



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatele: **Ing. J. U.**
X
zastoupeného advokátem JUDr. Ing. Martinem Florou, Dr.
Dominikánské nám. 656/2, 602 00 Brno

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

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

- a) výroku, grafické části 5 „Urbanistická koncepce – schéma“ v části, v níž se vymezuje rozvojová lokalita Li-15 jako součást zóny obytných souborů Z5.13 „Líšeň-sídlíště“,
- b) výroku, grafické části „2.1. Hlavní výkres“ v části, v níž vymezuje na území vymezeném ulicemi Novolíšeňská, Brejtcetlova, Chmelnice, Martina Kříže na jižním okraji rozvojové plochy Li-15 stabilizovanou plochu BU.R2,
- c) výroku, grafické části „2.1. Hlavní výkres“ v části, v níž na území rozvojové plochy Li-15 v jihozápadní části pozemku p. č. X v k. ú. L. vymezuje návrhovou plochu (plochu změn) BU.R2,
- d) výroku, grafické části „2.1. Hlavní výkres“ v části, v níž na území rozvojové plochy Li-15 v severozápadní části pozemku p. č. X v k. ú. L. vymezuje návrhovou plochu (plochu změn) BU.V4 a

- e) odůvodnění v Příloze č. 6, svazku „Nf4“, v části rozhodnutí o námitkách navrhovatele čj. MMB/0718298/2024,

takto:

- I. Návrh **se** v rozsahu směřujícím vůči odůvodnění opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného zastupitelstvem odpůrce pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, obsaženém v Příloze č. 6, svazku „Nf4“, v části rozhodnutí o námitkách navrhovatele čj. MMB/0718298/2024, **odmítá**.
- II. Ve zbytku **se** návrh **zamítá**.
- III. Navrhovatel **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- IV. Odpůrci se náhrada nákladů řízení **nepřiznává**.

Odůvodnění:

I. Vymezení podstaty věci

1. Navrhovatel se domáhá zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – územní plán města Brna, schválený zastupitelstvem odpůrce pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 (*územní plán* nebo *nový územní plán*). Konkrétně požaduje jeho zrušení v části zahrnující změnové plochy BU.V4 a BU.R2 v rozvojové lokalitě *Li-15 Houbařská* do zóny *Z5.13 Lišeň-sídliště* spolu s vymezením výškové úrovně zástavby těchto ploch. Dále navrhuje zrušení územního plánu v části vymezení výškové úrovně v území ohraničeném ulicemi *Novolíšeňská*, *Breitcetlova*, *Chmelnice* a *Martina Kříže*, přiléhajícímu k jižnímu okraji rozvojové lokality *Li-15 Houbařská* (stabilizovaná plocha BU.R2).
2. Navrhovatel vlastní pozemek p. č. XA a dvě jednotky (č. 3062/12 a č. 3062/21) v bytovém domě č. p. 3062 tvořícím součást pozemku p. č. XB. V rozsahu ideálních 1838/21285 je podílovým spoluvlastníkem společných částí domu č. p. 3062 a pozemku p.č. XB, vše zapsáno v katastru nemovitostí pro k. ú. L. (*nemovitosti navrhovatele*). Nemovitosti navrhovatele znázorňuje žlutý ovál na následujícím obrázku. Podle navrhovatele územní plán zasahuje do jeho práv.



II. Shrnutí návrhu

3. Navrhovatel nesouhlasí s vymezením ploch v blízkosti jeho nemovitostí. Proti návrhu územního plánu brojil pěti námitkami, které se týkaly mj. plochy vymezené jako rozvojová lokalita *Li-15 Houbařská*, jakož i blízkého okolí rozvojové lokality. Odpůrce vyhověl pouze jedné z námitek navrhovatele, ostatním námitkám navrhovatele nedal za pravdu. Soud tyto námitky bude dále označovat v souladu s tím, jak to činí navrhovatel, tj. začne od druhé námitky a bude pokračovat až k páté námitce.
4. Navrhovatel nejdříve obecně namítá, že ho územní plán zkrátil na právu vlastnit majetek a pokojně ho užívat i na právu na příznivé životní prostředí. Umožňuje využití pozemků v těsné blízkosti nemovitostí navrhovatele způsobem, který významně zhoršuje pohodu bydlení v nemovitostech navrhovatele. Odpůrce při vydávání územního plánu nerespektoval princip proporcionality. Navrhovatel odkázal na judikaturu týkající se pojmu pohoda bydlení a posuzování proporcionality. Územní plán je zčásti v rozporu s platnou právní úpravou. Ve vymezení návrhových důvodů navrhovatel vychází z algoritmu přezkumu uvedeném v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005 čj. 1 Ao 1/2005-98. Územní plán odporuje zákonu svým obsahem (čtvrtý krok) a neproporcionálně zasahuje do jeho práv (pátý krok algoritmu).
5. Navrhovatelova **druhá námitka** směřovala proti zařazení části pozemku p. č. XC ze zóny příměstské rezidenční zástavby Z4.6. *Líšeň*, do které spadají i nemovitosti navrhovatele, do zóny obytných souborů Z5.13 *Líšeň-sídlště*. Podstata námitky navrhovatele spočívá v tom, že komunikace *Novolíšeňská* v daném místě tvoří hranici mezi zónou příměstské rezidenční zástavby Z4.6 a zónou obytných souborů Z5.13, které představují výrazně odlišné urbanistické struktury. Zatímco zóna Z4.6 navazuje na rostlou vesnickou zástavbu a tvoří ji převážně nízkopodlažní objekty individuálního rodinného bydlení, zóna Z5.13 má charakter sídlištní vysokopodlažní panelové zástavby z 80. let. Zařazení části plochy pozemku p. č. XC do zóny příměstské rezidenční zástavby Z4.6 by lépe odpovídalo stávající

zástavbě, pravidlům pro vymezení zón stejného charakteru, i terénnímu reliéfu. Plocha se totiž svažuje směrem ke stávající zástavbě Staré Lišně.

6. Zařazení dané plochy do zóny obytných souborů Z5.13 umožňuje neorganické přelití sídlištní sídelní struktury za ulici *Novolíšeňskou*, do těsné blízkosti nízkopodlažní zástavby včetně nemovitostí navrhovatele. Závleky novodobé struktury do historické zástavby jsou přitom nežádoucí. Navrhovatel vyzdvihl požadavek na kontinuitu a koherenci prováděných změn, mj. s ohledem na legitimní očekávání a práva vlastníků jednotlivých pozemků.
7. Přeražení lokality do zóny obytných souborů Z5.13 navíc umožňuje umístění výškově i hmotově naddimenzovaných staveb do bezprostředního okolí nemovitostí navrhovatele. Významně to sníží úroveň pohody bydlení v nemovitostech navrhovatele a neproporcionálně zasáhne do jeho práva vlastnit majetek a pokojně jej užívat.
8. Z rozhodnutí o námítkách plyne, že primárním důvodem pro změnu byla snaha odpůrce reflektovat obsah územního rozhodnutí Úřadu městské části města Brna, Brno-Slatina, Odboru výstavby a územního plánování ze dne 28. 2. 2023, čj. MCBSLA/01928/23/OVÚR/POKI, sp. zn. S-MCBSLA/00111/18/POKI, ve znění rozhodnutí Magistrátu města Brna, Odboru územního a stavebního řízení (OÚP) ze dne 18. 12. 2023, sp. zn. OUSR/MMB/0341236/2023, čj. MMB/0559513/2023 (*územní rozhodnutí*). To vedlo k umístění stavby tvořené třemi bytovými objekty o sedmi podlažích a dvaceti pěti převážně dvoupodlažními řadovými rodinnými domy, včetně technické infrastruktury a dopravního napojení.
9. Navrhovatel se spolu s dalšími účastníky řízení vedeného u zdejšího soudu (sp. zn. 30 A 23/2024) domáhá zrušení územního rozhodnutí. Dimenze povolené stavby přesahují limity dané územním plánem platným v době vydání územního rozhodnutí. Převzetím obsahu územního rozhodnutí do územního plánu odpůrce staví navrhovatele do situace, která vylučuje, aby případné zrušení územního rozhodnutí soudem mělo reálné následky. Územní plán totiž obsah územního rozhodnutí fakticky *pro futuro* legalizoval.
10. **Třetí námitka** navrhovatele se týkala určení výškové hladiny zástavby plochy nacházející se na jižním okraji rozvojové plochy Li-15. Podle navrhovatele toto území nevykazuje znaky stabilizované plochy BU.R2 s výškovou hladinou 3-10 m, nýbrž plochy BU.R1 s výškovou hladinou 3-7 m. V daném území jsou až na výjimku administrativní budovy na adrese *Novolíšeňská 2678/18* dvoupodlažní rodinné domy. Nachází se v něm pouze jeden třípodlažní bytový dům, který v horizontu nepřevyšuje zástavbu rodinných domů. Výšková hladina nepřesahuje 3 metry. V celé ploše jsou pouze tři budovy s hromadným bydlením.
11. Odpůrce neměl při vymezení plochy učinit její součástí i třípodlažní administrativní budovu na adrese *Novolíšeňská 2678/18* a tomu pak přizpůsobit výslednou klasifikaci plochy. Zahrnutí této budovy do stabilizované plochy BU.R2 a její začlenění do zóny příměstské rezidenční zástavby Z4.6 je nelogické a odporuje definici zóny Z4.6. Budova se nachází v izolované enklávě, která se od zbývajících částí stabilizované plochy architektonicky i urbanisticky odlišuje. Vykazuje naopak znaky stabilizované plochy BU.V3, s níž ostatně svou nejdelší hranicí přímo sousedí.
12. Zahrnutí administrativní budovy do plochy tvořené zástavbou rodinných domů vytváří nebezpečný precedent, umožňující díky svažitému terénu postavit v lokalitě naddimenzované budovy. To je ale v rozporu se zásadou převažujícího stavu a vede to k paušalizaci výjimky na celé území. Regulativy územního plánu se nesmí stanovovat mechanicky podle nejvyšší stavby v území, ale musí odpovídat charakteru a struktuře

zástavby jako celku (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 1. 2009, čj. 2 Ao 2/2008-62). Obava navrhovatele není jen teoretická. V době podání návrhu probíhá územní řízení o umístění budovy o šesti nadzemních podlažích do stabilizované plochy BU.R2. OÚP v něm vydal souhlasné stanovisko.

13. **Čtvrtou námitkou** navrhovatel brojil proti určení výškové hladiny zástavby části oblasti z rozvojové plochy *Li-15 Houbářská*. Stabilizovaná plocha řešená třetí námitkou se měla vymezit jako plocha BU.R1. Sousedící plocha změn BU.R2 měla být rovněž plochou BU.R1. To by umožnilo zachovat spravedlivou rovnováhu mezi veřejným zájmem na budoucím stavebním využití lokality a zájmem na zachování pohody bydlení ve stávající zástavbě.
14. Výšková hladina objektů nad terénem rozvojové lokality *Li-15 Houbářská* v místě nepřesahuje 4 metry. Nově vytvořená plocha změn BU.R2 umožňuje výstavbu naddimenzovaných budov. Navrhované řešení nelze opřít o odkaz na tvrzené dohodnuté řešení, koordinované určeným zastupitelem. Politická dohoda nemůže nahradit odborné urbanistické posouzení, ani povinnost chránit hodnoty území a pohodu bydlení. Argumentem není ani existence územního rozhodnutí.
15. **Pátou námitkou** navrhovatel nesouhlasil s vymezením výškové hladiny zástavby u návrhové plochy BU.V4 na části rozvojové plochy *Li-15 Houbářská*. Komunikace *Novolíšeňská* tvoří v místě hranici mezi rezidenční a sídlištní urbanistickou strukturou. Navrhovatel poukázal na pravidla zakotvená v územním plánu, zejména na podpůrný princip návaznosti v území, hledisko zohlednění stávající zástavby, princip klesající intenzity a výšky zástavby směrem k okrajům města.
16. Výšková hladina 22 metrů umožňuje výstavbu až sedmipodlažních domů, jejichž realizace by zcela jednoznačně měla za následek negativní zásah do pohody bydlení stávajících obyvatel přilehlé plochy nízkopodlažní zástavby ve stabilizované ploše BU.R2, do níž spadají i nemovitosti navrhovatele. Vhodným řešením by bylo zařazení dotčené části pozemku do návrhové plochy BU.V3. Snaha odpůrce promítnout do napadeného opatření obecné povahy obsah územního rozhodnutí nemůže obstát jako důvod pro stanovení výškové hladiny v dané ploše změn.
17. Územní plán k obecným podmínkám využití území uvádí, že pokud byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umístován, pak jsou tyto záměry přípustné. Zachování práv stavebníka vyplývajících z územního rozhodnutí tedy nevyžadovalo, aby se dotčená část rozvojové plochy zařazovala do plochy změn BU.V4. Ani nebyla třeba změna urbanistické zóny. Záměr se mohl řešit individuálně, aniž by došlo k trvalému navýšení regulace v celém území.
18. Principu proporcionality by odpovídalo stanovení výškové hladiny zástavby 3. Došlo by rovněž k zachování přechodového charakteru území, respektování měřítka navazující zástavby Staré Líšně a koncepční čistoty územního plánu nezávisle na osudu jednoho konkrétního stavebního záměru. Ve výsledku by se udržela pohoda bydlení v nemovitostech navrhovatele a ve zbývajících přilehlých zástavbách.

III. Vyjádření odpůrce

19. Podle odpůrce územní plán do vlastnického práva navrhovatele nijak podstatně nezasahuje. Nemění způsob využití jeho nemovitostí. Na sousedních pozemcích nepřipouští zjevně excesivní či rušivý způsob využití neodpovídající charakteru okolí. Pozemky v lokalitě *Li-15* určovala k bydlení již předchozí územně plánovací dokumentace, která v tomto území

rovněž předpokládala rozsáhlejší stavební činnost pro bydlení. Za její účinnosti bylo vydáno územní rozhodnutí.

20. Navrhovatel konkrétně nevysvětlil, v čem má spočívat tvrzený zásah do jeho vlastnického práva, nebo do jeho pohody bydlení. Nevysvětlil, proč by měl být tento zásah natolik významný, aby odůvodňoval zrušení napadené části územního plánu. Tvrzený zásah je proto pouze hypotetický a nekonkrétní. Územní plán v bezprostřední blízkosti nemovitostí navrhovatele umožňuje pouze výstavbu nízkopodlažních staveb určených k bydlení. Výstavba vyšších bytových domů je možná až na pozemcích, které se nenachází v přímé blízkosti nemovitostí navrhovatele. Předmětem územního plánu není posuzování konkrétního záměru, ale nastavení rámcových podmínek pro využití území do budoucna. Garanci přiměřené pohody bydlení v souvislosti s výstavbou konkrétních záměrů v praxi zajišťují mj. obecné požadavky na výstavbu, technické normy apod.
21. S ohledem na zásadu presumpce správnosti aktů vydaných orgány veřejné správy se územní rozhodnutí považuje za zákonné a správné, dokud příslušný orgán zákonem předvídanou formou neprohlásí správní akt za nicotný, případně nezákonný a přistoupí k jeho zrušení. Skutečnost, že je územní rozhodnutí předmětem soudního řízení, nemá vliv na jeho platnost a zákonnost. Bylo proto zcela správné a legitimní, že z něj pořizovatel vycházel. Pravomocná územní rozhodnutí představují limit využití území. Je proto vhodné, aby je nově vydaná územně plánovací dokumentace zohledňovala a na dotčeném pozemku vymezovala plochu odpovídající obsahu územního rozhodnutí.
22. Pokud jde o **druhou námitku**, tak odpůrce neshledal žádný důvod pro to, aby vymezil území jako zónu Z4 v rozporu s územním rozhodnutím. Obdobný závlek zóny Z5.13 lze pozorovat i u sídlištní zástavby v ulicích *Puchýřova*, *Popeláková*, *Svánovského* a *Kosíkova*. Nejedná se o řešení v daném místě nelogické či neobvyklé. Rozhraní zón odpovídá urbanistickému návrhu v lokalitě Li-15 a zohledňuje rozhraní mezi pravomocně umístěnou bytovou zástavbou a budoucí zástavbou v ploše BI.R1, která naváže na charakter zástavby v oblasti Staré Líšně.
23. Ke **třetí a čtvrté námitce** odpůrce uvedl, že zástavba ve stabilizované zóně BU.R2 je architektonicky nejednotná. V lokalitě se vyskytují jak rodinné, tak bytové domy (např. bytový dům č. p. 3062, ve kterém vlastní nemovitosti navrhovatel, a bytový dům č. p. 2681). Je tam i administrativní budova č. p. 2678. Charakter plochy plyne z její polohy vůči středu města a již existující zástavby s primárním využitím k bydlení. Charakter zástavby tedy s ohledem na vymezení výškových hladin odpovídá výškové hladině 2. I stávající okolní zástavba odpovídá přinejmenším výškové hladině 2. Z podkladů z webové aplikace *Budovy v Brně* vyplývá, že nelze přisvědčit tvrzení navrhovatele, že by převážná část okolní výstavby v místě, kde se nachází i jeho nemovitosti, měla výšku do 7 metrů. V lokalitě je naopak rozsah výstavby do 7 metrů výšky a do 10 metrů výšky obdobný. Nachází se zde i výstavba přesahující 10 metrů.
24. Navíc je nutné zohlednit i okolní zástavbu. Sám navrhovatel uváděl, že se přes silnici nachází panelové domy o mnoha podlažích. Tato část území je ve výškové hladině 5. Na sever se pak nachází bytové domy s výškovou hladinou 3. Stabilizovaná i změnová plocha BU.R2 představují přirozený přechod mezi zónou s panelovými bytovými domy ve výškové hladině 5 a zástavbou rodinných domů směrem ke Staré Líšni s výškovou hladinou 1.

25. K **páté námitce** odpůrce konstatoval, že vymezení plochy BU.V4 odpovídá zařazení plochy do zóny Z5 i přechodu mezi vyšší panelákovou zástavbou a nízkopodlažní rezidenční zástavbou. Navíc se jedná o promítnutí územního rozhodnutí coby limitu využití území.
26. K námitce nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva odpůrce uvedl, že se napadená regulace netýká přímo nemovitostí navrhovatele, ale jen blízkých pozemků. Oproti předchozí územně plánovací dokumentaci nedošlo v lokalitě Li-15 k zásadní změně. Územní plánování je projevem ústavně zaručeného práva obce na samosprávu a jeho cílem je vyvažovat veřejné a soukromé zájmy, nikoli vyhovět individuálním požadavkům jednotlivců. Soudy mají do územního plánování zasahovat zdrženlivě a přezkoumávat jen zjevné excesy, nikoli nahrazovat úvahu obce vlastním řešením. Odpůrce se pohyboval v zákonných mezích, našel spravedlivou rovnováhu mezi dotčenými zájmy a přijatá regulace nepředstavuje žádný exces, natož zjevný.

IV. Replika navrhovatele

27. Navrhovatel v replice označil některé skutkové údaje uvedené ve vyjádření odpůrce za neúplné nebo nepravdivé. K otázce zařazení rozvojové lokality Li-15 do zóny Z5.13 poukázal na vnitřní rozpor ve vyjádření odpůrce. Jednak tvrdí, že ke změně rozsahu zón Z4.6 a Z5.13 došlo v návaznosti na úpravu funkčních ploch po společném jednání v dubnu 2024. Poté však potvrdil, že skutečným důvodem bylo zohlednění územního rozhodnutí o umístění tří bytových objektů o sedmi podlažích a dvaceti pěti řadových rodinných domů v souboru *Rezidence Novolíšeňská*.
28. Převzetím obsahu územního rozhodnutí do územního plánu vznikl „začarovaný kruh“. Zrušení územního rozhodnutí by pro navrhovatele nemělo reálný účinek, dokud zůstane územní plán v platnosti. Výsledný stav by přitom znamenal, že z protiprávního aktu vzniklo právo, což je v rozporu se zásadou *ex iniuria ius non oritur*.
29. K zařazení lokality Li-15 do zóny Z5.13 navrhovatel dále odmítl argument odpůrce o srovnatelném „závleku“ zóny Z5.13 v ulicích *Puchýřova*, *Popeláková*, *Svátovského* a *Kosíkova*. Uvedl, že jde o historickou výjimku týkající se panelových domů z 80. let, které mají stejný stavebně technický charakter jako zástavba na západní straně ulice *Novolíšeňská*. Nelze ji proto použít jako argument pro srovnatelnost s lokalitou Li-15. Naopak administrativní budova *Novolíšeňská 2678/18* s pěti podlažími zůstala v zóně Z4.6, ačkoliv by při stejné logice měla náležet do zóny Z5. Odpůrce tedy v identických situacích postupoval rozdílně. Navrhovatel rovněž upozornil, že zařazení lokality Li-15 do zóny Z5.13 ohrožuje pohledovou vazbu na kapli Panny Marie, jejíž ochrana je jednou z klíčových funkcí zóny Z4.6.
30. K vymezení stabilizované plochy BU.R2 navrhovatel setrval na námitce, že výšky budov ve snímcích přiložených odpůrcem jsou chybné. Odpůrce měřil celkovou výšku hmoty stavby včetně štítových stěn, hřebenů střech a ustupujících podlaží. Měl postupovat podle metodiky, která výšku měří od stávajícího terénu k římsě nebo atice. Při správném postupu náleží téměř všechny rodinné i bytové domy v ploše do výškové hladiny 1, nikoliv do výškové hladiny 2. To platí i pro bytový dům *Bylinková 18*, u nějž třetí nadzemní podlaží ustupuje (o více než 2 metry) a nemělo by se do základní regulované výšky započítávat.
31. Navrhovatel dále poukázal na to, že snímky přiložené odpůrcem nezobrazují hranice funkčních ploch. Po jejich doplnění a srovnání se sousedními plochami BI.R1 (ulice *Chmelnice*, *Markovičova*, *Kubelíkova*, *Střelnice*, *Ondráčková*) je zřejmé, že budovy na těchto

plochách zařazené do výškové úrovně 1 mají srovnatelné parametry jako zástavba v ploše BU.R2. Začlenění administrativní budovy *Novolíšeňská 2678/18* s pěti podlažími a přilehlých garáží do stabilizované plochy BU.R2 je pak v rozporu se základní metodikou vymezování standardní stabilizované plochy (odůvodnění územního plánu, textová část, svazek 2, kap. 5.7.2.2). Pětipodlažní solitérní budova o výšce 15 metrů neodpovídá charakteru plochy BU.R2. Svými parametry odpovídá výškové hladině 3 nebo 4. Administrativní budova s garážemi je v ploše BU.R2 záměrně, aby vznikl argument pro zařazení celé plochy do výškové hladiny 2. Odpůrci nic nebránilo tuto plochu o výměře cca 5 250 m² vyčlenit jako samostatnou plochu OV, jak ostatně učinil v případě plochy OV.K2 o rozloze 1 435 m² v téže městské části.

32. K návrhové ploše BU.V4 navrhovatel zdůraznil, že změna oproti předchozímu územnímu plánu [index podlažních ploch (*IPP*) 0,5 a 0,6] na plochu BU.V4 (*IPP* 1,5) představuje skokové navýšení o 150 %. To je v přímém rozporu s dlouhodobou strategií odpůrce, s principem stability, s požadavkem na ochranu charakteru sídelní struktury i se zadáním územního plánu (kap. 11.1). *IPP* 0,5-0,6 odpovídá individuální, zpravidla nízkopodlažní zástavbě. Ke změně přitom došlo prostřednictvím „začarovaného kruhu“: vlastník pozemků nejprve neúspěšně žádal o navýšení *IPP* a záporné stanovisko obdržel opakovaně i od zastupitelů městské části Brno-Líšeň a petice s 1 500 podpisy. Posléze však územním rozhodnutím dosáhl fakticky téhož výsledku tím, že první nadzemní podlaží navrhovaných staveb bylo obsypáno hliněným valem o výšce 0,8 metru a překlasifikováno na podlaží podzemní. Odpůrce k takto vytvořenému stavu přistoupil jako ke skutečnosti a v územním plánu ho legalizoval.
33. Navrhovatel rovněž upozornil, že po vydání územního plánu požádal vlastník sousedních pozemků o povolení umístění další budovy o šesti nadzemních podlažích (stavba *Bytový dům Terasy Líšeň*). Průběh vrstevnic v projektové dokumentaci byl oproti geodetickému zaměření záměrně upraven – skutečné rozdíly oproti původnímu terénu dosahují až 2 metrů. Přesto OÚP vydal k umístění této stavby souhlasné závazné stanovisko. Tím se „začarovaný kruh“ popsaný v návrhu uzavřel.

V. Jednání

34. Dne 29. 4. 2026 se u soudu konalo jednání. Obě strany shrnuly svá stanoviska k věci, jak plynula z doposud zaslaných vyjádření. Jádrem jednání pak bylo dokazování.
35. Soud nejprve provedl k důkazu relevantní obsah předchozí územně plánovací dokumentace (obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech územního plánu města Brna, ve znění pozdějších předpisů; *starý územní plán*). Šlo konkrétně o výřez dané oblasti z hlavního výkresu starého územního plánu, na kterém bylo vidět, že plochy, o něž ve věci jde, spadaly do ploch *bydlení všeobecného BO* a *bydlení čistého BC*. U ploch BO výřez z hlavního výkresu uvádí i index podlažních ploch ve výši 0,6 a u ploch BC činí 0,5. Soud ještě k důkazu pro názornost připravil obrázek, ve kterém do stejného výřezu zanesl, kde se v něm zhruba nachází dnešní zóna Z.13 vymezená novým územním plánem (bliže viz obrázek v bodě 108 níže).
36. K daným plochám soud ještě přečetl obsah textové části odůvodnění starého územního plánu. Podle něj platí:

„BC PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ

- slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).

- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,
- jednotlivá zařízení administrativy.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- malá ubytovací zařízení do 45 lůžek za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- nerušící provozovny obchodu, veřejného stravování a služeb, sloužící denní potřebě obyvatel předmětného území (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- stavby pro kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek pro mimoškolní činnost za podmínky, že jejich provoz (dopravní napojení, odstavování vozidel, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě.

BO PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ

- slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také
- obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území
- jednotlivá zařízení administrativy – i jako monofunkční objekty:
- služebny městské policie
- jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.

Podmíněně mohou být přípustné i jako monofunkční objekty (tj. bez ohledu na procentuální skladbu funkcí umístěných v objektu – za podmínky, že se svým objemem nevymykají charakteru budov v lokalitě):

- obchody do velikosti 1000 m² prodejní plochy za podmínky, že bude na povrchu umístěno max. 50 % normou požadovaných parkovacích míst a jejich provoz (zásobování, frekvence využívání obchodů) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- provozovny veřejného stravování za podmínky, že jejich provoz (zásobování, doba provozu, frekvence využívání zařízení) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- nerušící provozovny služeb a nerušící provozovny s pracovními příležitostmi (ve smyslu výkladu pojmů uvedeného na začátku textu Regulativy pro uspořádání území),
- ubytovací zařízení za podmínky, že odstavování vozidel lze řešit v plném rozsahu na vlastním pozemku nebo v docházkové vzdálenosti (200–300 m) mimo veřejná prostranství,
- stavby pro administrativu za podmínky, že jejich provoz (dopravní obsluha, parkování a frekvence návštěv) nenaruší obytnou pohodu v lokalitě,
- zahradnictví za podmínky, že jejich pěstební procesy a dopravní obsluha nenaruší životní prostředí a obytnou pohodu v lokalitě.“

37. Navrhovatel ke starému územnímu plánu uvedl, že jeho obsah odpovídá jeho tvrzení, že se dotčená plocha dělila na dvě části s IPP 0,5 a 0,6. Novým územním plánem došlo ke zvýšení IPP na 1,5. Zástupkyně odpůrce uvedla, že obsah starého územního plánu také odpovídá jeho tvrzením. Dodala, že jednotlivé parametry starého územního plánu nový územní plán nemusí přebírat.
38. Poté soud provedl k důkazu sérii čtyř obrázků, které si pořídil z portálu *mapy.com* pro bližší představu o situaci v relevantním území, pokud jde o roli ulice *Novolíšeňské* v oblasti a polohu sídlištní panelákové i historické rezidenční zástavby, resp. stejnorodost zástavby ve stabilizované ploše BU.R2 (viz obrázky v bodech 106, 107, 121 a 122 níže).
39. Navrhovatel na obrázcích poukazoval na historický závrlek sídlištní panelové výstavby přes ulici *Novolíšeňskou*. Je to zástavba, která pochází z 80. let. Svým charakterem odpovídá hlavnímu sídlišti, které je na druhé západní straně. Odpůrce na to poukazuje jako na doklad, že závleky jsou v dané oblasti běžné. Podle navrhovatele by však mělo jít o výjimku, která se i podle zadání územního plánu neměla opakovat. Rezidenční zástavba je v Líšni naopak typická. Koncepční dokumenty s ní počítaly i pro plochu Z5.13. Zástupkyně odpůrce poukazovala na to, že v severozápadní části dané oblasti je další zástavba s výškovou hladinou 4.
40. Ke stavbám ve stabilizované ploše BU.R2 (obrázek v bodě 121 níže) navrhovatel opakoval, že administrativní budova na adrese *Novolíšeňská 18* vznikla bez nějakých zřetelných důvodů. Navazuje spíše na sousední plochy BU.V3 a BU.V4. Vznik této relativně vysoké budovy v dané ploše vedl úmysl umožnit tímto precedentem výstavbu dalších obdobně vysokých budov na celé ploše. Z hlediska systematiky to ale nedává smysl. Svým charakterem a výškou odpovídá spíše závleku starých historických sídlištních budov, které jsou v těsném sousedství. Zástupkyně odpůrce dodala, že výškovou regulaci územní plán samostatně řeší. Regulativy mají svoji vlastní metodiku. Na výškovou regulaci nemá vliv nějaká stávající budova jako pomyslný precedent.
41. Právě výškových hladin se týkala další část dokazování, během níž soud provedl na návrh odpůrce k důkazu obrázky z portálu *Budovy v Brně* (<https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>), které znázorňují různé výškové hladiny v dotčené oblasti (viz obrázky v bodě 123 níže). Kromě toho provedl k důkazu obrázek, který v novém územním plánu pro přehlednost znázorňuje výškové hladiny v jednotlivých

oblastech dané lokality (obrázek v bodě 111 níže). Odpůrce chtěl obrázky demonstrovat, ve kterých výškových hladinách jsou stávající budovy. Objevují se i budovy, které mají více než 10 metrů a nejsou úplně výjimečné. Navrhovatel reagoval, že pokud se poukazuje na dům v Bylinkové ulici, tak jde o příklad výjimky vyšší stavby v jinak výškově nízkém území. Výška se odvodila špatně, v rozporu s metodikou. Započítala se do ní i výška prvního ustupujícího podlaží, které se jinak nezapočítává do celkové výšky budov při posuzování, zda zástavba odpovídá či neodpovídá výškové regulaci. Jde o manipulativní způsob výpočtu, protože na rozdíl od metodiky pracuje s celou hmotou stavby a výškou celé hmoty stavby. Zástupkyně odpůrce uvedla, že měření bylo v souladu s metodikou. Podle nového územního plánu se výška budov měří jinak, než jak tomu bylo podle starého územního plánu. Bere se v potaz jiný výchozí bod.

42. Soud se pak k otázce výšky budov zaměřil na důkazy předložené navrhovatelem. Nejprve šlo o grafické znázornění pohledů na rodinný dům na *Bylinkové* ulici. Výška určená odpůrcem je jak ve výškové hladině 1, tj. do 7 metrů, tak ve výškové hladině 2, což je 7-10 metrů. To není pravdivé, protože výška celého domu je maximálně necelých 7 metrů. Ten dům je ve svahu. Je postavený, tak, že ustupuje. Jde o „kostky“, který kopíruje terén, aby v něm nevznikly optické vady, a aby se vše adekvátně zakomponovalo do celého prostředí Staré Líšně. Navrhovatel neví, jak odpůrce měření prováděl. Například vnitřní výšky atrií v některých případech stanovil do 7 metrů, v některých případech do 10 metrů. Daný důkaz ale dokládá, že výška činí 3,5 metru. Použitá metodika měření je tedy veskrze chybná.
43. Dalším důkazem byl graficky znázorněný pohled na bytový dům na *Bylinkové 18*. Podle navrhovatele je posunutý tak, aby terén kopíroval rodinné domy. Jednotlivá patra jsou pak ustoupená. Terén je samozřejmě teď už jiný, než jaký byl při výstavbě. Při použití aktuální metody by úrovně, které jsou vidět jako první patro, ve skutečnosti byly podzemním patrem. Nyní je samozřejmě třeba výšku počítat podle stávajícího terénu, ale přesto je vidět, že je vše „ustoupené dozadu“. Splňuje to tedy podmínku ustoupení posledního patra minimálně o 2 metry. I podmínku, že budova je vysoká do 10 metrů, resp. může spadat až do hladiny do 7 metrů, pokud má jen dvě patra na sobě.
44. Na to navázal navrhovatelem předložený pohled na bytový dům na *Bylinkové 16*, u něž je podle navrhovatele obdobná situace. První patro, kde jsou garáže, bylo dříve podzemím, ale teď se výška musí počítat jiným způsobem. Činí necelých 10 metrů. Ze zadní strany od pole je výška jenom jedno patro, tj. 3,5 metru. Z boku pak opět dochází k ústupu v rámci terénu. Proto jsou tam „odskoky“ a dům je poté menší.
45. Dalším důkazem bylo navrhovatelem předložené porovnání z geoprohlížeče a projektové dokumentace k *Bytovému domu Terasy Líšeň*. Podle navrhovatele odpůrce zpochybňoval, zda má navrhovatel důkaz o nepatřičné zástavbě. Vlastník daného pozemku však požádal o územní rozhodnutí na šestipatrový dům. Jedná se o stabilizovanou plochu, která má vlastní ochranu. Nesmí tam vzniknout budovy, které jsou mimo rámec toho, co už v lokalitě existuje. Výška se nyní stanovuje tak, že se určí základní výška (rovina) a od ní se odvíjí, jaká je maximální výška budovy, která se počítá u stávajícího terénu. Jde-li o výškovou hladinu třeba od 2 do 10 metrů, tak lze mít 4 podlaží při obvyklé výšce podlaží 3 metry. Na to pak lze postavit ještě jedno ustupující podlaží, anebo podkroví. Pokud je budova ve svahu, tak budova vždy má minimální velikost 10x10 metrů a výšku 3 metry. Projektant se budovu snaží do svahu „naskládat“, aby potom při měření na rovině splňovala maximální výšku. Ve svahu se vytyčí výška třeba 10 metrů, provede se rovnoběžka a všechny atiky pak musí být

do limitu této výšky. Terén je v daných místech značně členitý, různě pozohýbaný. Nedovoluje využít povolenou výšku k realizaci šestipatrového domu. Projektant proto upravil průběh vrstevnic tak, že jsou hodně ohnuté.

46. Díky této manipulaci mohl projekt dům osadit. V územním řízení pak žadatel nedoložil skutečné výšky stávajícího terénu. OÚP neudělal ani základní kontrolu, kterou může na geoportálu udělat. Ani neposoudil, zda šestipatrový dům do stabilizované plochy patří. V okolí je bytový dům, který je přestavěným rodinným domem (má dvě patra a podkrovní), a bytový dům, kde bydlí navrhovatel (má dvě patra, jedno z nich ustoupené).
47. Následně soud provedl k důkazu graficky provedené výškové měření na ulici *Bylinkové* od autorizovaného geodeta Ing. D. U. ze dne 17. 12. 2025. Hodnoty znázorněné menším písmem se v něm týkají stávajícího terénu podle projektu. Hodnoty znázorněné větším písmem skutečnou výšku. Navrhovatel jako příklad ukazoval na místo na severní straně, kde si projektant podle něj výšku upravil o metr. V plánu jsou i místa, kde jsou rozdíly dvoumetrové. Kdyby tam byla výšková hladina 1, tak by tato manipulace vůbec nemohla nastat.
48. Zástupkyně odpůrce k těmto „výškopisným“ důkazům navrhovatele uvedla, že výšky jednotlivých objektů nedokáže z předložených důkazů přečíst. Každopádně je to tak, že se podle nové metodiky u budov, které jsou ve svahu, měří výška z vyšší strany. Ta je určující hodnotou, nikoliv výška atria o 3 metrech. Co se týče důkazů, které se týkají dalšího objektu, který by se měl v tom území stavět, tak to je podle zástupkyně odpůrce argumentace, která patří do územního řízení. Pokud jsou pravdivá obvinění, která vznesl navrhovatel, tak k nějakým manipulacím s měřením a s podklady může docházet v kterékoliv ploše stanovené územním plánem. Tím, že se stanoví nižší výšková hladina, nelze preventivně manipulacím předejít.
49. Navrhovatel dále navrhl k důkazu část publikace Ministerstva pro místní rozvoj nazvané *Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech* (<https://bit.ly/4uuXGD0>). Konkrétně chtěl dokazovat tabulkou na str. 41 a 43 k individuální zástavbě. Ukazuje se zde typická zástavba, která odpovídá určitému typu IPP. Předkládaná publikace seřazuje jednotlivé typy bydlení a k nim přiřazuje hodnoty IPP. U individuálních rodinných domů je IPP 0,25-0,7. U řadových rodinných domů zpravidla 0,5-0,8. U viladomů obvykle 0,4-1,0. Pokud někdo v dané lokalitě staví dům, tak se odtud doví, co má zhruba očekávat, že se tam bude stavět, resp. jaká výstavba tam bude. U sídlištních prostor nebo hromadného bydlení jsou hodnoty větší jak 1. Ve starém územním plánu se ve všech plochách uváděly hodnoty IPP. Teď už takové informace nejsou k dispozici. Ale je vidět, že na sídlišti IPP činí 1,5.
50. Zástupkyně odpůrce k tomu uvedla, že regulaci, kterou znal starý územní plán, nový územní plán opustil. Stanovuje jiné parametry pro výstavbu. Nelze hodnotit dnešní územní plán parametry starého územního plánu. To platí i pro měření či určování zastavěnosti jednotlivých ploch. Sice nám může vyjít číslo 1,5, které ale ve finále neodpovídá dnešní metrice. Na to reagoval zástupce navrhovatele, podle nějž IPP – i když ho nový územní plán opustil – pořád má svou vypovídací schopnost. Je to technický parametr, který popisuje intenzitu zastavění území. Jestliže předtím bylo IPP v dané ploše 0,5-0,6 a teď je 1,5, tak tím navrhovatel dokládá razanci změny.
51. Soud se v té souvislosti ptal navrhující strany, odkud dovozuje, že IPP podle nového územního plánu dosahuje hodnoty 1,5. Podle navrhovatele to plyne mj. z tabulky

v prováděném podkladu od Ministerstva pro místní rozvoj. Jde o odhad, který vychází z těchto podkladů. Tím chce navrhovatel doložit, že se nový územní plán pojí s faktickou změnou v podobě navýšení IPP až na hodnotu 1,5. V konceptu územního plánu (str. 10-11) je převodní tabulka, která říká, že IPP určité hodnoty odpovídá určitým výškovým hladinám. Pokud například šlo o zástavbu rodinnou volnou, tak to podle konceptu územního plánu odpovídalo IPP 0,4-0,6. Výšková hladina 1,5 je u hladiny 4 uspořádání volného (u hladiny 5 je IPP 2). U kompaktního je IPP 1,5 (hladina 3), 2 (hladina 4) a 3 (hladina 5). Máme tu tedy dokument odpůrce, který potvrzuje, jak vše dá přepočítat. Tahle metodika se opustila a přešlo se čistě jenom na výškové hladiny.

52. Zástupkyně odpůrce pak měla dotaz, z čeho vyplývá, že jde o kategorie uspořádání volné. Podle navrhovatele se to popisuje na předchozích stránkách konceptu územního plánu. Ukazoval na příklady uspořádání jednotlivých typů zástavby. Volná je spíše sídlištní, kde jsou vyšší budovy, které stojí samostatně nebo v nějakých blocích se zelení. Kompaktní potom zahrnuje domy blíž u sebe, které bývají nižší a s určitým podílem zeleně. Zástupkyně odpůrce dodala, že i v uspořádání kompaktním jsou taky vyšší bytové domy. Jde každopádně o odhad ze strany navrhovatele, který může být sporný. Z ničeho neplyne, že nový územní plán musí přebírat dané limity a nemůže se odchýlit od starého územního plánu.
53. Dalším důkazním návrhem navrhovatele byl dokument Ústavu územního rozvoje s názvem *Principy a pravidla územního plánování, Kapitola C – Funkční složky. C. 3 Bydlení* (<https://bit.ly/4n5X0kN>). Navrhovatel chtěl konkrétně provést k důkazu tabulku na str. C3 – 11. Podle navrhovatele z ní vyplývá, že u kompaktních forem bydlení v podobě budov až do čtyř nadzemních podlaží je možné poskytnout komfortní bydlení pro vyšší počet osob na 1 ha, než je tomu u bytových domů o pěti či šesti nadzemních podlažích, které se mají umisťovat na dané ploše. Není tedy na újmu veřejnému zájmu na zajištění bydlení, pokud by došlo ke snížení výškové úrovně na úroveň odpovídající předchozímu územnímu plánu v souladu se zásadami, které si sám odpůrce stanovil. Námitky navrhovatele dokonce více vychází vstříc požadavku na zajištění bydlení.
54. Zástupkyně odpůrce reagovala, že zalidněnost není jediným veřejným zájmem v relevantním území. Jsou tam další parametry, které odpůrce musí zohledňovat, např. požadavek na zeleň. Předmětem soudního přezkumu by nemělo být konkrétní řešení a záměry v území. Přezkoumávat by se mělo jen to, zda ke konkrétní regulaci došlo zákonným způsobem a zda regulace nepřekračuje určité hranice apod.
55. Zástupce navrhovatele souhlasil jen zčásti, protože předmětem přezkumu je i proporционаlnost řešení, která spočívá na poměřování zájmů. Navrhovatel tabulkou dokládá, že veřejný zájem na zajištění bydlení, který je hlavním motivem, pro který je napadená plocha plochou bydlení, lze uspokojit lépe tím, že dojde k zařazení do výškové úrovně, kterou navrhuje navrhovatel, a která odpovídá starému územnímu plánu. Nové řešení je proto neproporcionální, což předmětem soudního přezkumu být může a má.
56. Posledním důkazem bylo *odborné vyjádření k upravenému návrhu územního plánu města Brna (2021) v lokalitě Li-15 Houbařská v k. ú Brno Líšeň* od doc. Ing. arch. J. H., PhD., vedoucí Katedry architektury Stavební fakulty Slovenské technické univerzity v Bratislavě ze dne 21. 6. 2021. Soud ho celé přečetl k důkazu. Autorka vyjádření konstatovala, že svažité a vizuálně exponované území lokality vyžaduje takovou urbanistickou strukturu, která výškově nenaruší hladinu okolní zástavby a minimalizuje terénní úpravy. Za odpovídající

označila nízkopodlažní intenzivní zástavbu s dvěma až čtyřmi nadzemními podlažími, která podle ní dosahuje hustoty osídlení 217 obyvatel/1 ha, a je tak hustší než rozvolněná zástavba šestipodlažními bytovými domy vykazující hustotu 206 obyvatel/1 ha. Tento typ zástavby se podle autorky v Brně uplatňuje například v obytných souborech *Panorama I.*, *Panorama II.* v Brně-Bystrci a v obytném souboru *Nový Jundrov*.

57. Autorka vyjádření dospěla k závěru, že lokalita *Li-15 Houbařská* není vhodná pro rozvolněnou vícepodlažní sídlištní zástavbu, kterou upravený návrh územního plánu z roku 2021 stanoví pro parcelu p. č. XC v k. ú. L. jako rozvojovou plochu B/v4 s výškovou hladinou 9-22 metrů a lokální dominantou až 40 metrů. Specifikace B/r2 – plochy bydlení s rezidenční nízkopodlažní strukturou zástavby s výškovou hladinou 3-10 m, která je stanovena pro ostatní rozvojové pozemky v lokalitě – by se podle autorky měla uplatnit na celé rozvojové území *Li-15 Houbařská*. Urbánní struktura plochy B/v4 se podle autorky odkazuje na záměr *Rezidence Novolíšeňská*, který nesplňuje současné požadavky na kvalitní bydlení, nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby, nevytváří bariérovou uliční zástavbu omezující hlukovou zátěž z *Novolíšeňské* ulice, nerespektuje svažitý a vizuálně exponovaný charakter území, nevytváří plynulý prostorový přechod do stávající zástavby Staré Líšně a nerespektuje potenciál navazujícího území krajinné zeleně.
58. Zástupce navrhovatele dodával, že záměr *Rezidence Novolíšeňská* je umístěný územním rozhodnutím, které přezkoumává zdejší soud.
59. Zástupkyně odpůrce reagovala, že se jedná o odborné vyjádření jednoho z odborníků. V odborné veřejnosti bychom ale jednoduše shodu nenašli. Zareagovala také na argument výstavbou nižších bytových domů do 4 podlaží. Pokud jedno podlaží má 3 m, tak u čtyřpodlažních budov bychom byli na nějakých 12 metrech, což by tedy měla být výšková hladina 3. Ta by ale neodpovídala tomu, co navrhovatel požaduje – zrušení výškové hladiny 2 a v celém území hladinu 1.
60. Na to navrhovatel zmínil, že nepožaduje snížení na hladinu 1 v celé ploše. Chtěl docílit snížení změnou plochy R2 na R1, aby to odpovídalo charakteru zástavby a vytvářelo plynulý přechod. Plochu V4 chtěl pak změnit na V3. Opakovala by se tak situace závleku panelového sídliště z 80. let na ulici Kosíkové, kde je taky hladina V3 a přechází plynule do hladiny R1.
61. Soud neprováděl důkaz územním rozhodnutím a koordinačním výkresem k němu, protože o jejich obsahu nebylo mezi účastníky řízení sporu. Dále neprováděl důkaz podklady, které jsou součástí správního spisu (navrhovatel k důkazu navrhoval koncept územního plánu z roku 2010 a zadání územního plánu z června 2007). Soud taky nepovažoval za potřebné dokazovat výpisy z katastru nemovitostí, které k návrhu přiložil navrhovatel. Kromě toho soud nevyhověl důkaznímu návrhu navrhovatele týkajícímu se oznámení o zahájení územního řízení ve vztahu k projektu *Bytového domu Terasy Líšeň* spolu se souvisejícím závazným stanoviskem OÚP. Obojí už přesahuje meze přezkumu v řízení o návrhu na zrušení části územního plánu. Stejně tak soud nedokazoval soudním spisem sp. zn. 30 A 23/2024, protože ho k přezkumu nebylo třeba připojovat a detailně se s ním seznamovat. Soudu je ostatně znám z jeho činnosti.
62. V konečném návrhu navrhovatel zopakoval podstatu věci. Navrhovatel napadá zákonnost územního plánu ve vztahu k území, které není jeho majetkem, ale s jeho majetkem bezprostředně sousedí. Odpůrce na to konto zpochybňuje jeho aktivní legitimaci. Podle navrhovatele ale je přesto dána. Opírá se o rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2008, sp. zn. 2 As 49/2007, ze kterého vyplývá, že součástí práva pokojně užívat

majetek je i právo na to, aby se poměry v území, kde se ten majetek nachází, měnily v zákonných mezích a zákonným způsobem.

63. V těsném okolí nemovitostí vlastněných navrhovatelem, otevírá nový územní plán cestu k tomu, aby se z pozemků původně určených k zastavení budovami o IPP 0,5 či 0,6 stala plocha zastavěná mohutnými stavbami šestipodlažních budov typu sídliště. Důvodem je snaha vyjít vstříc jedinému investorovi. Tato snaha se opírá o tvrzenou povinnost odpůrce zohlednit obsah územního rozhodnutí, které navrhovatel napadá před zdejším soudem, jenž ještě nerozhodl. I kdyby tato žaloba byla úspěšná, pak by z toho změna územního plánu stejně učinila úspěch pouze teoretický. Navrhovatel se brání nejenom proto, že jeden z podkladů je podle jeho názoru nezákonný, ale i proto, že se odpůrce jaksi prohřešil proti svým vlastním zásadám. Proti vlastním metodikám totiž nesprávně určil výškovou hladinu zástavby, nesprávně zařadil stabilizované plochy do ploch s vyšší podlažností, než by odpovídalo skutečnosti, a tím otevřel cestu k razantní změně poměrů, která následně ovlivní negativním způsobem pohodu bydlení a dotkne se vlastnického práva navrhovatele k nemovitostem v těsné blízkosti.
64. Navrhovatel nezpochybňuje právo samospráv určit si podmínky pro další rozvoj svého vlastního území. Kromě mezí, které si odpůrce sám stanoví a které vyplývají ze zákonů, je však třeba respektovat princip proporcionality. Navrhovatel nebrání tomu, aby se na dotčených plochách stavělo. Jeho návrh nesměřuje k vyloučení zástavby. Jde mu o eliminaci účinků nezákonného územního rozhodnutí, soulad s urbanistickými zásadami a metodami, které odpůrce sám používá.
65. Pokud jde o návrh na přezkum odůvodnění opatření obecné povahy, byť je v něm rozhodnutí o námitkách, tak navrhovateli připadá být nesystémové, pokud by se měl domáhat zrušení odůvodnění zvláštní žalobou. Nevídí důvod, proč by soud nemohl přezkoumávat i část opatření obecné povahy nazvanou odůvodnění, pokud materiálně vykazuje znaky rozhodnutí.
66. Zástupkyně odpůrce pak uvedla, že navrhovatel nebrojí proti regulaci vlastních nemovitostí, ale výhradně proti regulaci sousedních pozemků. Nový územní plán nijak nezasahuje do jeho vlastnického práva, ani do pohody bydlení. Na sousedních pozemcích se předpokládá výstavba pro bydlení. Tedy nic rušivého, překvapivého nebo excesivního. Tvrzený zásah do pohody bydlení je hypotetický a nekonkrétní. Nelze počítat s tím, že poměry v území zůstanou stejné navždy. Vlastníci nemají právo na konkrétní regulaci pozemků v okolí svých nemovitostí. Pozemky v lokalitě byly k bydlení určené už podle starého územního plánu. Za jeho účinnosti bylo vydáno územní rozhodnutí, které je limitem využití území. Jako takové se musí při územním plánování zohlednit. Skutečnost, že navrhovatel územní rozhodnutí napadl u soudu, nemá na jeho platnost vliv. I v případě úspěchu žaloby proti územnímu rozhodnutí může být maximálně řečeno, že nebylo správné. To ale neříká nic o regulaci územního plánu.
67. Konkrétní regulace v lokalitě Li-15 je věcně správná. Zařazení plochy do zóny Z.5 odpovídá charakteru povolené zástavby. Plochy BU.R2 ve výškové hladině 2 odpovídají skutečným poměrům v území a tvoří přirozený přechod mezi panelákovou zástavbou s výškovou regulací 5, 4 a 3. Je to i regulace přes cestu za ulicí *Novolíšeňskou*. Jde o přechod mezi touto vyšší zástavbou a nízkopodlažní zástavbou Staré Líšně s regulací 1. Plocha BU.V4 tedy reflektuje platné územní rozhodnutí. Navrhovatel neprokázal, že by skutečná výška budov

byla jiná, než jak to odpovídá územnímu plánu. Metodika IPP byla opuštěna a vznikly nové parametry využití území, kterými je potřeba se řídit. IPP už nelze uplatňovat.

68. Pokud jde o dílčí návrh na zrušení odůvodnění územního plánu, tak podle odpůrce lze napadnout pouze výrok opatření obecné povahy, který stanovuje práva a povinnosti. Zásah do práv navrhovatele je podmínkou pro takové řízení. Návrh na zrušení odůvodnění by tedy soud měl odmítnout.
69. Na závěr odpůrce připomíná, že úkolem soudu je eliminovat pouze zjevné excesy v územním plánování. Obci náleží široký prostor pro autonomní rozhodování jako součást ústavně zaručeného práva na samosprávu. O zjevný exces se v tomto případě zjevně nejedná.

VI. Hodnocení věci

70. Ve věci jsou splněny všechny procesní podmínky pro přezkum napadeného opatření obecné povahy. Až na jednu výjimku. V poslední části svého petitu navrhovatel navrhuje zrušení odůvodnění územního plánu v Příloze č. 6, svazku „Nf4“, v části rozhodnutí o námitkách navrhovatele. Jak ovšem správně tvrdila zástupkyně odpůrce při jednání, do práv může opatření obecné povahy zasahovat jen svým výrokem. K dotčení práv vlastníka pozemku totiž podle judikatury nedochází s konečnou platností již rozhodnutím o námitkách, ale až samotným územním plánem či jeho změnou (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2018, čj. 9 As 198/2017-52). Pokud by rozhodnutí o námitkách trpělo vadami, které by odůvodňovaly zrušení části opatření obecné povahy, tak je to právě jen a pouze výrok, který by v relevantní části soud rušil (§ 101d odst. 2 soudního řádu správního). Proto soud návrh na zrušení části odůvodnění územního plánu odmítl [§ 46 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního].
71. Podle § 101a odst. 1 věty první soudního řádu správního je pak návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, „kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen.“ Navrhovatel je vlastníkem nemovitostí, které územní plán zařadil do plochy všeobecného bydlení s výškovou úrovní zástavby 3-10 metrů. Nemovitosti navrhovatele sousedí s rozvojovou lokalitou *Li-15 Houbařská*. Proti regulaci některých ploch v této lokalitě navrhovatel brojí. Ve vztahu k těmto regulacím navrhovatel tvrdí negativní dopady do svých práv. Soud považuje tato tvrzení za dostatečná pro závěr o naplnění aktivní procesní legitimace.

Rozsah soudního přezkumu

72. Stěžejním úkolem soudů při přezkumu územních plánů je ochrana jednotlivce před excesy a nedodržením zákonných mantinelů. Územní plánování je především výsledkem politické procedury. Není úkolem soudu stanovovat, jakým způsobem lze určité území využívat. Soudy při přezkumu územních plánů ctí zásadu zdrženlivosti a minimalizace zásahů. Při posouzení přiměřenosti zásahu do práv navrhovatele by měly postihovat pouze extrémní případy nezákonnosti. Nikoli případy, ve kterých se obec pohybovala v mezích daných zákonnými pravidly územního plánování (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, čj. 1 Ao 1/2006-74, a ze dne 24. 10. 2007, čj. 2 Ao 2/2007-73).
73. V řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy je soud podle § 101d odst. 1 soudního řádu správního vázán rozsahem a důvody návrhu. Návrh musí již podle § 101b odst. 3 soudního řádu správního obsahovat návrhové body, z nichž je patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za

nezákonné (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 7. 2018, čj. 1 As 49/2018-62). Návrh je proto výchozím bodem, předurčujícím míru soudního přezkumu.

74. V nyní projednávané věci soud shledal, že v návrhu chybí konkrétní tvrzení o povaze a intenzitě zásahu do veřejných subjektivních práv navrhovatele. Veškerá argumentace navrhovatele o zásahu do jeho práv se pohybuje na velmi obecné úrovni. Taková argumentace sice postačuje pro závěr o aktivní legitimaci navrhovatele, má však za následek obdobně obecný soudní přezkum. *Navrhovatel totiž v námitkách ani v návrhu na zrušení části územního plánu nevysvětlil, jak konkrétně mají dílčí aspekty územně plánovací regulace zasáhnout do jeho vlastnického práva, do jeho práva na příznivé životní prostředí, či do jeho pohody bydlení.* S tím souvisí, že v návrhu ani v námitkách nevysvětlil, proč podle jeho názoru není odpůrcem zvolené řešení v souladu s principem proporcionality.
75. Tuto obecnost nakonec navrhuující strana potvrdila i při jednání. Navrhovatel nezpochybnil právo samosprávy určit si podmínky pro další rozvoj svého území. Ani nechtěl bránit tomu, aby se na dotčených plochách stavělo. Jeho návrh neměl směřovat k vyloučení zástavby. Šlo mu o to, aby zástavba odpovídala urbanistickým zásadám, jimiž se odpůrce sám omezil, a aby se eliminovaly účinky (podle navrhovatele nezákonného) územního rozhodnutí.
76. Navrhovatel tedy bere jako fakt, že kolem jeho nemovitostí budou stát další obytné domy. Spor vede o to, jak vysoké budou a jak hustá bude jejich zástavba. To je ale typický urbanistický spor o konkrétní podobu regulace. Nikoliv spor o to, zda regulace zasahuje do veřejných subjektivních práv navrhovatele tak intenzivně, že by se vymykala zákonným mezím. Bez toho, aby navrhovatel popsal, čím konkrétně bude pro pohodu jeho bydlení zástavba odpovídající výškové hladině 2 (do 10 m) podstatně horší než zástavba odpovídající výškové hladině 1 (do 7 m), soud nemá, co přesně hodnotit či poměřovat. Navrhovatel se ostatně nepokusil identifikovat jediný konkrétní činitel pohody bydlení (oslunění, prosvětlení, hluk, znečištění ovzduší, větrání, dopravní zátěž, výhled), v jehož případě by zvolená regulace měla měřitelně zhoršit jeho situaci.
77. Navrhovatel v návrhu odkázal na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, čj. 1 Ao 1/2005-98, a v něm vymezený algoritmus přezkumu. Tvrdil, že napadené opatření obecné povahy odporuje zákonu svým obsahem a neproporcionálně zasahuje do jeho práv.
78. K námitce neproporcionálního zásahu do práv navrhovatele však soud upozorňuje, že pokud jednotlivci v procesu pořizování opatření obecné povahy neuplatní námitku či připomínku směřující k nepřiměřenosti zásahu do jeho práv, pak zásadně nelze úspěšně vznést námitku nepřiměřenosti až v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy před správním soudem. Soud může zkoumat proporcionalitu řešení zakotveného v územním plánu pouze tehdy, vyjádřil-li se k ní již příslušný správní orgán na základě podané námitky či připomínky (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 10. 2011, čj. 6 Ao 5/2011-43).
79. Podle Nejvyššího správního soudu „[n]epodáním připomínek k otázce přiměřenosti zásahu do práv navrhovatelů napadeným opatřením obecné povahy (tedy k otázce proporcionality) bez objektivních důvodů se účastníci sami zbavili možnosti, aby jejich připomínky byly náležitě vypořádány správním orgánem a aby poté o zákonnosti takového vypořádání rozhodl soud.“ Soud se dříve neuplatněnou námitkou nepřiměřenosti zásahu do práv vlastníka zabývá jen v případech, ve kterých zásah do vlastnického práva musel být pořizovateli již v době přípravy územního plánu zcela zjevný a jedná se o zásah dosahující

značné intenzity, blížící se vyvlastnění dotčených nemovitostí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 10. 2016, čj. 10 As 183/2016-35, bod 18).

80. Námitka nepřiměřenosti nemusí mít „učebnicovou“ podobu testu proporcionality skládajícího se ze zkoumání vhodnosti, potřebnosti a vyvažování mezi kolidujícími zájmy (přiměřenost v užším smyslu). Alespoň rámcově by se ale otázce vztahu přiměřenosti mezi cílem sledovaným územním plánem a zvoleným řešením měla námitka nepřiměřenosti věnovat, aby se jí poté mohl v rozhodování o námitkách v potřebné míře věnovat i odpůrce. V nyní řešené věci však *navrhovatel* v námitkách uplatněných při projednání návrhu územního plánu ze dne 6. 8. 2024 *nepřiměřenost zásahu do jeho vlastnických práv nenamítal*. Ostatně ani nespécifikoval konkrétní zásah do svých subjektivních práv. Navrhovatel i v námitkách uvedl výklad pojmu pohoda bydlení s odkazem na judikaturu Nejvyššího správního soudu. Následně konstatoval, že vymezená výšková hladina zasáhne do pohody bydlení obyvatel nízkopodlažní zástavby a s požadavkem na zachování kvalitního prostředí stávajících obyvatel v co nejvyšší míře. To není dostatečně formulovaná námitka nepřiměřenosti, která by odpůrci umožňovala ji posoudit. Formulace použité navrhovatelem totiž odpůrci žádné konkrétní hledisko, podle něhož by mohl posuzovat přiměřenost přijatého řešení, neposkytly.
81. Argumentaci proporcionalitou navrhovatel vznesl až v návrhu k soudu (zejména v jeho části IV.). To je ale fáze, ve které již podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu obecně nelze otevírat dříve zavřenou otázku přiměřenosti. O výjimky, které judikatura připouští (zásah blížící se vyvlastnění, zjevný a očividný neproporcionální exces zřejmý již v době přípravy územního plánu), tu nejde. Napadená regulace se přímo nedotýká nemovitostí navrhovatele, nýbrž ploch v jejich sousedství. A navíc v zásadě navazuje na to, co předpokládal již starý územní plán.
82. Úspěšná námitka rozporující posouzení pohody bydlení by tedy musela být především alespoň trochu konkrétní. Musela by například obsahovat vymezení jednotlivých dotčených činitelů, či rozporovat určitá tvrzení správního orgánu (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 11. 2007, čj. 9 As 1/2007-67). Stačí, aby dotčená osoba „např. zcela jasně (...) namítala, že zamýšlenou stavbu nebude možno udržovat, (...) že se správní orgány nevypořádaly s otázkou hluku, znečišťování ovzduší, oslunění apod.“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2008, čj. 5 As 45/2008-77). Není tak třeba vznášet velmi specifické a detailní námitky, jak je patrné i například ze závěrů rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 5. 2009, čj. 2 As 4/2009-111: „z podaného odvolání je totiž zcela zřejmé, že narušení pohody bydlení spatřuje žalobce v tom, že ho budou obtěžovat výfukové zplodiny, hluk a světla parkujících aut, neboť parkoviště má být těsně vedle jeho obytné zahrady.“ V nyní řešené věci je sice zřejmé, že navrhovatel nesouhlasí s tím, aby byly v okolí jeho nemovitostí větší budovy. Není však vůbec jasné, zda možná výstavba navrhovateli vadí z důvodu vyššího hluku, znečištění ovzduší, oslunění, či jaká jiná složka pohody bydlení má být dle navrhovatele nepřiměřeně dotčena. Navrhovatelovy námitky nedosáhly ani té nejzákladnější míry konkrétnosti.
83. Není však úlohou soudu, aby za navrhovatele tyto argumenty domýšlel. Jak soud zdůraznil, přezkum opatření obecné povahy se odehrává v mezích, které svým návrhem navrhovatel stanoví. Soud proto předesílá, že obecnost navrhovatelem tvrzeného zásahu do jeho práva na příznivé životní prostředí, který se měl projevit ve zhoršení jeho pohody bydlení, předurčuje míru soudního přezkumu napadené části opatření obecné povahy.

84. Soud uznává, že navrhovatel poměrně podrobně popisuje technické, koncepční a urbanistické nedostatky, které napadené části územního plánu vytýká. Tato abstraktně pojatá argumentace však sama o sobě nemůže nahradit tvrzení konkrétního zásahu do jeho vlastní právní sféry. Jestliže zásah do práva na příznivé životní prostředí a do pohody bydlení vymezil pouze obecně, přičemž současně předtím ve správný moment nevznese dostatečně konkrétní námitku nepřiměřenosti zásahu do svých práv, pak mohou být jím tvrzené vady způsobitelné odůvodnit zrušení napadené části opatření obecné povahy jen výjimečně. Muselo by jít o takovou nezákonnost, která by nepředstavovala pouze polemiku s věcnou vhodností či urbanistickou koncepcí přijatého řešení, ale porušení zákonných mantinelů územního plánování v nezanedbatelné míře. Příkladem může být zjevný exces, svévole, vnitřní rozpornost, nedostatek důvodů, anebo porušení kogentních procesních či hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, z něhož by bylo současně patrné i evidentní dotčení práv navrhovatele (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 1. 2023, čj. 1 As 283/2021-34, či rozsudek ze dne 12. 3. 2014, čj. 3 AOs 2/2013-56). To se zde nestalo.
85. Navrhovatel se v návrhu, v replice i při jednání namísto otázky zásahu do svých práv věnoval především obecnějším otázkám urbanistické koncepce dotčené části Líšně. Detailně rozebírá vymezení zón se shodným charakterem, výškové hladiny, IPP, závleky sídlištní zástavby, pohledové vazby na kapli Panny Marie, kontinuitu s předchozí územně plánovací dokumentací, koncept územního plánu z roku 2010, metodické publikace Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje i odborné vyjádření doc. H. To vše jsou nepochybně zajímavá urbanistická témata, které se lokality týkají. Patří však typicky do politického a odborného uvážení obce při tvorbě územního plánu. Do jeho přezkumu se promítají jen omezeně. Soud má za úkol bránit navrhovatele před excesy, ne nahrazovat úvahu odpůrce jako orgánu územního plánování úvahou vlastní.
86. Argumentace navrhovatele se tak svojí povahou blíží tzv. *actio popularis* (žalobě ve veřejné věci) kterou územní plán napadnout nelze. Navrhovatel vystupuje méně jako vlastník bránící konkrétní zásah do své vlastní právní sféry a více jako advokát „správného“ urbanistického řešení rozvojové lokality Li-15. Jediné téma, které je přitom pro tento typ řízení skutečně rozhodující – tedy zda nový územní plán vede ve vztahu k jeho konkrétním nemovitostem k reálnému, identifikovatelnému a podstatnému zásahu do jeho práv – navrhovatel přechází jen v obecné rovině.
87. Na tomto závěru nic nemění ani odkaz na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2008, čj. 2 As 49/2007-191. Ten se ve skutečnosti týká účastenství souseda v územním řízení o umístění konkrétní stavby a okruhu námitek, které takový soused mohl v územním řízení uplatnit. Je pravdou, že z něj lze přiměřeně vyčíst potvrzení premisy, že právo pokojně užívat majetek v sobě zahrnuje i právo, aby se poměry území, v němž se majetek nachází, měnily zákonným způsobem. Navrhovatel to však nepřiměřeně zobecňuje.
88. Citovaný rozsudek ve skutečnosti navrhovatele neopravňuje k tomu, aby se vyhnul povinnosti tvrdit a doložit konkrétní zásah do své právní sféry. Naopak Nejvyšší správní soud v něm sám výslovně připomněl, že vlastník nemovitosti „nemá, a ani nikdy nemůže mít, subjektivní veřejné právo na to, aby poměry území, v němž se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se změnit“, a že je „povinen mimo jiné strpět, že tato zástavba v určité míře pozmění ráz lokality, v níž žije, včetně toho, že se mu např. zhorší výhled do krajiny či zeleň“. Vlastníkovi svědčí pouze právo požadovat, aby se změny děly „způsobem co nejvíce zohledňujícím dotčené legitimní zájmy a zákonná hlediska“ a „co nejšetrnějším rozumně proveditelným způsobem“. To navrhovatele právě k oné

konkretizaci dotčení vrací, nikoliv od ní osvobozuje. A už vůbec mu daný rozsudek nedává „bianko šek“ k tomu, aby v řízení o zrušení části územního plánu vystupoval jako mluvčí veřejného zájmu na „lepší“ urbanistické podobě dané části Líšně.

89. Absence tvrzení o kvalitě zásahu do vlastnického práva navrhovatele má logický dopad i na posouzení jeho dalších námitek. Soud se jimi samozřejmě bude v další části odůvodnění zabývat. Již nyní ale avizuje, že výše uvedené ovlivňuje míru, v jaké může soud jednotlivým námitkám přisvědčit. Soud proto v dalším textu námitky posuzuje optikou nižších nároků kladených na odůvodnění v obdobných případech.

Přezkoumatelnost odůvodnění rozhodnutí o námitkách

90. Navrhovatel namítá nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. V odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Nedostatek rozhodovacích důvodů způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS).
91. Námitky navrhovatele jsou ve své podstatě stejné jako námitky, které navrhovatel uplatnil již vůči návrhu územního plánu, ač byly oproti nynější argumentaci stručnější. Soud proto předně posoudil, zda odpůrce přezkoumatelným způsobem odůvodnil rozhodnutí o námitkách navrhovatele. Dospěl k závěru, že ano. První námitku navrhovatele shledal odpůrce důvodnou. U ostatních námitek dostatečně vysvětlil, proč je důvodnými neshledal.
92. Ve vztahu k **druhé námitce** odpůrce vysvětlil, že zařadil část rozvojové lokality *Li-15 Houbarská* do zóny Z5.13 proto, že zařazení plochy do zóny charakterizované jako „zástavba obytných souborů“ odpovídá platnému územnímu rozhodnutí. Jedná se o odborný návrh zpracovatele, který reaguje na nové uspořádání funkčního využití pro bydlení dohodnutý s místní samosprávou a určeným zastupitelem. Naopak součástí zóny Z4.6 zůstala návrhová plocha individuálního bydlení, určená pro výstavbu rodinných domů a navazující na zástavbu v oblasti Staré Líšně. Odpůrce poukázal také na to, že se nejedná o jediný závek zóny Z5.13 za hranici ulice *Novolíšeňské*, a že nedošlo k nelogickému či neobvyklému řešení při vymezení těchto zón v dané lokalitě.
93. **Třetí námitce** navrhovatele nedal za pravdu proto, že dotčená plocha zahrnuje nejen zástavbu řadových domů a jednoho bytového domu, ale také administrativní objekt o třech nadzemních podlažích. Zpracovatel proto plochu vyhodnotil podle stavu zástavby a stanovil pro ni výškovou hladinu s výškou do 10 metrů.
94. **Čtvrté námitce** navrhovatele nebylo podle odpůrce možné vyhovět proto, že vymezené plochy navazují na stávající okolní zástavbu. Stanovení plochy je výsledkem dohodnutého řešení, při kterém došlo ke koordinaci zájmů místní samosprávy, obyvatel, odpůrce a vlastníka pozemku.
95. V odůvodnění **páté námitky** odpůrce vysvětlil, že jí nebylo možné vyhovět s ohledem na vydané územní rozhodnutí. Plocha vymezená jako BU.V4 zůstala pouze na té části pozemku, ke které se vztahuje územní rozhodnutí. V ostatních částech pozemku vymezené plochy navazují na stávající okolní zástavbu. Požadavku navrhovatele na snížení výškové

úrovně v ploše BU.V4 na 3 nebylo možné vyhovět. Plocha zůstala zachována s ohledem na právní stav v území daný platným územním rozhodnutím.

96. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách je tedy zřejmé, jak odpůrce o vznesených námitkách uvažil a proč je neshledal důvodnými. Současně soud opakuje, že zohlednil obecnou rovinu námitky zásahu do práva na příznivé životní prostředí a snížení pohody bydlení, aniž by navrhovatel vysvětlil, v čem konkrétně má tento zásah spočívat a jak se má promítat do jeho veřejných subjektivních práv. Za této situace odpůrce nemusel provádět úvahu o proporcionalitě přijatého řešení, protože pro ni navrhovatel nevytvořil dostatečný skutkový ani argumentační základ. Čím obecnější je formulace námitky, tím obecnější může být i její vypořádání. Pořizovatel územního plánu nemusí za podatele domýšlet další možné argumenty. To platí tím spíše u tvrzeného zásahu do pohody bydlení, který je nutné konkretizovat uvedením specifických aspektů jejího narušení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 3. 2015, čj. 6 As 72/2014-88). Jestliže tedy navrhovatel tvrzený zásah do svých práv nijak nerozvedl, tak odpůrce neměl k dispozici konkrétní hledisko, podle něhož by mohl vhodnost přijatého řešení poměřovat.

Územní rozhodnutí jako důvod pro přijetí zvoleného řešení

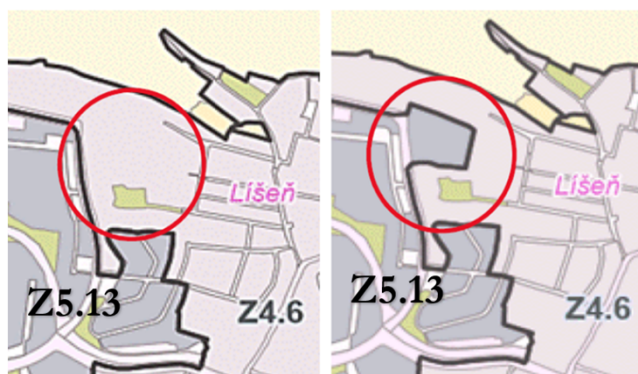
97. Je pravda, že územní rozhodnutí bylo v rozhodnutí o námitkách navrhovatele jedním z hlavních argumentů, pro které odpůrce neshledal námitky důvodnými a setrval na navrhovaném řešení. Soud nicméně souhlasí s odpůrcem v tom, že existence územního rozhodnutí je pro pořizovatele územního plánu hlediskem, ke kterému je na místě přihlédnout.
98. Územní rozhodnutí vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který se tu ještě použil. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012-139, č. 2742/2013 Sb. NSS).
99. V právě citovaném rozsudku Nejvyšší správní soud zdůraznil, že územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (srov. také rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2017, čj. 4 As 118/2017-60). Tyto závěry sice nejsou absolutní, neboť nová územně plánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, natož na pravomocná stavební povolení a kolaudační souhlasy. Obec by se ale při koncipování územního plánu měla odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů (k tomu viz rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2010, čj. 5 Ao 6/2010-65, ze dne 25. 9. 2013, čj. 1 Aos 3/2013-58, bod 35, ze dne 17. 1. 2014, čj. 5 Aos 2/2013-83, a ze dne 25. 6. 2014, čj. 8 Aos 4/2013-50).
100. Podle soudu proto není rozhodnutí o námitkách nepřezkoumatelné z toho důvodu, že jako jeden z hlavních argumentů používá existenci územního rozhodnutí. Dle rozhodnutí o námitkách je řešení odborným návrhem zpracovatele, který reaguje na nové uspořádání funkčního využití pro bydlení, dohodnuté s místní samosprávou a určeným zastupitelem.

Nejedná se o řešení v místě nelogické či neobvyklé. Regulace ploch v souladu s územním rozhodnutím podle rozhodnutí o námitkách odpovídá požadavkům místní samosprávy. Zároveň byla výšková úroveň 4 omezena pouze na tu část pozemku, na kterou se vztahuje územní rozhodnutí a ve zbytku byla maximálně omezena tak, aby vhodně navazovala na stávající zástavbu.

101. Je pravda, že podle textové části územního plánu, kapitoly 6.2, obecné podmínky využití území, platí: „Jestliže byl do doby účinnosti tohoto územního plánu vydán správní akt, kterým je stavba nebo záměr povolován, popř. umísťován, jsou tyto záměry přípustné.“ Uvedené konstatování je podle soudu pojistkou pro případ, že by přijatá regulace svým obsahem odporovala vydanému správnímu aktu. Nelze jej však vnímat jako pokyn k ignorování vydaných správních aktů. Odporovalo by nejen zdravému rozumu, ale i shora nadepsaným judikturním východiskům, aby odpůrce vědomě stanovoval regulaci v rozporu s vydaným územním rozhodnutím, pokud pro to neshledá konkrétní závažný důvod.
102. Na shora nadepsaném nic nemění skutečnost, že se u zdejšího soudu vede řízení o žalobě proti územnímu rozhodnutí. I pokud by soud územní rozhodnutí zrušil pro rozpor se starým územním plánem, neznamenalo by to, že odpůrce nemůže výškovou regulaci novým územním plánem změnit. Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách plyne, že zvolené řešení odpovídá nejen územnímu rozhodnutí a dohodě s místní samosprávou a určeným zastupitelem, ale že se jedná o odborný návrh zpracovatele. Vymezené plochy vhodně navazují na stávající okolní zástavbu a vytváří plynulý přechod mezi zástavbou líšeňského sídliště a příměstskou rezidenční zástavbou svažující se směrem ke Staré Líšni. Jedná se o dohodnuté řešení, při kterém odpůrce prostřednictvím určeného zastupitele koordinoval zájmy místní samosprávy, obyvatel, zájmy odpůrce a zájmy vlastníka pozemku.

Věcné posouzení námitek navrhovatele

103. **Druhá námitka** spočívala v nesouhlasu zařazení části území lokality Li-15 do zóny Z5.13 (obrázek níže vpravo). Podle navrhovatele měla být tato část lokality v zóně Z4.6 (obrázek níže vlevo).



104. V textové části územního plánu, kapitole 3.5, zóny se shodným charakterem, se u zóny Z4, příměstská rezidenční zástavba uvádí, že je „charakteristická zejména bydlením v jednopodlažních až dvoupodlažních rodinných domech. Nachází se zpravidla na obvodovém prstenci na území obcí historicky připojených k Brnu, přičemž často tvoří samostatné sídelní celky. Zástavba se obvykle nachází na rozhraní sídla a volné krajiny.“

105. Zóna Z5, zástavba obytných souborů, je „charakteristická volnou strukturou tvořenou vícepodlažními objekty pro bydlení, převážně panelového typu. Je tvořena zpravidla kombinací solitérních rezidenčních budov a objektů občanské vybavenosti pro potřeby zde bydlících obyvatel. Budovy zpravidla podporují a hierarchizují veřejná prostranství obvykle s vysokým podílem vegetace, tvar veřejných prostranství není objekty vždy jasně definován.“
106. Soud nesouhlasí s tvrzením navrhovatele, že ulice *Novolišeňská* tvoří v místě jakousi nepřekonatelnou hranici mezi urbanistickou strukturou panelové a vesnické zástavby, projevující se mimo jiné v odlišnosti výškového uspořádání budov v těchto lokalitách. Jak plyne i z provedených důkazů v podobě obrázku pod tímto bodem, ulice *Novolišeňská* sice v některých místech hranici mezi zónami tvoří. V jiných místech však panelová zástavba zasahuje daleko za hranici ulice *Novolišeňské*, a to konkrétně v oblasti sídlištní zástavby v ulicích *Puchýřova*, *Popeláková*, *Svánovského* a *Kosíkova*. Je proto pravda, že se nejedná o nelogické či neobvyklé řešení v daném místě, pokud zóna Z5 zasahuje i za ulici *Novolišeňskou*.



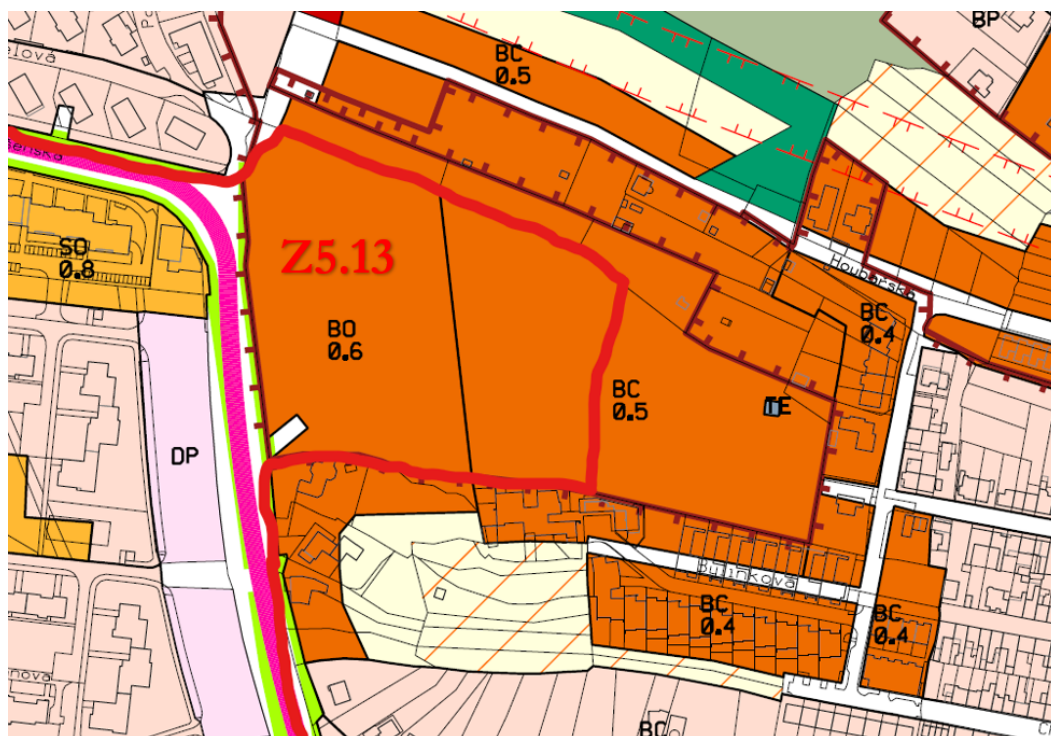
Popisek obrázku – Ulice Novolišeňská znázorněna žlutě, lokalita panelákové zástavby zasahující za ulici Novolišeňskou znázorněna v červeném kruhu.

107. S navrhovatelem soud nemůže souhlasit ani v tom, že by se jednalo o nežádoucí závlek novodobé struktury do historické zástavby. Jak plyne z obrázku níže, historická zástavba je až dále od plochy, s jejímž zahrnutím do zóny Z5 navrhovatel nesouhlasí. Sama tato plocha je navíc nezastavěným prostorem a v těsném sousedství této plochy se žádná historická zástavba nenachází.



Popisek obrázku – Zóna Z5.13 znázorněna červeně (přibližně), historická rezidenční zástavba znázorněna ve žlutém kruhu.

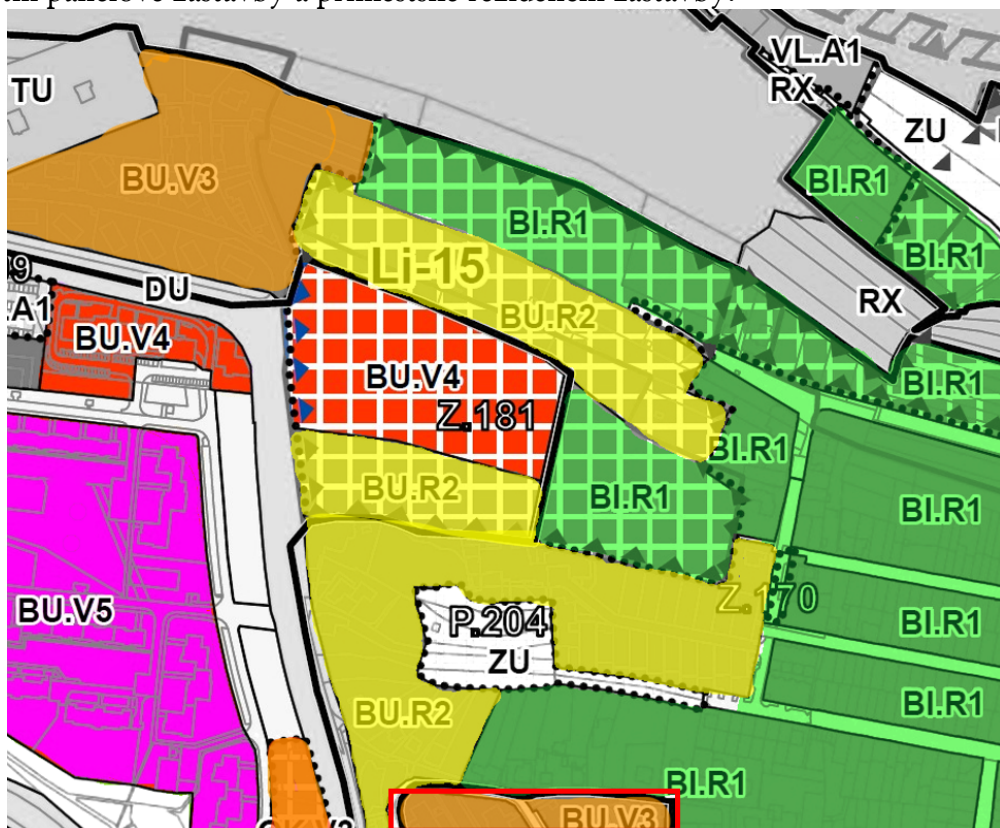
108. K požadavku na předvídatelnost a kontinuitu vývoje území lze konstatovat, že danou plochu vymezoval jako zastavitelnou již starý územní plán. V podstatné části plochy se jednalo o plochu všeobecného bydlení s IPP 0,6. Na tuto plochu dále navazovaly plochy čistého bydlení s IPP 0,5 a dále 0,4 (viz níže přiložený výřez). Podle soudu je proto předvídatelný postup odpůrce, který část plochy s nejvyšším indexem podlažní plochy zahrnul do zóny Z5 a zbytek plochy zahrnul do zóny Z4.



Popisek obrázku – řešení plochy dle starého územního plánu. Červeně znázorněná nově vymezená zóna Z5.13 (přibližně).

109. Lze doplnit, že i pokud by daná část lokality byla vymezena jako plocha BU.V3 s výškovou hladinou zástavby 6-16 m, odpovídalo by to jejímu zařazení do zóny Z5 a nikoliv do zóny Z4, která je charakteristická zejména bydlením v jednopodlažních až dvoupodlažních rodinných domech.

110. Související **pátou námitkou** navrhovatel brojil proti stanovení výškové hladiny zástavby v části rozvojové lokality Li-15 vymezené jako BU.V4 (bydlení všeobecné – volná městská struktura, výšková hladina zástavby 9-22 m). Podle navrhovatele měl odpůrce plochu vymežit jako plochu BU.V3 (bydlení všeobecné – volná městská struktura, výšková hladina zástavby 6–16 m).
111. Navrhovatel zdůrazňoval, že rozvojová lokalita Li-15 navazuje na nízkopodlažní strukturu Staré Líšně a má plnit přechodovou funkci mezi sídlištní zástavbou a rezidenčním územím. A že ulice *Novolíšeňská* představuje v místě dlouhodobě respektovanou urbanistickou hranici. Podle soudu to není ulice *Novolíšeňská* ale lokalita Li-15, která plní onu přechodovou funkci mezi sídlištní zástavbou a rezidenčním územím, kterou navrhovatel požaduje. Tato plocha totiž byla v průběhu zpracování územního plánu rozdělena na několik menších ploch. Plochu BU.V4 s nejvyšší výškovou hladinou zástavby, sousedící plochy BU.R2 s podstatně nižší výškovou hladinou zástavby a plochu BI.R1 s nejnižší výškovou hladinou zástavby. Naopak za ulicí *Novolíšeňskou* se v daném místě nachází plochy stejné či vyšší výškové hladiny zástavby BU.V4 a BU.V5 (srov. obrázek níže). Soud proto ve výškovém řešení lokality Li-15 shledává právě onen plynulý přechod mezi urbanistickou strukturou sídlištní panelové zástavby a příměstské rezidenční zástavby.



Popisek obrázku – Výškové hladiny v řešené oblasti

(1 – zelená, 2 – žlutá, 3 – oranžová, 4 – červená, 5 – fialová). Červený obdélník znázorňuje počátek oblasti sídlištní zástavby v ulicích *Puchýřova*, *Popelákova*, *Svánovského* a *Kosíkova*.

112. Pro srovnání lze opakovaně zmínit oblast sídlištní zástavby v ulicích *Puchýřova*, *Popelákova*, *Svánovského* a *Kosíkova*, která v místě rovněž tvoří určitý přechod mezi těmito dvěma urbanistickými strukturami. V dané oblasti se jedná o plochy bydlení BU.V3 (bydlení všeobecné - volná městská struktura, výšková hladina zástavby 6–16 m), které přímo sousedí plochami BI.R1 (bydlení individuální, rezidenční nízkopodlažní, výšková hladina 3–7 m).

V lokalitě je tedy běžné, že se i za ulicí *Novolíšeňskou* vyskytují plochy s vyšší hladinou zástavby. V oblasti sídlištní zástavby v ulicích *Puchýřova*, *Popeláková*, *Svánovského* a *Kosíkova* se jedná o poměrně rozlehlou plochu s výškovou hladinou zástavby 6–16 m, která přímo navazuje na plochy individuálního bydlení, a jedná se tedy o jeden stupeň přechodu mezi dvěma urbanistickými strukturami. V lokalitě *Li-15 Houbařská* se jedná o plochu rozdělenou na více menších ploch, které dohromady tvoří plynulejší přechod, mezi oběma urbanistickými strukturami.

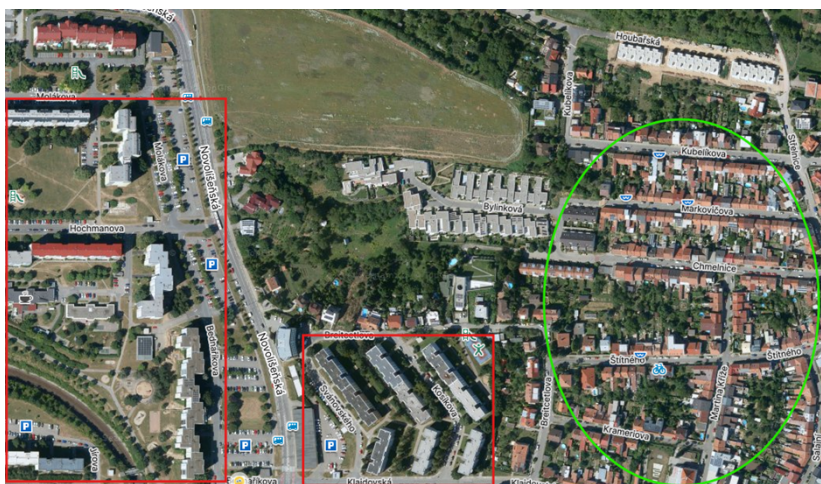
113. Jinak řečeno, jak navrhovatel správně tvrdí, bylo nutné vyřešit přechod mezi první výškovou hladinou příměstské rezidenční zástavby (zelená) a panelákovou zástavbou líšeňského sídliště (fialová). Odstupňovaná zástavba tvoří pozvolnější přechod než pouhé oddělení urbanistických struktur ulicí *Novolíšeňskou*. Soud pak má za to, že dvoustupňový přechod (čtvrtou a druhou výškovou hladinou) činí tento přechod stejně efektivně, nebo ještě lépe, než jednostupňový přechod (třetí výškovou hladinou).
114. Starý územní plán reguloval intenzitu využití území prostřednictvím IPP, který sice nestanovoval výšku staveb přímo, avšak ve svých důsledcích určoval přípustnou hmotu zástavby a tím i její výškové parametry. Nový územní plán oproti tomu od této nepřímé regulace ustoupil a zavedl přímou výškovou regulaci. Výšku zástavby vyjadřuje systémem výškových hladin, resp. výškové úrovně stanovené v konkrétním rozmezí metrů. Jde tedy o odlišný, avšak obsahově navazující způsob regulace téhož urbanistického parametru, totiž prostorového rozsahu a výškového uspořádání zástavby v dané ploše. Na této volbě odpůrce soud nemá co přehodnocovat.
115. V lokalitě *Li-15 Houbařská* byly za účinnosti starého územního plánu vymezené plochy tak, že plocha bezprostředně sousedící s ulicí *Novolíšeňskou* byla plochou bydlení s indexem podlažní plochy 0,6, na kterou směrem ke Staré Lišni navazovala plocha s indexem podlažní plochy 0,5 a dále plocha s indexem podlažní plochy 0,4, která již sousedila s plochami bydlení s účelem využití stanoveným funkčním typem plochy čistého bydlení (BC). I starý územní plán proto vycházel z toho, že zástavba bude hned za ulicí *Novolíšeňskou* vyšší, a bude se dále snižovat směrem k rezidenční zástavbě Staré Líšně. Tomu i nynější regulace plně odpovídá.
116. Soud navíc neshledal žádný rozpor s navrhovatelem citovanými pasážemi napadeného opatření obecné povahy (bod 61 návrhu). Řešení odpovídá podpůrnému principu návaznosti v území. Plocha navazuje na charakter okolních stabilizovaných ploch a jedná se o plynulý prostorový přechod mezi rozdílnými typy zástavby. Je pravda že zcela nekoresponduje s principem klesající intenzity a výšky zástavby směrem k okrajům města. To je však logické za situace, ve které tvoří přechod mezi plochou výškové hladiny zástavby 5, nacházející se za ulicí *Novolíšeňskou*, a mezi plochami výškové hladiny zástavby 2 a 1, které dále navazují směrem ke Staré Lišni. Je přitom pravda, že stanovená výšková hladina činí pouze nepřekročitelný výškový rámec. Výšku konkrétního záměru je však třeba vždy vyhodnotit ve vztahu k jeho okolí (srov. odůvodnění opatření obecné povahy textová část, svazek 2, kap. 5.6. specifikace výškové zástavby, str. 70). Soud proto v řešení přijatém neshledal žádný exces, ani porušení kogentních procesních či hmotněprávních norem.
117. **Třetí námitka** navrhovatele směřovala proti vymezení plochy jejíž součástí jsou i jeho nemovitosti. Navrhovatel nesouhlasil se stanovením výškové úrovně 2 s výškou hladiny zástavby 3-10 metrů. Lokalitě by podle něj lépe odpovídala výšková úroveň 1 s výškou hladiny zástavby 3-7 metrů.

118. Textová část odůvodnění (svazek 2, kap. 5.6, specifikace výšky zástavby) uvádí výškovou hladinu, pro kterou se určuje maximální a minimální regulovaná výška zástavby. Regulovaná výška budovy uvádí vzdálenost měřenou svisle od stávajícího terénu (zpravidla chodníku, komunikace.) k úrovni římsy nebo hornímu líci atiky. Hladina 1 s výškovým rozpětím 3 až 7 metrů „je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu s rodinnými domy. Výška staveb do 7 m po římsu je rovněž charakteristická pro drobné areály a stavebně omezenou zástavbu. Nejnižší výšková hladina 1 je charakteristická pro zástavbu zejména v okrajových městských částech, které mají (alespoň na části území) charakter původních obcí připojených k Brnu a kde jsou vymezeny plochy bydlení individuálního.“ Hladina 2 s výškovým rozpětím 3 až 10 metrů „je charakteristická zejména pro rezidenční nízkopodlažní zástavbu a menší areály. Je charakteristická zejména pro různé typy rezidence tvořené zejména rodinnými domy.“
119. Svazek 2, kap. 5.6, specifikace výšky zástavby, podkapitola specifikace výškové regulace ve stabilizovaných plochách (str. 70) pak dodává, že „pro zajištění harmonického vývoje stabilizovaných ploch je stanoveno pravidlo pro určování maximální přípustné výšky konkrétního záměru, které klade důraz na zohlednění stávající zástavby v okolí záměru (tj. celkový charakter dané ulice), přičemž podkladem pro rozhodování jsou také údaje popisující výšky budov v konkrétním území uvedené v ÚAP. Stanovená výšková hladina tak činí pouze nepřekročitelný výškový rámec, výšku konkrétního záměru je však třeba vždy vyhodnotit ve vztahu k jeho okolí.“
120. Podle textové části územního plánu, kapitoly 6.4.2, specifikace výšky zástavby, je pak při vyhodnocování výšky záměrů nutné „v rozmezí konkrétní výškové hladiny zohlednit podpůrný princip návaznosti v území (zejména sousedství stabilizovaných ploch, celkový charakter konkrétní ulice, charakter lokality, genius loci apod.) z toho hlediska, aby nedošlo ke zřetelnému znehodnocení městské krajiny, a to s přihlédnutím k údajům uvedeným v územně analytických podkladech.“
121. Vymezení stabilizované plochy jako plochy BU.R2 je podle soudu v souladu s právě uvedenými východisky. Jedná se o plochu všeobecného bydlení a z nadepsaného plyne, že výšková hladina 1 je charakteristická zejména pro plochy bydlení individuálního. V řešené ploše je kromě rodinných domů také bytový dům, jehož součástí jsou i nemovitosti navrhovatele, dále bytový dům nacházející se na adrese *Novolíšeňská 2681/26*. Dále se zde nachází také administrativní objekt na adrese *Novolíšeňská 2678/18* o třech nadzemních podlažích (k jejich pozicím viz přiložený obrázek). Je tedy pravda, že se jedná o architektonicky nejednotnou oblast, ve které se nachází převážně rodinné domy, ale i bytové domy a administrativní budova.



Popisek obrázku – bytové domy zakroužkovány červeně, administrativní budova zakroužkována zeleně.

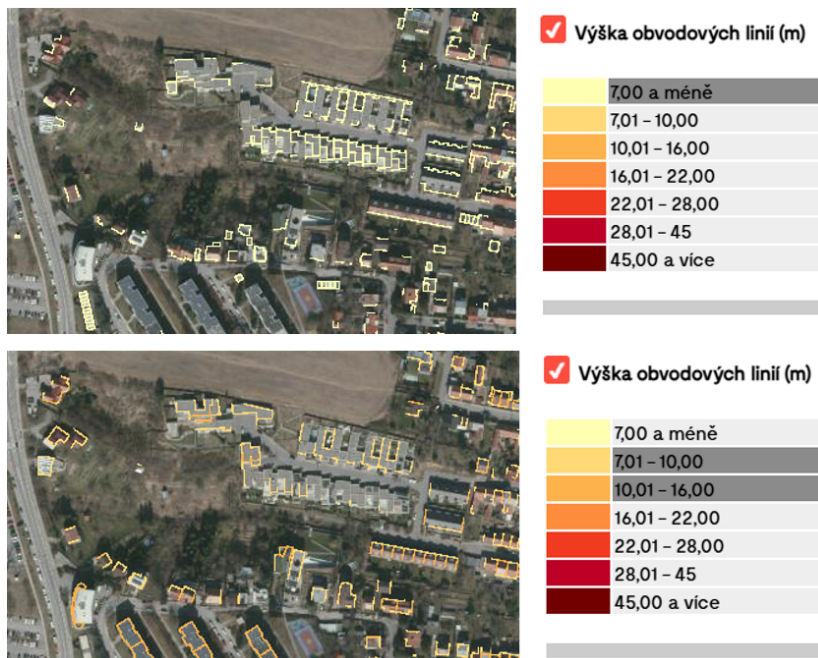
122. Plocha představuje přechod mezi výškovou hladinou zástavby 5 nacházející se za ulicí *Novolíšeňskou* a výškovou hladinou zástavby 1, která je u ploch individuálního bydlení směrem ke Staré Lišni. Odpůrce vzal v potaz i výškovou hladinu zástavby 3 zavedenou u ploch nacházejících se na sever v sídlištní zástavbě ulic *Puchýřova*, *Popeláková*, *Svánovského* a *Kosíkova*. Při stanovení druhé výškové hladiny tedy zohlednil i podpůrný princip návaznosti v území. Takové řešení tvoří lepší přechod mezi sídlištní zástavbou a rezidenční zástavbou bydlení individuálního s výškovou hladinou 1.



Popisek obrázku – příměstská rezidenční zástavba znázorněna zelenou elipsou, sídlisťní struktury znázorněny červeným obdélníkem

123. Pokud jde o samotnou výšku budov v daném místě, je pravda, že si lze představit, že by bylo možné pro plochu zavést jak první, tak druhou výškovou hladinu. Je logické, že všechny vymezené plochy nemohou odpovídat stanoveným kritériím absolutně. Ani požadavek navrhovatele na rozdělení plochy na vícero dílčích ploch by přitom podle soudu situaci nevyřešil. I pokud by byl administrativní objekt v jiné ploše, stále by se v nyní řešené ploše nacházely bytové domy. I v tomto případě by proto bylo nadále možné uvažovat o tom, zda

je plochu vhodnější vymezit s výškovou hladinou 1 či 2. To podle soudu potvrzují i odpůrcem přiložené snímky z webové aplikace *Budovy v Brně*, ze kterých plyne, že zastoupení budov s výškovou hladinou do 7 metrů a do 10 metrů je v lokalitě podobné. Nejedná se proto o legalizaci excesu, jak namítal navrhovatel, nýbrž o volbu vhodnějšího řešení ze dvou v úvahu přicházejících variant.



Popisek obrázku – snímek z webového portálu *Budovy v Brně* znázorňující výšku obvodových linií budov v lokalitě; nahoře žlutě obvodové linie 7 a méně metrů, dole žlutě vykresleny obvodové linie 7,01-10 metrů a 10,01-16 metrů

124. Odpůrce plochu vyhodnotil tak, že její charakter lépe odpovídá druhé výškové hladině. Soud ani u této námítky nedospěl k závěru, že by stanovení plochy bylo v rozporu se zákonem, či že by se jednalo o zjevný exces zasahující do práv navrhovatele.
125. **Čtvrtou námítkou** navrhovatel brojil proti stanovení druhé výškové hladiny a požadoval stanovení první výškové hladiny v zastavitelné ploše BU.R2, nacházející se v rozvojové lokalitě Li-15.
126. Částečně lze zopakovat důvody pro které soud neshledal důvodnou třetí námítku navrhovatele. Plocha je vymezena jako plocha bydlení všeobecného, výšková hladina 1 je přitom zejména charakteristická pro plochy bydlení individuálního. Plocha BU.R2 je přitom navíc zahrnuta v zóně Z5.13, která je charakteristická zástavbou vícepodlažních objektů. Stanovení druhé výškové hladiny tedy odpovídá charakteru plochy všeobecného bydlení i zařazení do zóny Z5.13.
127. Jak soud popsal výše, plocha představuje plynulejší přechod mezi sídlištní zástavbou s výškovou hladinou 5, nacházející se za ulicí *Novolíšeňskou* a příměstskou rezidenční zástavbou svažující se směrem ke Staré Líšni. Stanovení druhé výškové hladiny proto také lépe odpovídá podpůrnému principu návaznosti v území. Ostatně tato plocha sousedí většinou s plochami stejné či vyšší výškové hladiny, pouze z malé části sousedí s plochou nižší výškové hladiny BI.R1.
128. Plocha byla v návrhu pro společné jednání 2024 vymezena jako plocha BU.V4. Ke snížení výškové hladiny došlo po společném jednání s cílem vyhovět zájmům městské části Brno-

Líšeň. Bylo zvoleno řešení, které reflektovalo právo na samosprávu na straně jedné a po odborné stránce bylo garantováno autorizovaným zpracovatelem územního plánu na straně druhé.

129. Ani ve stanovení výškové hladiny plochy BU.R2 tedy soud neshledal, že by se jednalo porušení zákonných mantinelů územního plánování, nebo že by se jednalo o zjevný exces či svévoli evidentně zasahující do práv navrhovatele.

Vypořádání se s důkazy a zbylými argumenty navrhovatele

130. Pro úplnost soud považuje za vhodné se ještě adresně vypořádat se zbylými důkazy, které navrhovatel předložil při jednání, včetně jeho související argumentace, a také s námitkami uplatněnými v reakci na vyjádření odpůrce k návrhu. Pokud jde o odborné vyjádření doc. Ing. arch. J. H., PhD., tak to skutečně přináší podobný argument, jaký prosazuje navrhovatel: pro celé rozvojové území Li-15 by se podle tohoto vyjádření měla uplatnit nízkopodlažní intenzivní zástavba (1-4 nadzemní podlaží) odpovídající ploše BU.R2, nikoliv rozvolněná vícepodlažní sídlištní zástavba (BU.V4). Soud bere odbornou váhu autorky vážně. Zároveň ovšem opakuje, že není orgánem územního plánování. Jeho úkolem není rozhodovat, který z urbanisticky obhajitelných koncepčních přístupů je „lepší“. Existence kvalifikovaného odborného názoru ve prospěch nižší výškové hladiny nečiní z odlišného odborného názoru autorizovaného zpracovatele územního plánu (s nímž se odpůrce ztotožnil) nezákonný exces. Soud k tomu navíc dodává, že doc. H. sama doporučuje výškové uspořádání odpovídající 1-4 nadzemním podlažím, tedy zástavbě, která se výškově blíží spíše hladině 3 než hladině 1, kterou v návrhových bodech prosazuje sám navrhovatel. Vyjádření tedy nejen že nedokládá nezákonnost zvoleného řešení, ale plně nekoresponduje ani s tím, čeho se navrhovatel u soudu domáhá.
131. Publikace Ministerstva pro místní rozvoj *Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech* a metodický dokument Ústavu územního rozvoje *Principy a pravidla územního plánování, kapitola C – Funkční složky, C.3 Bydlení* jsou nepochybně relevantní odborné podklady. Pro odpůrce ovšem nejsou závazným podkladem. Mají povahu typologických vodítek pro autory územních plánů. Navrhovatel tyto podklady používá ke dvěma účelům. Za prvé chce ukázat, že IPP 0,5-0,6 obvykle odpovídá nízkopodlažní rezidenční zástavbě. Za druhé na nich dokládá, že nízkopodlažní intenzivní zástavba (1-4 nadzemní podlaží) může dosahovat hustoty osídlení 217 obyv./ha, zatímco šestipodlažní bytové domy jen 206 obyv./ha. Z toho dovozuje, že vyšší výšková regulace není pro naplnění veřejného zájmu na bydlení nezbytná. Soud čísla nezpochybňuje. Veřejný zájem na rozvoji bydlení v lokalitě však – jak při jednání připomněla zástupkyně odpůrce – není jediným zájmem, který odpůrce vážil. Spor o to, zda by jiné prostorové řešení nabídlo srovnatelnou či vyšší kapacitu bydlení, je opět typicky odborným a politickým sporem, do něhož soudu nepřísluší vstupovat autoritativním rozhodnutím o tom, že některé z řešení je „lepší“.
132. Ke konceptu územního plánu z roku 2010, k jeho převodní tabulce mezi IPP a výškovými hladinami a k argumentaci navrhovatele, že nový územní plán ve skutečnosti znamená skok IPP z hodnot 0,5–0,6 na hodnotu 1,5, soud ve shodě s odpůrcem uvádí, že nový územní plán IPP jako parametr vědomě opustil a zavedl výškovou regulaci. Srovnávat staré IPP s novými výškovými hladinami je proto možné jen orientačně. Jak navrhovatel sám připustil – jeho hodnota 1,5 je výslovně označena za „odhad“ vycházející z přepočtové tabulky konceptu z roku 2010. Pro posouzení toho, zda nový územní plán překročil zákonné mantinely, je

rozhodující obsah jeho vlastní regulace, nikoli odhad přepočtu na metriku, kterou nový územní plán neužívá.

133. Obec přitom v rámci svého práva na samosprávu má právo měnit metodiku územního plánování a opouštět dříve používané parametry. Pouhá změna metriky nemůže být sama o sobě nezákonností. K tomu lze dodat, že již starý územní plán vymezoval dotčené plochy jako zastavitelné plochy bydlení (BO/BC) s IPP 0,5 a 0,6 (tedy přípustnou kapacitou pro intenzivnější bytovou výstavbu). Skutečnost, že odpůrce nyní zvolil pro tutéž oblast přímou výškovou regulaci, nepřevrací výchozí stav „rozvolněné rodinné lokality“ na sídliště. Pouze jiným způsobem reguluje rozvoj území, které již podle staré úpravy mělo sloužit bydlení.
134. Pohledové studie rodinných domů v ulici *Bylinkové*, bytového domu *Bylinková 16*, bytového domu *Bylinková 18* a výškové zaměření jednotlivých bodů od autorizovaného geodeta Ing. D. U. pak mají podle navrhovatele dokládat, že odpůrce při zařazení stabilizované plochy do výškové hladiny 2 měřil výšky stávajících budov chybně, a že při „korektní“ aplikaci metodiky by všechny budovy v ploše spadaly do hladiny 1. Soud i tyto důkazy provedl a vzal je v potaz. K závěru, že stanovení druhé výškové hladiny v ploše BU.R2 je nezákonné, ale nevedou.
135. Pro posouzení, zda je volba výškové hladiny 2 (3-10 metrů) v souladu se zákonem, není rozhodující výška každé jednotlivé budovy v ploše. Rozhodující je celkový charakter plochy a její role v širším urbanistickém kontextu. I při „nejmírnějším“ způsobu měření, na němž navrhovatel staví, je v ploše BU.R2 vedle rodinných domů zahrnut také bytový dům č. p. 3062 (kde sám navrhovatel vlastní jednotky) a bytový dům č. p. 2681. Ty by jen do hladiny 1 (do 7 metrů) spolehlivě nepatřily. Volba hladiny 2 proto zůstává odbornou volbou v rámci úvahy o tom, kterou ze dvou v úvahu přicházejících variant zvolit, nikoliv excesem.
136. Část navrhovatelovy argumentace o nesprávném měření výšek (zejména manipulace s vrstevnicemi v projektové dokumentaci stavby *Bytový dům Terasy Líšeň*, kterou navrhovatel dokládá porovnáním geoprohlížeče a projektu) pak opravdu směřuje proti postupu stavebního úřadu a OÚP v konkrétních povolovacích řízeních, nikoliv proti samotnému územnímu plánu. To si při jednání správně uvědomila i zástupkyně odpůrce, pokud uvedla, že případné manipulace s podklady mohou v praxi nastat v jakékoliv ploše bez ohledu na zvolenou výškovou hladinu, a že stanovení nižší hladiny není preventivním nástrojem proti takovým manipulacím. Soud s ní souhlasí. Tato linie argumentace navrhovatele patří do soudního přezkumu konkrétních povolovacích rozhodnutí, nikoliv do přezkumu územního plánu.
137. Navrhovatelovy námitky tak nejsou důvodné.

VII. Závěr a náklady řízení

138. Soud nejprve podle § 46 odst. 1 písm. a) soudního řádu správního výrokem I. odmítl navrhovatelův návrh na zrušení odůvodnění v Příloze č. 6, svazku „Nf4“, v části rozhodnutí o námitkách navrhovatele (blíže viz bod 70 výše).
139. Pokud jde o přípustné návrhové body, tak soud neshledal žádný z nich důvodným. Zároveň nezjistil žádnou vadu, k níž by musel přihlédnout i bez námítky. Návrh na zrušení části opatření obecné povahy proto v této části zamítl (§ 101d odst. 2 věta druhá soudního řádu správního).

140. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 soudního řádu správního. Navrhovatel nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměl úspěch. Úspěšný odpůrce požadavek na náhradu nákladů řízení neuplatnil.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení podat kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí stěžovatele zastupovat advokát. To neplatí, má-li zaměstnanec stěžovatele nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které se vyžaduje pro výkon advokacie.

Brno 6. května 2026

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu