Naopak v samotné Kartě lokality Pr-1 je výslovný odkaz na Územní studii bez odkazu na shora popsané a provedené změny. V říjnu 2022 také pořizovatel ÚP Brno prověřil aktuálnost této Územní studie a potvrdil ji jako nadále nosný územně-plánovací podklad. Na tuto skutečnost poukázal také krajský soud ve svém zrušujícím rozsudku, kde taktéž odkazuje na judikaturu správních soudů zabývajících se řádným odůvodněním pro odchýlení se od územních studií. Podle navrhovatele je odkaz na Územní studii pouze snahou zakrýt postup, který byl v rozporu s principy územního plánování.
38. Navrhovatel dále uvedl, že to byl právě odpůrce, kdo měl provést test proporcionality zvolené regulace ve vztahu k dotčeným nemovitostem navrhovatele. Z námitek navrhovatele bylo i bez podrobnější argumentace proporcionalitou zcela jasné, že považuje zásah do svých práv v důsledku předmětné regulace za nepřiměřený. Postup odpůrce považuje navrhovatel za diskriminační i proto, že odpůrce sám poukazuje na to, že v Územní studii navrhovaná propojení nemohla být realizována z důvodu, že dané pozemky již byly zastavěny povolenými stavbami. To je však případ i pozemků navrhovatele, které však odpůrce chránit nechce.

#### IV. Podmínky řízení

39. Předtím, než krajský soud přistoupil k meritornímu posouzení návrhu, se zabýval naplněním podmínek řízení. Těmi jsou v řízení vedeném podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), existence předmětu řízení (tj. opatření obecné povahy), aktivní legitimace navrhovatele a formulace závěrečného návrhu, to vše v souladu s podmínkami vyplývajících z ustanovení § 101a a § 101b s. ř. s.



40. ÚP Brno je co do formy opatřením obecné povahy (§ 55 odst. 2 stavebního zákona), které bylo schváleno Zastupitelstvem města Brna na svém zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024. Současně ÚP Brno nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Návrh je tedy včasný, neboť byl podán ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s. od nabytí účinnosti ÚP Brno.
41. Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy či jeho části je podle § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Aktivní procesní legitimace navrhovatele se zakládá pouhým tvrzením dotčení na jeho právech (viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, ve věci obec Vysoká nad Labem, body 31, 34 a 37). Věcná aktivní legitimace je odvozena od hmotněprávního postavení navrhovatele ve vztahu k napadené regulaci poměrů v území.
42. Navrhovatel svou aktivní legitimaci k podání návrhu odvozoval od vlastnictví dotčených pozemků, které soud ověřil nahlédnutím do katastru nemovitostí, podle něhož je navrhovatel výlučným vlastníkem dotčených pozemků p. č. XB a XA v k. ú. X (viz výpis z listu vlastnictví č. XC pro k. ú. X). Odpůrce aktivní procesní legitimaci navrhovatele nijak nerozporoval. Krajský soud uzavírá, že navrhovatel tedy byl k podání návrhu aktivně procesně legitimován. Aktivní věcná legitimace je dle ustálené judikatury otázkou meritorního posouzení důvodnosti návrhu.
43. Pasivně legitimovaným je ten, kdo napadené opatření obecné povahy vydal, tedy obec, jejíž zastupitelstvo dané opatření obecné povahy vydalo (k tomu srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). V předmětné věci je odpůrcem Statutární město Brno. Podmínky řízení byly v dané věci naplněny, a proto soud přistoupil k věcnému přezkumu napadeného opatření obecné povahy v intencích podaného návrhu.

## V. Posouzení věci krajským soudem

44. Krajský soud vyžádal od odpůrce úplnou spisovou dokumentaci týkající se pořízení a vydání ÚP Brno. Odpůrce poskytl krajskému soudu spisovou dokumentaci v originální listinné podobě i elektronicky. Krajský soud vycházel při posouzení věci z těchto podkladů.
45. Krajský soud dále shledal, že pro posouzení věci je zcela zásadní jeho předcházející rozsudek vydaný ve věci jiné navrhovatelky, avšak týkající se stejné plochy (Pr-1) a stejného funkčního využití (PU), přičemž se jednalo o sousedící pozemek s dotčenými pozemky navrhovatele p. č. XD v k. ú. X. Jde o rozsudek ze dne 20. 1. 2026, č. j. 63 A 9/2025-151 (dále jen „zrušující rozsudek“). Za této situace krajský soud v duchu principu předvídatelnosti soudního rozhodování zcela převzal závěry plynoucí z tohoto zrušujícího rozsudku i pro nynější posuzovanou věc, neboť neshledal žádné skutkové ani právní důvody k tomu, aby řešení předmětné věci odlišil.
46. Jakkoliv účastníci vyjádřili svůj nesouhlas s rozhodnutím věci bez nařízení ústního jednání (§ 51 s. ř. s.), krajský soud shledal, že podmínky pro tento postup jsou naplněny z důvodu aplikace § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s. ve spojení s § 101b odst. 5 s. ř. s. K tomu soud dodává, že nynější navrhovatel byl v odkazované věci osobou zúčastněnou na řízení a účastnil se také ústního projednání věci. Ústní jednání by vzhledem k podstatné skutkové době obou věcí bylo nadbytečné a neefektivní, neboť veškerá

východiska soudního rozhodování v této věci jsou oběma účastníkům, jakož i osobě zúčastněné (dále jen „OZNŘ“), dostatečně známa.

#### 47. Návrh je důvodný.

##### V.1 Vymezení předmětné plochy a poloha dotčených pozemků

48. Dotčené pozemky byly v ÚP Brno zařazeny do plochy přestavby – přestavbové území P.018 (Výrok, Závazná textová část, Příloha č. 3 Plochy přestavby). Nachází se v rozvojové lokalitě Pr-1 M. l. Regulativ PU je pro plochu P.018 ve výroku závazné textové části stanoven i ve vztahu k rozvojové lokalitě Pr-1. V rámci funkčního členění je částečně vymezena jako plocha veřejného prostranství všeobecného (PU) a částečně jako plocha bydlení všeobecného (BU) s výškovou úrovní 3-10 m (Výrok, Grafická část, 2.1 Hlavní výkres 1:10 000).



49. Karta lokality 1.32 P. Pr-1 M. l. uvádí jako podmínku rozvoje lokality „zachovat prostupnost v ploše bydlení všeobecného mezi ulicemi M. a N.“ (Výrok, Textová část, Příloha č. 1 Karty lokality, str. 227). Úsilí o dosažení prostupnosti města (v zahrádkářských lokalitách) je přitom pojmenováno již v návrhu zadání pořízení územního plánu z roku 2008. V navazující kartě téže lokality v textové části odůvodnění napadeného OOP (Odůvodnění, textová část, příloha č. 1.2 Karty lokality, s. 127) se uvádí v části „veřejná prostranství“, že „veřejná prostranství jsou vymezena na podkladu územní studie M. L. I (UAD STUDIO, 2009). Je vhodné v lokalitě vytvořit centrální prostor v blízkosti ploch smíšených obytných všeobecných.“ V kolonce doprava se neuvádí nic konkrétního. Co se týká regulativů funkčního a prostorového využití, uvádí se tři typy ploch: BU.R2, BU.V3 a SU.R2.
50. Jak vyplývá z grafické části napadeného OOP (zejm. z hlavního výkresu a koordinačního výkresu odůvodnění), dotčené pozemky navrhovatele se minimálně částečně ocitají v překryvu s plochou PU (veřejné prostranství), která vytváří v dané oblasti prostup mezi komunikací M. l. a N.

##### V. 2 Proces pořizování ÚP Brno a vztah k předmětné ploše Pr-1

51. Příslušná lokalita se v předchozím územním plánu města (schváleném usnesením Zastupitelstva města Brna dne 3. 11. 1994) nacházela v zastavěném území. Zahrnovala dle tehdejší terminologie stavební návrhové plochy čistého a všeobecného bydlení, stavební návrhové smíšené plochy obchodu a služeb a plochy komunikací a prostranství místního významu.
52. Proces pořizování nové územně plánovací dokumentace byl zahájen v červnu 2002, kdy Zastupitelstvo města Brna schválilo záměr pořídit nový územní plán. V dubnu 2006 schválilo zastupitelstvo města Zadání územního plánu města Brna. Mezi okruhy problémů pojmenovává nedostatečnou prostupnost města (bod 3.9): „*Velké části území, jako jsou uzavřené zahrádkářské lokality, nová výstavba rodinných domů se slepými ulicemi a další však vytvářejí neprostupné bariéry. ... Souvislé bariéry nových lokalit rodinných domů členěných pouze slepými ulicemi vytvářejí problematické podmínky pro rozvoj města v dalších generacích.*“ Stejně formulace jsou uvedeny i v pozměněném zadání schváleném v červnu 2007.
53. Na základě požadavku pořizovatele OÚPR MMB byla v červnu 2009 zpracována Územní studie. O ni se následně opírá ÚP při vymezování ploch veřejných prostranství (Výrok, Textová část, Závazná část, bod 4.4.2). Již v návrhu územního plánu k veřejnému projednání v červnu 2020 (Návrh 2020, Výrok, Grafická část, ZČÚ, list D) byla vyznačena komunikace protínající Pozemek. V kartě lokality 1.32 P. byl uveden text: „*zachovat prostupnost v ploše bydlení mezi ulicemi M. a N.*“ (Návrh 2020, Výrok, Závazná textová část, Příloha č. 1 Karty lokalit). Námitky navrhovatel dle správního spisu podal dne 17. 7. 2024 v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Brno, přičemž v námitce pouze uvedl, že *přes jeho dotčené pozemky je navržena spojovací komunikace. S navrženou komunikací vedoucí přes jeho stavbu rodinného domu a pozemky navrhovatel nesouhlasí a navrženou změnu odmítá.*
54. Zastupitelstvo města Brna vydalo na zasedání č. Z9/22 konaném dne 10. 12. 2024 usnesení č. 7, kterým schválilo rozhodnutí o námitkách uplatněných k územnímu plánu, a současně vydalo ÚP Brno formou opatření obecné povahy. ÚP Brno byl následně zveřejněn a nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Námitce navrhovatele nebylo vyhověno (Odůvodnění, Textová část, Příloha č. 6, Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách, svazek Nf1). V odůvodnění rozhodnutí o námitkách je uvedeno, že daná plocha byla vymezena jako žádoucí prostup územím v souvislosti s rozvojovou lokalitou Pr-1. Vzhledem k tomu, že na dotčených pozemcích se nachází rodinný dům, budou platit pravidla práce s tzv. integrovanými jevy, které odpůrce blíže vysvětlil. V závěru odůvodnění se odkazuje na to, že záměr na vznik veřejného prostranství by bylo možno realizovat až po majetkovém vypořádání s vlastníky pozemků, případně lze požádat po nabytí účinnosti ÚP Brno o změnu.

### V.3 Vypořádání návrhových bodů

55. Vzhledem k tomu, že krajský soud shledal vady napadeného OOP ve smyslu § 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s., bude se zabývat pouze těmi návrhovými body, které mají vazbu k otázce přezkoumatelnosti stanovení plochy PU na dotčených pozemcích navrhovatele, nikoliv těmi návrhovými body, které se týkají věcné zákonnosti a proporcionality dané regulace.

56. Stěžejní pro posouzení věci jsou tedy návrhové body I.2, I.3 a I.4, kterým se bude soud věnovat, ovšem nikoliv v tomto pořadí, ale dle logiky prováděného přezkumu.

*V.3.1 Nesoulad grafické a textové části ÚP Brno a textové části Karty lokalit a jejího odůvodnění*

57. K návrhovému bodu I.4 krajský soud zaujímá následující stanovisko. Krajský soud reflektuje obrovskou komplexitu souvztažností mezi výrokem a odůvodněním ÚP Brno. Je zřejmé, že nelze klást zcela přehnané požadavky na podrobnost textového vymezení regulovaných ploch. Na druhé straně ale platí navrhovatelem správně uplatněný argument vnější i vnitřní souladnosti (konzistence a koherence) výroku a odůvodnění napadeného OOP (viz k tomu rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 3. 2021, č. j. 7 As 30/2020-34, a v něm odkazovanou judikaturu), jakož i textové a grafické části územního plánu.
58. Z tohoto pohledu krajský soud konstatuje, že umístění regulativu PU v ploše Pr-1 má svou oporu ve výroku ÚP Brno - příloze č. 3 závazné textové části (plochy změn). Na to navazuje karta lokality 1.32 P. (Výroková část), kde se již konkrétní typ funkčního využití neuvádí, takže nejde o nedostatek výroku, pokud v kartě lokality není regulativ PU zmíněn.
59. Jinak je tomu ovšem s odůvodněním textové části, které představuje *in concreto* karta lokality 1.32 (Odůvodnění, textová část, příloha č. 1.2 Karty lokalit, s. 127), kde se již funkční a prostorové využití uvádí, nicméně jsou zde zmíněny pouze typy BU.R2, BU.V3 a SU.R2. To krajský soud považuje za nedostatek odůvodnění textové části, neboť správně by tu měl být regulativ PU zmíněn. Z okolností této regulace nevyplývá, že by plocha PU byla jakkoliv konzumována jiným typem funkčního využití.
60. Samotné vymezení dané plochy PU v grafické části není předmětem sporu, jak je výše patrné z výřezu z hlavního výkresu výrokové části. Navrhovateli lze dát za pravdu v tom, že vymezení prostupu prostřednictvím plochy veřejného prostranství na jeho pozemku nemá výslovnou oporu v odůvodnění textové části. Odkaz na „zachovat prostupnost v ploše bydlení všeobecného mezi ulicemi M. a N.“ zcela zřejmě neimplikuje vytváření nových prostupů daným územím, o něž jde v případě plochy PU na dotčených pozemcích. Jediným a klíčovým argumentem textové části pro budování nových prostupů v této lokalitě je tedy Územní studie, která je zároveň územně-plánovacím podkladem pro provedení takovéto regulace v ÚP Brno.
61. Krajský soud má za to, že tu jde o poměrně zásadní nedostatek odůvodnění, který však sám o sobě – zejména ve spojení s grafickou částí ÚP Brno a citovanou výrokovou částí – nepůsobí nepřezkoumatelnost, ale reflektuje minimálně nedbalý přístup odpůrce k řešení problému veřejných prostranství v této lokalitě. Ani v další části textového odůvodnění citované karty lokality již nelze *stricto sensu* k dotčeným pozemkům navrhovatele vztáhnout přímo žádnou propozici, neboť se tu pouze odkazuje na Územní studii a hovoří se o centrálním prostoru v blízkosti smíšených obytných ploch. To se rovněž netýká plochy PU vymezené na dotčených pozemcích navrhovatele.
62. Zjištěné nedostatky samotné o sobě tedy nepůsobí nepřezkoumatelnost, ale jde o nedostatky, které lze jistě odpůrci vytýkat z pohledu imperativu řádného odůvodnění OOP jako smíšeného správního aktu.

### V.3.2 Faktická neproveditelnost vymezení prostupu územím

63. K návrhovému bodu I.2 (vnitřní kolize a faktická neproveditelnost vymezení „prostu pu územím“) soud uvádí následující. ÚP Brno definuje i prostupnost území, a to jako kvalitu prostředí, jejímž účelem je zachovat, případně vytvořit trvalé (nepřetržité) průchody nebo průjezdy v ploše, nebo souboru ploch ve směru pohybu lidí, zejm. ve vazbě na městskou veřejnou dopravu, vybavenost území, do přírody a krajiny apod. Prostupnost je obecně vnímána jako podstatná pozitivní hodnota území (Výrok, Závazná textová část, kapitola 16, str. 101).
64. Krajský soud má za to, že z uvedeného rámce jsou patrná základní východiska pro umístování změn ových ploch veřejného prostranství. V první řadě by mělo jít o obecní pozemky, které jsou primárně k takovému způsobu využití určeny, a pokud nikoliv, je třeba odůvodnit potřebnost, *in eventum* nezbytnost, umístění plochy veřejného prostranství na pozemek soukromého vlastníka. K tomu může sloužit karta lokality, anebo územní studie jako územně plánovací podklad.
65. V odůvodnění textové části ÚP Brno (subkapitola 5.8.4 Veřejná prostranství – textová část odůvodnění, svazek 2, s. 145) se uvádí, že: „[v] veřejná prostranství jsou tak zpravidla vymezována pro vedení dopravní a technické infrastruktury, prioritou však stále zůstává pobytová kvalita veřejného prostranství. Dopravní i technická infrastruktura by tedy měla být v rámci technických možností řešena tak, aby co nejméně ovlivňovala využitelnost veřejného prostranství pro obyvatele.“ Konkrétně pak dále v subkapitole 5.8.4.2 (Veřejná prostranství ve městě) je uvedeno: „Veřejná prostranství jsou nedílnou součástí města, tvoří jeho kostru a jsou často typickým prvkem jednotlivých typů struktur. Existující veřejné prostory tvoří zpravidla spojitou síť a vytvářejí funkční propojení urbánních struktur s městskými parky, řekami a volnou krajinou obecně. Veřejná prostranství by měla být pro chodce v maximální možné míře prostupná. Vnímání veřejného prostranství se mění v závislosti na typu struktury, ve které se nachází. Jiný charakter má veřejné prostranství v rostlé struktuře města, ve volné zástavbě, jiný charakter má např. veřejné prostranství v okrajových vesnických částech města. Nelze tudíž předpokládat a vymezovat stejné charakteristiky veřejných prostranství pro různé typy struktur. Obdobně i intenzita zástavby má zásadní vliv na charakter, rozsah a kvalitu veřejného prostoru; čím intenzivnější je struktura zástavby, tím více lidí využívá veřejný prostor nejenom jako komunikační prostředí, ale také jako místo trávení volného času, prostor pro každodenní relaxaci a odpočinek. Veřejný prostor spoluvytváří *genia loci* různých lokalit, podporuje jejich specifickou identitu a přispívá k orientaci obyvatel návštěvníků v organismu města.“
66. Obecně vzato vymezení veřejného prostranství na určitém pozemku nebrání ani jeho soukromé vlastnictví, ani případná přítomnost staveb na tomto pozemku. Důležitý je však specifický účel veřejného prostranství a na straně druhé omezení vlastníka pozemku, které musí být přiměřené. Samotný vznik integrovaných jevů v důsledku stanovování nových ploch přestavby jistě nelze vyloučit a odpůrce s nimi hojně při pořizování ÚP Brno pracoval. Je zřejmé, že vzhledem k extrémně dlouhému časovému horizontu pořizování takové územně-plánovací dokumentace nelze zcela pružně reagovat na všechny změny v území, které se v souladu se zákonem stanou.
67. Na druhé straně to však nezabavuje odpůrce odpovědnosti za vznik ostrých kolizí mezi účely regulace a fakticitou, kterým by se pořizovatel územně-plánovací dokumentace měl snažit spíše vyhnout, nejde-li o koncepční a nezbytné změny v území (viz kupř.

rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 25. 2. 2026, č.j. 73 A 9/2025-177). Lze však souhlasit s navrhovatelem v tom, že právě prověření nejvhodnější varianty trasy žádoucího prostupu mezi ulicemi M. I. a N. mělo být úkolem Územní studie. Samotná existence již existujícího prostupu vedeného přes pozemek parc. č. XC v k. ú. X ve vlastnictví odpůrce jistě nebrání tomu, aby odpůrce koncipoval další prostupy danou zástavbou. Krajský soud se tedy zaměřil na to, zda v případě dotčených pozemků byly splněny podmínky pro vymezení plochy PU podle uvedených pravidel ÚP Brno, tedy zejména použitelnost Územní studie.

### V.3.3 Přezkoumatelnost vymezení plochy PU na dotčených pozemcích

68. K návrhovému bodu I.3, který zahrnuje otázku přezkoumatelného stanovení plochy PU na dotčených pozemcích navrhovatele a přezkoumatelného rozhodnutí o námitkách, krajský soud uvádí následující.
69. Co se týká rozhodnutí o námitkách, krajský soud je nepovažuje ve zbývajícím rozsahu za nepřezkoumatelné, a to pro značnou stručnost vznesené námítky, jak správně tvrdil odpůrce. V tomto ohledu lze odkázat nejen na judikaturu Ústavního soudu týkající se nepřiměřených požadavků na vypořádání se s námitkami vlastníků nemovitostí (viz nálezy ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, a ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15), ale také na současnou judikaturu Nejvyššího správního soudu, která potvrzuje vztah mezi podrobností námitek a odůvodnění rozhodnutí o námitkách (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57). Určitě také nelze souhlasit s navrhovatelem v tom, že pokud vznesená námitka obsahuje pouhý nesouhlas s danou regulací, tak že to automaticky znamená, že navrhovatel namítá její nepřiměřenost, resp. disproportionálnost zásahu do vlastnického práva. Problémem je ovšem vazba odůvodnění rozhodnutí o námitce na Územní studii, která představuje nosnou část odůvodnění i díky odkazu v kartě lokality Odůvodnění, textová část, příloha č. 1.2 Karty lokalit, s. 127.
70. Z Územní studie ve vztahu k prostupnosti ploch v lokalitě Pr-1 M. I. vyplývá, že již v úvodní části hodnocení předchozí územně-plánovacích podkladů považuje za problematický dopravní skelet regulovaného území: „*Navrhovaný dopravní skelet sestával z ul. N., M. I. a mezi nimi souběžně vedené komunikace. Západovýchodní dopravní propojení území a napojení na kolektor ul. Vídeňské bylo řešeno pouze jednou komunikací, nacházející se přibližně v polovině řešeného území. Urbanistické řešení vycházelo ze stávající parcelace (na každé zahradě rodinný dům) a předpokládalo, že výstavba bude probíhat pouze podél výše uvedených komunikací.... Za podstatnou chybu, která pramení z nezávažnosti územně plánovacího podkladu, lze považovat, že byl zastavěn přímý průchod navržený k tramvajovým zastávkám v ul. Vídeňské.*“ V samotné koncepci urbanistického řešení se pak uvádí, že: „*Základním předpokladem pro další urbanizaci je napojení na ul. Vídeňskou a zajištění příčného propojení území. Pro příčné propojení Z-V (mezi novou S-J komunikací a Vídeňskou) navazující na zastávku tramvaje byly stanoveny limitní polohy. Návrhu studie je zakreslena jižní poloha, která koresponduje s polohou příčky dle ÚP zóny. Aby byla zajištěna optimální docházka k tramvajové zastávce je navíc, v nejbližší ještě nezastavěné poloze, navržen pěší průchod. Severní propojení Z-V je navrženo jako varianta v poloze, kde stávající zástavba ještě umožňuje přímé spojení Z-V (v místě pěšího průchodu, který doplňuje jižní polohu příčky). Severní a jižní poloha příčky vymezují rozsah stavební uzávěry, která*

*zaručí, že do doby než bude změnou ÚP Brno schválena závazná poloha propojení, nebude koridor Z-V zastavěn. Vyjma pěšího průchodu mezi ul. N. a M. l., který je navržen s ohledem na kanalizaci v nejnižším místě, nejsou ve směru Z-V určena další závazná propojení. Další doplnění uliční sítě Z-V je žádoucí zejména v plochách bydlení. Umožní docházku k zastávkám MHD, zejména k zastávce tramvaje ve Vídeňské. Poloha těchto příček není určena. Rozestupy budou dány oboustranným zastavěním rodinnými domy se zahradami, (viz. vzorová řešení bloků ve výkresu urbanistického řešení).“*

71. Zdejší soud v odkazovaném řízení vedoucím k vydání zrušujícího rozsudku také vyžádal grafickou část této Územní studie a také ověření Územní studie jako územně-plánovacího podkladu z hlediska možnosti jejího dalšího využití ze dne 12. 10. 2022 a provedl jimi dokazování. Územní studie obsahuje několik výkresů dané lokality, které zachycují plánované vedení několika nových příček mezi ulicemi M. l. a N. („plochy pro pěší ve veřejných prostranstvích“). Plocha veřejného prostranství vedoucí k zastávce MHD na ulici Vídeňská je však zakreslena mimo dotčené pozemky směrem na sever. V tomto řízení byla předmětná Územní studie ze strany odpůrce rovněž předložena a založena do soudního spisu.
72. Zdejší soud v odkazovaném zrušujícím rozsudku dospěl ohledně práce pořizovatele a odpůrce s Územní studií k následujícím závěrům (body 61–65 odůvodnění): „*Jak vyplývá z ustálené judikatury i znění zákona, územní studie je podkladem, nikoliv závaznou územně plánovací dokumentací (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016-59, bod 48). Zákon její využití při územním plánování předvídá a je jisté žádoucí, pokud územně plánovací dokumentace na takovém podkladu staví. Touto optikou také dodává územní studie váhu odůvodněním karet lokalit v ÚP a nepřímo i rozhodnutím o námítkách, jsou-li tímto způsobem provázané. Soud rozumí tomu, že Územní studie z roku 2009 nemůže zcela odpovídat realitě roku 2024. Ostatně Územní studie už v roce 2009 upozorňovala na rostoucí zastavěnost dané plochy, kterou je nutno řešit. Velmi případně proto navrhovala stavební uzávěru, která by zabránila zastavění koridoru Z-V. Toto uspořádání územních vztahů zmiňují i záznamy z jednání na OÚPR MMB, uvedené v závěru Územní studie. Nakonec však územní opatření o stavební uzávěře vydáno nebylo a nyní je odpůrce postavený před obtížně řešitelný úkol ilustrovaný právě projednávanou věcí. Tento vývoj vypovídá o deficitech v koordinovanosti postupu příslušných orgánů (a contrario § 18 odst. 3 starého stavebního zákona). Řešení se nabízelo několik. Jedním z nich bylo pořízení nové územní studie. To však zjevně odpůrce nepovažoval za nezbytné, když v říjnu roku 2022 prověřil aktuálnost Územní studie a potvrdil ji jako nadále nosný územně plánovací podklad, a to včetně její grafické části (body 32-33 výše). Další možností bylo věcně posoudit řešení nabízené Územní studií při přípravě ÚP a vysvětlit, proč se od něj přijatý ÚP odchyluje. Nové protnutí pozemku navrhovatelky není jedinou odchylkou od Územní studie. Jednak toto vymezení plochy PU dopadá na více pozemků, také jsou jiné plochy veřejných prostranství (příčky) vypuštěné, naopak veřejné prostranství v sousední ploše přestavby P.011 je také vedeno na odlišných pozemcích. Vysvětlení odpůrce pro učiněné změny oproti Územní studii mohlo přispět i k jejich lepšímu přijetí ze strany navrhovatelky. V této souvislosti soud připomíná, že ač jsou územní studie považovány za nezávazný podklad, judikatura správních soudů očekává, že odchýlení od nich musí být dostatečným způsobem odůvodněno (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 16. 12. 2014, č. j. 50 A 15/2014-50, č. 3212/2015 Sb. NSS; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 11. 2017, č. j. 1 As 299/2016-59, bod 49; rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 14. 7. 2021, č. j. 59 A 3/2021-118, bod 57).*

*K tomu však v projednávané věci nedošlo. Při práci s Územní studií se odpůrce dostal do schizofrenní situace. Na jednu stranu na ni odkazuje v odůvodnění karet lokalit jako na oporu při vymezování ploch veřejných prostranství. Územní studii přitom odpůrce prověřil jako dostatečně aktuální za účelem pořízení ÚP. Na druhou stranu však odpůrce bagatelizuje její grafickou část a tvrdí, že se od ní odchyluje jako od zastaralé, ve světle nového vývoje v lokalitě (bod 33 výše). Vysvětlení nesouladu ÚP s grafickou částí Územní studie, podané teprve v řízení před soudem, považuje zdejší soud ve světle výše uvedené judikatury za nedostatečné. Jednak odpůrce při pořizování ÚP nevysvětlil, proč se odchyluje od aktuální Územní studie. Zároveň fakticky vystupuje vnitřně rozporně. O Územní studii se současně výslovně opírá a současně se od ní fakticky odchyluje.“*

73. Krajský soud v předmětné věci zaujímá totéž stanovisko. Územní studie je stěžejní z hlediska odůvodnění regulace předmětné lokality Pr-1 jak obecně, tak i ve vztahu k regulativu PU speciálně. Pokud by byl odpůrce odchylky od Územní studie v odůvodnění ÚP Brno ve vztahu k lokalitě Pr-1 dostatečně srozumitelně vysvětlil, nemuselo by tomu tak být. Napadené OOP je takto stiženo nepřezkoumatelností v tom směru, že odpůrce naložil s Územní studií vnitřně rozporně, jak je výše podrobně uvedeno. Odůvodnění dané lokality, které z hlediska veřejných prostranství přímo odvisí od Územní studie, není zcela přezkoumatelné. Stanovení plochy PU na dotčených pozemcích navrhovatele je proto nepřezkoumatelné dílem pro vnitřní rozpornost této regulace a dílem pro nedostatek důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) s. ř. s.].

## **VI. Závěr a náklady řízení**

74. Soud shrnuje, že shledal návrh důvodným pro nedostatečně vysvětlený nesoulad mezi Územní studií a řešením zvoleným ÚP Brno, týkajícím se vymezení plochy veřejného prostranství (PU) na pozemcích navrhovatele. Tento nedostatek odůvodnění se projevil také v rozhodnutí o námitkách navrhovatele, a to v podobě odkazu na Územní studii, a zcela konkrétně zasáhl právní sféru navrhovatele jako vlastníka dotčených pozemků.
75. Protože soud shledal návrh důvodný, zrušil opatření obecné povahy v napadené části ke dni právní moci rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
76. Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z § 60 odst. 1 s. ř. s. Podle něj má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Navrhovatel byl ve věci úspěšný, soud mu proto přiznal právo na náhradu nákladů řízení dle soudního spisu. Náklady řízení navrhovatele sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 5 000 Kč a z odměny a náhrady hotových výdajů zástupce navrhovatele. Odměna za tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, sepsání návrhu, replika k vyjádření odpůrce,) činí dle § 9 odst. 5, § 7 bod 5 a § 11 odst. 1 písm. a), d) vyhlášky č. 177/1996 Sb. částku 3 x 4 620 Kč (13 860 Kč) a náhrada hotových výdajů činí dle § 13 odst. 4 této vyhlášky částku 3 x 450 Kč (1 350 Kč). Celkem náleží na náhradě nákladů právního zastoupení částka 15 210 Kč. Tuto částku soud navýšil o částku připadající na DPH ve výši 21 %, tedy celkem 18405 Kč po zaokrouhlení na celé koruny nahoru. Celková výše nákladů řízení tak činí 23 405 Kč.
77. Osobě zúčastněná na řízení žádné náklady v řízení nevznikly, a proto jí právo na náhradu nákladů nebylo přiznáno (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).



**Poučení:**

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

Brno 2. dubna 2026

JUDr. Petr Polách  
předseda senátu