



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců JUDr. Ing. Venduly Sochorové a Mgr. Filipa Skřivana v právní věci

navrhovatele: **Červený kopec – jih, z.s.**
sídlem Bezručova 72/9, Brno

proti
odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno
zastoupen Mgr. Ing. Jánem Bahýľem, advokátem
sídlem Hoppova 880/18, Brno

o návrzích na zrušení částí opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna vydaného Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2024 pod č. Z9/22 – konkrétně vymezení plochy Zeleně všeobecné (ZU) na pozemcích parc. č. 1477, 1479, 1481, 1482/1, 1487/5, 1490, 1491/1, 1491/2, 1493, 1495/1, 1495/2, k. ú. Bohunice, obec Brno, vyznačení ulice Kejbaly jako Veřejně prospěšné stavby (veřejně prospěšného opatření dopravní infrastruktury) VD.061 a jako nadsběrné komunikace na pozemcích parc. č. 1470, 1471, 1472, 1478, 1479, 1481, 1482/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/6, 1491/1, 1496/1, 1500/1, k. ú. Bohunice, obec Brno, vymezení plochy Veřejného prostranství všeobecného (PU) na pozemcích parc. č. 1467/4, 1470, 1472, 1478, 1479, 1481, 1482/1, 1482/2, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/6, 1489/2, 1491/1, 1494, 1496/1, 1500/1, k. ú. Bohunice, obec Brno, vymezení pěšího propojení z ulice Kejbaly na vrchol Červeného kopce po pozemcích parc. č. 1473, 1474, 1475 a 1476, k. ú. Bohunice, obec Brno, a návrhu dopravní obsluhy území napříč pozemky parc. č. 1467/4, 1470, 1471, 1472, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482/1, 1482/2, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1490, 1491/1, 1491/2, k. ú. Bohunice, obec Brno,

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

obou obsažených ve výkresu B.5 grafické části územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017),

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna vydaný Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 – se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v textové i grafické části:
 - a. vymezení plochy Zeleně všeobecné (ZU) na pozemcích parc. č. 1477, 1479, 1481, 1482/1, 1487/5, 1490, 1491/1, 1491/2, 1493, 1495/1, 1495/2, k. ú. Bohunice, obec Brno;
 - b. vyznačení ulice Kejbaly jako Veřejně prospěšné stavby (veřejně prospěšného opatření dopravní infrastruktury) VD.061 a jako nadsběrné komunikace na pozemcích parc. č. 1470, 1471, 1472, 1478, 1479, 1481, 1482/1, 1487/3, 1487/4, 1487/6, 1491/1, 1496/6, 1500/1, k. ú. Bohunice, obec Brno;
 - c. vymezení plochy Veřejného prostranství všeobecného (PU) na pozemcích parc. č. 1467/4, 1470, 1472, 1478, 1479, 1481, 1482/1, 1482/2, 1487/2, 1487/4, 1489/2, 1491/1, 1496/1, 1500/1, k. ú. Bohunice, obec Brno.
- II. Ve zbylých částech se návrhy zamítají.
- III. Odpůrce je povinen zaplatit navrhovateli náklady řízení ve výši 15 000 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Návrhy

1. Navrhovatel se čtyřmi samostatně podanými návrhy domáhá zrušení výše vymezených částí opatření obecné povahy – Územního plánu města Brna vydaného Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2024 s účinností ode dne 31. 1. 2025. Návrhy byly spojeny ke společnému projednání usnesením ze dne 29. 3. 2026, č. j. 67 A 8/2026-95.
2. Navrhovatel tvrdí, že při přijímání územního plánu byl aktivní a opakovaně podával námítky proti všem částem územního plánu napadeným návrhem. Vypořádání námitek odpůrcem je však podle něj nepřezkoumatelné. Rozhodnutí o námítkách obsahuje pouze obecná tvrzení a nesměřuje k věcnému vypořádání námitek. Některým námítkám se odpůrce nevěnoval vůbec. Odůvodnění regulace není přezkoumatelné ani v kontextu celého územního plánu. Odpůrce dostatečně neodůvodnil potřebnost zvolené regulace, nezvažil navrhované alternativy, jež by zasahovaly do práv jednotlivců v nižší míře, ani řádně neposoudil proporционаlitu zásahů v porovnání s veřejným zájmem.
3. Regulace nerespektuje stávající zástavbu v lokalitě. Plochy jsou vymezeny napříč soukromými oplocenými pozemky a v některých případech přímo zasahují řádně zkolaudované stavby (rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, garáže). Tím odpůrce nepřiměřeně zasahuje do práv vlastníků nemovitostí. Tyto zásahy přitom nebyly s vlastníky pozemků předem nijak projednány.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

4. K vymezení plochy všeobecné zeleně uvedl, že přijatá regulace představuje skryté vyvlastnění, nepřipustně zasahuje do vlastnického práva členů spolku, diskriminačně omezuje výkon zahrádkářské činnosti na dotčených pozemcích, je v rozporu s územní studií a vyvolává právní nejistotu.
5. K nadsběrné komunikaci v ulici Kejbaly namítal, že její vymezení je v rozporu s územní studií a nepřiměřeně zasahuje do obytného území, přičemž nebyly zváženy její možné dopady (hluk, bezpečnost atd.).
6. Vyznačení obslužné komunikace a vymezení plochy veřejného prostranství (tzv. horní a dolní cesta), jakož i pěší propojení na vrchol Červeného kopce způsobuje faktickou stavební uzávěru pro jakékoliv soukromé záměry. Jejich vymezením dochází ke znehodnocení pozemků.

II. Vyjádření odpůrce

7. Odpůrce ve svých vyjádřeních trvá na tom, že napadené části územního plánu jsou dostatečně odůvodněné, plochy byly vymezeny v souladu se zákonem a námitky navrhovatele byly v kontextu celého opatření obecné povahy řádně a přezkoumatelně vypořádány. Navrhuje, aby byly návrhy zamítnuty jako nedůvodné.

III. K podmínkám řízení před soudem

8. Nejprve se soud zabýval splněním podmínek řízení.
9. Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy či jeho části je podle § 101a odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního („s. ř. s.“), ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem. Aktivní procesní legitimace navrhovatele se zakládá pouhým tvrzením dotčení na jeho právech (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, body 31, 34 a 37).
10. Navrhovatel v průběhu procesu pořizování územního plánu opakovaně podával námitky a svoji aktivní legitimaci k podání návrhu odvozuje z toho, že členové spolku vlastní pozemky v lokalitě Červený kopec. Takové tvrzení představuje myslitelné dotčení právní sféry navrhovatele (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2018, č. j. 10 As 336/2017-46). Ostatně odpůrce ani aktivní legitimaci navrhovatele nezpochybňuje. Navrhovatel je tedy k podání návrhu aktivně legitimován.
11. Ve věci není spornou ani pasivní legitimace odpůrce, který napadený územní plán vydal (§ 43 odst. 4 stavebního zákona).
12. Splněna je též podmínka formulace závěrečného návrhu (petitu), neboť navrhovatel ve svých návrzích upřesněných při jednání soudu dne 23. 4. 2026 konkretizoval, zrušení jakých částí územního plánu se domáhá. Návrhy kromě petitu obsahují i další náležitosti požadované § 101b odst. 2 s. ř. s. (především návrhové body) a jsou včasné (byly podány ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s.).
13. Podmínky řízení byly v dané věci splněny, proto soud přistoupil k věcnému přezkumu napadeného opatření obecné povahy v rozsahu námitek uplatněných v podaných návrzích.

IV. Posouzení věci soudem

14. Nejprve se soud zabýval námitkami směřujícími proti vymezení plochy Zeleně všeobecné (ZU), poté námitkami proti vyznačení ulice Kejbaly jako Veřejně prospěšné stavby

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

(VD.061). Následně hodnotil námitky proti vymezení plochy Veřejného prostranství všeobecného pro obslužnou komunikaci (tzv. dolní cesta) a závěrem námitky směřující proti vymezení pěšího propojení z ulice Kejbaly na vrchol Červeného kopce a proti návrhu dopravní obsluhy území (tzv. horní cesta) vycházejících z územní studie.

15. Ve vztahu ke všem řešeným plochám soud uvádí, že odůvodnění územního plánu může být do určité míry obecné, neboť lze jen stěží požadovat, aby obecná část odůvodnění územního plánu předem zdůvodňovala příslušné změny z pohledu každého dotčeného pozemku. To však na druhou stranu neznamená, že lze zcela rezignovat na odůvodnění změny funkčního využití území nebo je nahradit pouze zcela obecnými tvrzeními o potřebě takové změny (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 6. 2014, č. j. 8 AOs 4/2013-50). Typicky budou nároky na odůvodnění přísnější v případě návrhových ploch a v situacích, kdy dochází k významné koncepční změně využití, např. mění-li se zastavitelná plocha na nezastavitelnou plochu – zeleň apod. Z odůvodnění územního plánu musí být patrné, z jakého důvodu obec konkrétní řešení zvolila, tento důvod musí být legitimní z hlediska cílů a úkolů územního plánování a zvolený způsob regulace musí být způsobitelným prostředkem k naplnění sledovaného účelu.
16. Součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy je vedle obecné části odůvodnění i rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek, proto je třeba tyto části vnímat ve vzájemných souvislostech. Opatření obecné povahy není nepřezkoumatelné, je-li alespoň v kontextu celého jeho odůvodnění zřejmé, jak byla daná problematika řešena (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, nebo ze dne 17. 10. 2023, č. j. 4 As 254/2021-47). Pokud oprávněná osoba podala námitky, je nutné trvat na tom, aby odpůrce v souhrnu srozumitelně vypořádal podstatu argumentace uplatněné v námitkách a přesvědčivě zvolené řešení ve vztahu ke konkrétním plochám obhájil.

IV.A) Plocha Zeleně všeobecné

17. Navrhovatel předně namítá nepřezkoumatelnost odůvodnění vymezení plochy Zeleně všeobecné (dále jen „ZU“) na pozemcích ve vlastnictví svých členů, jakož i nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách ve vztahu k této ploše.
18. Soud nepochybuje o tom, že vymezení plochy všeobecné zeleně na pozemcích ve vlastnictví členů navrhovatele představuje významný zásah do práv dotčených vlastníků. Územní plán však v závazné textové části, ani v odůvodnění neobsahuje dostatečné důvody pro její vymezení. Tato vada není zhojena ani ve vypořádání navrhovatelových námitek.
19. Textová část územního plánu k vymezení ploch ZU (subkapitola 5.3.1 Zeleň všeobecná) obecně uvádí, že *„[p]lochy zeleně všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Plochy zeleně všeobecné se od ploch krajinné zeleně odlišují zpravidla vyšší mírou kulturních zásahů člověka.“*. Dále je pak k podmínkám využití v subkapitole 6.3.2.16 Zeleň všeobecná – ZU uvedeno, že *„[h]lavní je využití pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci. Podmíněně přípustné je jiné využití, které podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití. Nepřípustné je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu“*. K možnostem umísťování staveb je ve stejné kapitole uvedeno, že zeleň všeobecná není určena k umísťování staveb a ve zkratce na ní lze umísťovat pouze stavby a zařízení sloužící ke zlepšení již zmíněných podmínek využití. Změny stávajících staveb (zejména občanského vybavení) jsou možné jen za současného

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

udržení funkčnosti celku plochy ZU a minimalizace dopadu na kvalitu prostředí. Zahrádkářskou činnost lze na ploše ZU provozovat pouze formou spolkové činnosti, výlučně na pozemcích ve vlastnictví města.

20. Dále se k plochám ZU v textové části odůvodnění územního plánu, v části věnující se koncepci veřejné infrastruktury (subkapitola 5.8.5.1 Plochy sídelní zeleně), uvádí: *„Plochy sídelní zeleně jsou významnou součástí veřejných prostranství ve smyslu § 34 zákona o obcích. Vzhledem k jejich převážně přírodnímu charakteru zde není vhodné stavební využití (...) Nejvýznamnější plochy sídelní zeleně jsou vymezeny jako samostatné plochy s rozdílným způsobem využití – zeleň všeobecná (...) Tyto plochy jsou sice beze všech pochybností podstatnou součástí veřejných prostranství ve smyslu výstižné definice zákona o obcích, ale vzhledem k jejich prioritně přírodnímu charakteru a k nutnosti jejich ochrany jsou plochy zeleně všeobecné ve struktuře územního plánu zařazeny v textové části Odůvodnění ÚPmB kapitole 5.9 Koncepce uspořádání krajiny.“* Dále pak odůvodnění územního plánu v části věnované koncepci uspořádání krajiny (subkapitola 5.9.4.1 Plochy zeleně všeobecné) shrnuje, že plochy zeleně jsou umístěny především s ohledem na *„stávající rozmístění ploch parkově upravené veřejně přístupné zeleně na území města (...) potřebu zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot v rozvojových územích (...) potřebu zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města (...) vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability.“* Vymezení návrhových ploch ZU je *„spojeno s rozsáhlejším celkovým urbanistickým rozvojem promítnutým do vymezení jednotlivých rozvojových lokalit s potřebou vytvoření odpovídajících ploch veřejné zeleně pro plnění celé škály ekosystémových služeb, zejména relaxaci.“*
21. Z výše uvedeného vyplývá, že plocha ZU má být veřejně přístupná, není určena pro umístování staveb, s výjimkou těch, které podporují hlavní využití této plochy, a zahrádkářská činnost je zde možná pouze na pozemcích ve vlastnictví města (tedy nikoliv na pozemcích ve vlastnictví navrhovatelových členů). Jak vyplynulo z dokazování při jednání soudu (panoramatickým náhledem lokality ze serveru mapy.com), pozemky nacházející se při vrcholu Červeného kopce jsou oplocené a mají převážně charakter soukromých zahrad; existuje zde tedy legitimní zájem vlastníků na vyloučení pohybu veřejnosti po nich. Je zřejmé, že umožnění přístupu široké veřejnosti na pozemky nacházející se v ploše ZU a realizace veřejně přístupného parku by se neobešla bez výrazných zásahů do práv stávajících vlastníků pozemků. Odůvodnění územního plánu dokonce plochy ZU zařazuje mezi veřejná prostranství a samostatnou kategorii pro ně vymezuje jen z důvodu jejich přírodního charakteru. Vymezení plochy ZU (stejně jako vymezení veřejného prostranství) je přitom pro vlastníky významným omezením pro jakékoli budoucí využití jejich pozemků. Je proto nezbytné trvat na řádném a přesvědčivém zdůvodnění přijatého řešení (viz k veřejným prostranstvím rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012-31). To však územní plán ve vztahu k ploše ZU v lokalitě Červený kopec neobsahuje.
22. V kartě lokality Be-6 Červený kopec je k sídelní zeleni uvedeno toliko to, že *„[v]ymezení a prostorové uspořádání sídelní zeleně vychází z územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017).“* V jejím odůvodnění se pak shrnuje, že *„[s]ídelní zeleň musí respektovat limity vyplývající z VKP („významný krajinný prvek“ – pozn. soudu) Kohnova cihelna a NPP („národní přírodní památka“ – pozn. soudu) Červený kopec, které těsně přiléhají lokalitě.“* Zmiňovaný VKP, ani NPP však s napadenou plochou ZU přímo nesousedí, jsou od ní odděleny plochami bydlení a nemohou na ni mít žádný vliv.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

23. Vymezení plochy ZU na vrcholu Červeného kopce je tedy v územním plánu vysvětleno toliko obecným odkazem na územní studii. To samo o sobě nedostatek odůvodnění nepředstavuje. Odpůrce dne 11. 6. 2018 schválil možnost využití územní studie jako podkladu pro nový územní plán v části řešeného území (viz informace Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje z 11. 6. 2018, č. j. MMB/0247541/2018, č.l.19 verte spisu, jíž bylo dokazováno při jednání soudu) a dne 30. 11. 2022 potvrdil možnost využití územní studie jako podkladu pro změny územního plánu a pro nový územní plán (jak vyplynulo ze záznamu Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje z 30. 11. 2022, č. j. MMB/0572935/2022, a z registračního listu územní studie, jimiž soud při jednání dokazoval). Pokud by územní studie obsahovala dostatečné odůvodnění pro vymezení plochy ZU, bylo by možno nedostatek odůvodnění samotného územního plánu zhojit obsahem územní studie. Tak tomu však v nynějším případě není.
24. Z grafické části územní studie B.4 Hlavní výkres – funkční a prostorové využití vyplývá, že rozsah, tvar i poloha plochy ZU z ní byly přejaty do výsledné podoby územního plánu. Podrobnější odůvodnění vymezení plochy ZU však studie neobsahuje. Některé její části jsou s ním naopak v přímém rozporu.
25. Územní studie v kapitole 7 Urbanistický koncept zmiňuje, že je „pro parkovou úpravu vyčleněn vrchol Červeného kopce uplatňující se ve významných panoramatech města. Ke změně plochy zeleně při vrcholu Červeného kopce je v kapitole 7.1 vysvětleno, že „[r]ozsah plochy zeleně ZR při vrcholu Červeného kopce byl rozšířen i na jeho východní stranu pro efektivnější ochranu „zeleného“ charakteru této přírodní dominanty. Hranice byly voleny s respektem vůči stávajícím objektům pro bydlení.“ Z územní studie neplyne, zda byly stávající objekty pro bydlení při vrcholu Červeného kopce při vymezování plochy zeleně zohledněny, případně zda bylo zvažováno jejich další využití. V kapitole 8.14.7 Návrh využití centrální zelené části řešené lokality se pak studie zmiňuje o návrhu na „využití ploch označených v územním plánu jako ZP a ZR jako přírodně krajinářský park či přírodě blízký lesopark.“ Dále však jen popisuje, jak by mohl zamýšlený park, či lesopark vypadat, opět bez bližšího zdůvodnění či vysvětlení, jak má být realizace parku dosaženo v území, kde se nachází oplocené pozemky převážně soukromých vlastníků.
26. Část územní studie věnující se zelenému horizontu při úpatí Červeného kopce je navíc částečně v rozporu s vymezením plochy ZU na vrcholu kopce. Podle kapitoly 7 byl „průběh vedení zeleného horizontu zpřesněn tak, aby přes návrhovou plochu bydlení neprocházel a mohla tak být navržena obytná zástavba na vrcholu kopce. Zelený horizont byl tedy posunut (jeho poloha byla zpřesněna) na úroveň paty kopce – tedy na nejnižší terasu území bývalé Kohnovy cibelny. Tato poloha umožnila, že zelený horizont nebude narušen výstavbou rodinných domů na vrcholu kopce... Z uvedeného vyplývá, že dodržení vedení zeleného horizontu dle ÚP nebo dle předchozí ÚS není při realizaci obytné výstavby současně na terasách Kohnovy cibelny a na vrcholu Červeného kopce možné. (...) Tato zelená linie však nenaplňuje definici zeleného horizontu jako linie nenarušitelné výstavbou. A to z toho důvodu, že se za touto linií nachází vilová čtvrť.“ Studie tedy na jedné straně hovoří o umístění plochy ZU na vrcholu Červeného kopce a zvažuje zde vybudování parku, na jiném místě připouští i možnost zastavění vrcholu kopce obytnou zástavbou (ta je však v ploše ZU nepřipustná).
27. Ani územní studie tedy neposkytuje jasné vysvětlení, proč byla na vrcholu Červeného kopce vymezena plocha ZU, která neodpovídá stávajícímu způsobu využití. Spíše do věci vnáší určité nejasnosti, neboť připouští i možnost výstavby na vrcholu Červeného kopce (s. 14 územní studie). K současnému využití pozemků, k majetkoprávním poměrům v oblasti Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

ani k realizaci veřejně přístupné zeleně na soukromých pozemcích nic bližšího neuvádí. Odkaz odpůrce na zelený horizont není případný, neboť jak plyne z výše uvedené citace části územní studie, ten byl posunut k patě kopce a přes vrchol Červeného kopce neprochází.

28. Dostatečné zdůvodnění pro vymezení plochy ZU nepřináší ani rozhodnutí o navrhovatelových námitkách. Navrhovatel podával námitky proti vymezení plochy ZU v rámci veřejného projednání opakovaně. V posledním podání ze dne 5. 8. 2024 mj. namítal, že vymezení plochy ZU nerespektuje stávající zástavbu v oblasti, a navrhoval zařazení pozemků do kategorie RI (tedy rekreace individuální). Popisoval, že se v lokalitě nachází oplocené soukromé pozemky, jejichž podstatná část je dlouhodobě určena k zástavbě rodinnými domy, a regulace RI by posílila harmonický rozvoj lokality. Dodával, že vymezení plochy ZU narušuje práva soukromých vlastníků, neboť je nutí své pozemky zpřístupnit široké veřejnosti a dát je městu k dispozici. Vymezení plochy ZU nebylo komunikováno s vlastníky, ani neproběhl pokus o vypořádání. Navrhl možnou alternativu umístění plochy ZU na pozemcích ve vlastnictví města v oblasti Be-054, která by dle něj naplnila potřebu pro vytvoření veřejně přístupné plochy zeleně pro sport a relaxaci v lokalitě Červený kopec. Město může své pozemky okamžitě využít pro vytvoření plochy veřejné zeleně, aniž by tím zasahovalo do práv soukromých vlastníků. Za naplňování veřejného zájmu na vytvoření veřejných prostor dostupných všem obyvatelům je zodpovědné především město a je nepřijatelné, aby tuto roli přesouvalo na soukromé vlastníky, má-li jinou možnost.
29. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že právo stavebního využití pozemků v části plochy ZU dotčeno není, neboť nebylo vlastníkům nikdy přiznáno. Plocha všeobecné zeleně byla v této oblasti vymezena již předchozím územním plánem, přičemž nový územní plán jen zpřesnil tvar této plochy a předmětných pozemků se dotýká téměř v totožné míře. Plocha ZU je na vrcholu kopce dlouhodobě plánovaná. Vrchol kopce je pohledově významným územím, které chrání Červený kopec jakožto vizuálně cenný přírodní celek významný z hlediska vzdálenějších pohledů na město. Doplnil, že při vymezení plochy ZU vycházel z územní studie. Navrhovanou alternativu odmítl s tím, že u navrhovatelem zmiňovaného pozemku ve vlastnictví odpůrce převyšuje veřejný zájem na výstavbě obecního bytového fondu.
30. Soud souhlasí s navrhovatelem, že se ani z rozhodnutí o námitkách nedozvěděl skutečné a jasné důvody, proč byla plocha ZU na vrcholu Červeného kopce vymezena. Vypořádání námitek je obecné a neobsahuje žádné relevantní informace nad rámec územního plánu, jež by vysvětlily nutnost zásahu do práv členů navrhovatele.
31. Argument, že plocha zeleně zde byla vymezena již podle původního územního plánu, neobstojí jednak proto, že v případech, kdy obec přejímá původní územní regulaci do nově vydaného územního plánu, je třeba i tuto novou regulaci, která rovněž zasahuje do práv dotčených subjektů, řádně odůvodnit. Odpůrce nemůže spoléhat na jakousi imunitu vůči soudnímu přezkumu jen proto, že se nově uložené omezení na právech shoduje s dřívějším (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2024, č. j. 10 As 273/2023-44, a ze dne 28. 8. 2020, č. j. 6 As 141/2019-64). V tomto případě nadto k převzetí původní regulace novým územním plánem nedochází. Mimo změnu rozsahu původní plochy zeleně dochází i k dílčí změně možného využití pozemků. Z původní plochy Zeleně rekreační (ZR), která zahrnovala zejména rekreační areály, hřiště, koupaliště, pláže, kempinky, a připouštěla vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

vegetační složky, resp. podmíněně připouštěla i stavby služeb a veřejného stravování za podmínky, že mají doplňkovou funkci, slouží potřebám rekreační funkce plochy a nemají charakter uzavřeného klubového zařízení, dochází ke změně na plochu Zeleně všeobecné (ZU), jejímž hlavním využitím má být poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně, přičemž přípustná jsou využití pro relaxaci a jiná využití jež podmiňují, doplňují, nebo jsou v souladu s hlavním využitím plochy. Oproti původnímu územnímu plánu tedy dochází k omezení možnosti stavebního využití pozemků v dané ploše. Zohlednit je nutné rovněž fakt, že plocha ZU svým charakterem odpovídá ploše veřejného prostranství, což práva vlastníků pozemků podstatně omezuje. Případný není ani odkaz odpůrce na tzv. integrované jevy, neboť v případě realizace plánovaného veřejně přístupného parku lze stěží očekávat ponechání stávajícího oplocení pozemků a umožnění dosavadního způsobu využití. Stěžejní navíc je, že se jednotlivým vlastníkům ani z vypořádání námitek nedostalo řádného vysvětlení, proč v případě oplocených pozemků plnicích v současné době převážně funkci zahrádek nebylo možné do územního plánu převzít regulaci respektující stávající způsob využití pozemků, jak navrhovatel v podaných námitkách požadoval.

32. Tvrzení odpůrce, že nová regulace do práv vlastníků pozemků nijak nezasahuje, tak z výše uvedených důvodů neobstojí. Pokud bylo vypořádání navrhovatelových námitek vysvětleno toliko odkazem na totožný způsob regulace v původním územním plánu, jedná se o odkaz nedostatečný, nijak nevysvětlující zásah do práv dotčených vlastníků, k němuž územním plánem došlo, a navíc nepravdivý. Za takové situace je vypořádání navrhovatelových námitek odpůrcem nedostatečné. Ostatně obdobně soud nahlížel i na vypořádání námitek odpůrcem v lokalitě Kraví Hora, kde rozsudkem ze dne 2. 6. 2025, č. j. 65 A 3/2025-62, zrušil pro nepřezkoumatelnost část nyní napadeného územního plánu, neboť ani v tam posuzovaném případě odpůrce dostatečně nezdůvodnil vymezení plochy ZU namísto předchozí plochy ZR. Správnost tohoto závěru potvrdil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 16. 9. 2025, č. j. 1 As 119/2025-28.
33. Dostatečným důvodem pro vymezení plochy ZU podle soudu není ani odpůrcem tvrzený zájem na zachování vrcholové partie Červeného kopce v rámci pohledově významného území. Pohledově významné území se rozprostírá napříč celou lokalitou, a to i na pozemcích, které jsou vymezeny pro bydlení. Z kapitoly 5.2 územního plánu řešící koncepci uspořádání krajiny vyplývá, že pohledově významná území „*jsou vymezena za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny. Mimořádnými hodnotami se rozumí zejména morfologie terénu, vegetační kryt, charakteristické prostorové uspořádání zástavby, její orientace a hmotové řešení. Záměry (zejména jejich hmotové parametry) v těchto plochách nesmí tuto hodnotu podstatně negativně narušit.*“ V odůvodnění územního plánu (kapitola 5.9.2 Koncepce uspořádání krajiny) je k pohledově významným územím uvedeno, že „*účelem vymezení ochranného režimu doplňujících podmínek využití území není úplná stavební uzávěra, ale pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů v plochách s rozdílným způsobem využití „pod překryvem“, pokud výstavbu vůbec umožňují, s ohledem na chráněné hodnoty. Chráněnou hodnotou je zde vizuálně cenný přírodní celek z hlediska vzdálenějších pohledů na město. Výstavba zde není vždy zcela vyloučena (podle PRZV), avšak musí být jednotlivě prokazována a posuzována, aby nebyl potlačen a „ztracen“ pohledově cenný přírodní prvek při pohledech na celek města; ten má i v případě umírněné a rozvolněné zástavby zůstatvat při pohledu na celek území dominantní hodnotou v území.*“ V tabulce č. 11 kapitoly 5.9.2 je pak zmíněna konkrétní charakteristika

pohledově významného území Červený kopec: „Zalesněné svahy zvedající se od Svratky směrem k vrcholu Červeného kopce, který je pokryt zahrádkářskými osadami a rozptýlenou zástavbou, pohledově uzavírají Pisáreckou kotlinu. Vrcholová partie Červeného kopce vytváří pohledový horizont ve směru z města.“

34. Ani citace částí územního plánu, resp. jeho odůvodnění, vztahující se k pohledově významným územím podle soudu neodůvodňují nutnost vymezení plochy ZU na vrcholu kopce. Regulace pohledově významných území stanovuje přísnější podmínky pro posuzování záměrů v dané lokalitě, realizaci staveb však nijak nevylučuje. Z územního plánu ani neplyne přímá souvislost mezi vymezením ploch zeleně na pohledově významných územích. Pokud byl odpůrce přesvědčen, že veřejný zájem na zachování vrcholové partie Červeného kopce musí převážet nad zájmy soukromých vlastníků na stávajícím způsobu využití dotčených pozemků, měl tuto skutečnost v územním plánu, případně alespoň v rozhodnutí o námitkách pečlivě zdůvodnit. To se však nestalo. Na druhou stranu je však nutno konstatovat, že vysvětlení odpůrce k nemožnosti využití navrhovatelem zmiňované alternativy pro plochu ZU na pozemku ve vlastnictví odpůrce soud vnímá jako přesvědčivé. Hodlal-li odpůrce vymežit plochu ZU na vrcholu Červeného kopce, aby byl zachován stávající výhled na lokalitu, je opodstatněné, že nebyla zvažována navrhovatelem zmiňovaná alternativa umístění plochy ZU na pozemku odpůrce, který se na vrcholu Červeného kopce nenachází.
35. Soud tak shrnuje, že důvody vymezení plochy ZU na vrcholu Červeného kopce zmíněné v územním plánu jsou příliš obecné a kusé. Nejsou dostatečně vysvětleny ani v územní studii, na niž územní plán odkazuje, ani v rozhodnutí o námitkách. Odpůrce tak navrhovateli řádně nevysvětlil, proč byly pozemky ve vlastnictví navrhovatelových členů zařazeny do plochy ZU, ačkoliv jejich stávající charakter neumožňuje realizaci veřejně přístupné zeleně bez toho, že by došlo k výrazným zásahům do práv soukromých vlastníků. Napadená část opatření obecné povahy je proto nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s.].
36. Vzhledem k tomu, že navrhovatel je spolkem, jehož účelem je podle spolkového rejstříku ochrana zájmů vlastníků pozemků v lokalitě Červený kopec – jih, soud vztáhl aktivní věcnou legitimaci navrhovatele k pozemkům ve vlastnictví jeho jednotlivých členů nacházejících se v dané lokalitě. Za tímto účelem soud před jednáním vyzval navrhovatele k doplnění aktuálního seznamu jeho členů (výzva ze dne 31. 3. 2026, č. j. 67 A 8/2026-103) a při jednání soudu tento seznam finalizoval (seznam členů navrhovatele doložený 17. 4. 2026 doplněný přípisem z 23. 4. 2026 a při jednání soudu). Zástupce odpůrce tento náhled soudu při jednání nijak nezpochyboval. Vzhledem k tomu, že soud shledal argumentaci navrhovatele ve vztahu k ploše ZU důvodnou, zrušil územní plán v textové i grafické části týkající se vymezení zeleně všeobecné na pozemcích parc. č. 1477, 1479, 1481, 1482/1, 1487/5, 1491/1, 1491/2, 1490, 1493, 1495/1, 1495/2, v k. ú. Bohunice, obec Brno, ve vlastnictví navrhovatelových členů.
37. Současně soud vycházel z toho, že návrh na zrušení opatření obecné povahy, jenž obsahuje všechny náležitosti, nelze již v dalším řízení rozšiřovat na dosud nenapadené části opatření obecné povahy (§ 101b odst. 3 s. ř. s.). Vymezil-li navrhovatel rozsah napadení plochy ZU na pozemky vyjmenované v bodě I. návrhu původně vedeného pod sp. zn. 67 A 8/2026, mezi nimiž nebyly zmíněny pozemky p. č. 1496/1 a 1496/2 ve vlastnictví člena spolku B. D., resp. pozemek p. č. X ve vlastnictví člena spolku P. Z., nebylo možné při jednání soudu petit návrhu rozšířit i na tyto pozemky. Požadavek na zrušení plochy ZU i na pozemcích Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

p. č. 1496/1, 1496/2 a 1494 uplatněný až při jednání soudu tak je nepřipustným rozšířením návrhu, proto se jím soud nezabýval.

IV. B) Nadsběrná komunikace VD.061

38. Dále navrhovatel namítá nepřezkoumatelnost vyznačení ulice Kejbaly jako Veřejně prospěšné stavby či Veřejně prospěšného opatření dopravní infrastruktury VD.061 dle Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a jako nadsběrné komunikace vyznačené v Souhrnném výkresu dopravy.
39. Soud především nemá pochybnosti o tom, že navržené dopravní řešení představuje citelný zásah do vlastnického práva členů navrhovatele. Územní plán však v závazné textové části, ani v odůvodnění neobsahuje dostatečné důvody pro jeho vymezení. Tato vada není zhojena ani ve vypořádání navrhovatelových námitek.
40. Ze správního spisu vyplývá, že již předchozí územní plán počítal v dotčené lokalitě s vedením dopravního koridoru přes pozemky ve vlastnictví členů navrhovatele. Nový územní plán tuto trasu nejen zpřesňuje, ale především mění její charakter. Z původně méně významného dopravního koridoru se má nově stát významnější dopravní komunikace s vyšší dopravní funkcí a předpokládanou vyšší dopravní zátěží. Současně je navržený koridor širší, a zasahuje tak do pozemků ve vlastnictví členů navrhovatele ve větším rozsahu než podle předchozí územně plánovací regulace. Je tedy zřejmé, že potenciální dopad navržené regulace do vlastnického práva členů navrhovatele je významný. To vyžaduje odpovídající kvalitu odůvodnění přijatého řešení a přesvědčivé vypořádání navrhovatelem konkrétně a věcně uplatněných námitek, přičemž důvody přijetí zvoleného řešení mají vyplývat buďto z odůvodnění územního plánu, případně z územní studie, z níž navržené řešení vycházelo, anebo z vypořádání navrhovatelových námitek. Z těchto podkladů má být zřejmé, jaké konkrétní důvody vedly odpůrce k přijetí zvolené regulace, proč jde o řešení nejlépe možné, jak bylo uváženo o konkrétních dopadech do sféry navrhovatele a z jakých důvodů nebylo možné zvolit řešení pro navrhovatele méně invazivní.
41. Řešená lokalita je v odůvodnění karty lokality Be-6 Červený kopec charakterizována jako zahrádkářská osada s ojedinělými stavbami pro bydlení a rezidenčním charakterem. Z grafické části územního plánu je patrné, že pozemky ve vlastnictví členů navrhovatele se nacházejí v návrhové ploše bydlení všeobecné (BU) s volnou strukturou zástavby (příloha č. O.1 grafické části územního plánu). Obdobně také územní studie zdůrazňuje, že se jedná o zahrádkářskou kolonii s chatkami, a pozemky členů navrhovatele řadí do plochy bydlení v rodinných domech (B-R) (příloha č. B.4 grafické části územní studie). Z územního plánu, ani z územní studie však vůbec neplyne, zda se obytný charakter lokality promítl do zvoleného řešení, a pokud ano, jakým způsobem se tak stalo, stejně tak z nich neplyne, zda odpůrce zohlednil navrhovatelem namítané negativní vlivy v podobě zvýšené hlukové a emisní zátěže či bezpečnostních rizik, a pokud ano, tak jakým způsobem.
42. Komunikace Sty/2 je koncipována jako dvoupruhová místní komunikace, která má sloužit jako páteř obsluhy rozvojových lokalit Be-6 (dotčená lokalita), Sty-3 a Sty-8 (viz zejm. Souhrnný výkres dopravy). Současně územní plán reflektuje limity zvolené trasy, neboť uvádí, že s ohledem na charakter spodní části ulice Vinohrady je třeba respektovat nemožnost jejího vyššího dopravního zatížení. Proto ponechává pro další fáze přípravy otevřenou otázku, zda bude tato komunikace průjezdná pro automobilovou dopravu, či zda

bude průjezd umožněn toliko veřejné hromadné dopravě (subkapitola 5.8.1.2 Automobilová doprava textové části odůvodnění územního plánu). Územní studie uvádí, že nové dopravní napojení je cíleně vedeno na ulici Jihlavskou a Kamenice, přičemž ulice Vinohrady je v jádru území vyčleněna pouze pro veřejnou dopravu tak, aby nedošlo k navýšení intenzit dopravy v úseku napojeném na ulici Vídeňskou (subkapitola 8.7.1 Základní charakteristika dopravy v území). Současně uvádí, že po dostavbě celého území nemá být umožněn průjezd územím v západovýchodním směru pro individuální automobilovou dopravu a že průjezd ulicí Vinohrady má být umožněn toliko pro vozidla MHD, IZS a svoz odpadu (subkapitola 8.7.2 Zásady navrhované dopravy v území). Územní plán i územní studie tedy rozvádějí širší dopravní koncepci území a pracují s trasováním pozemních komunikací v návaznosti na ulice Vinohrady, Kamenice a Jihlavskou. Neobjasňují však, z jakého důvodu byla právě ulice Kejbaly zařazena mezi významnější dopravní komunikace. Ani jeden z těchto podkladů se totiž ulicí Kejbaly, pokud jde o její zařazení pod jiný charakter komunikace, nezabývá a vůbec neobjasňuje, proč má plnit funkci komunikace obslužně-páteří.

43. Dostatečné zdůvodnění záměru Sty/2 „Propojení ulice Vinohrady – Kamenice“ nepřináší ani rozhodnutí o navrhovatelových námitkách. Navrhovatel v průběhu pořizování územního plánu podával vůči záměru námitky opakovaně. V posledním podání ze 5. 8. 2024 namítal, že navržené dopravní řešení v dotčené lokalitě nerespektuje stávající stav území a obytný charakter lokality, zasahuje do vlastnických práv dotčených osob a neodpovídá stávajícím majetkovým poměrům. Dále namítal rozpor tohoto řešení s urbanistickými standardy a plánovacími podklady. Upozorňoval rovněž na obytný charakter lokality a nesouhlasil se zařazením ulice Kejbaly mezi významnější dopravní komunikace a s vedením páteří, resp. sběrné dopravy touto ulicí. K tomu předkládal konkrétní návrh alternativního dopravního řešení (detailnější rozbor argumentace obsažené v námitkách viz níže).
44. V první námitce navrhovatel uváděl, že navržené dopravní řešení zasahuje do vlastnických práv dotčených osob a nerespektuje stávající majetkové poměry v území. Navrhovaná komunikace, případně její rozšíření, zasahuje do soukromých pozemků. Takové řešení nerespektuje stávající majetkové poměry v lokalitě. Při plánování nové komunikace měly být tyto poměry zohledněny. Současně realizace navrženého řešení by si vyžádala zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí, mohla by být spojena s potřebou majetkoprávního vypořádání a mohla by vést i ke sporům s jejich vlastníky. Vlastníci dotčených pozemků přitom nebyli o navrhovaných změnách dostatečně informováni.
45. Ve druhé námitce navrhovatel poukazoval na to, že navržené dopravní řešení je v rozporu s urbanistickými standardy a plánovacími podklady města. Vedení komunikace neodpovídá současným urbanistickým standardům a není v souladu s plánovacími dokumenty, které mají zohledňovat jak dopravní potřeby území, tak jeho obytný charakter. V této souvislosti odkazoval i na souhrnný výkres dopravy, podle něhož má územní plán zohledňovat majetkové poměry města a navrhovat taková dopravní řešení, která jsou z hlediska realizace proveditelná a přinášejí co největší přidanou hodnotu pro obsluhu území. Přijaté řešení rovněž nerespektuje již vydaná územní rozhodnutí a stávající zástavbu.
46. V souhrnné reakci na první a druhou námitku odpůrce uvedl: „Z hlediska zobrazení majetkových poměrů města a proveditelnosti uvádíme, že územní plán obecně stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury a stanovuje podmínky pro využití území. Nový Územní plán města Brna (ÚPmB) pracuje s méně podrobným měřítkem Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.“

hlavního výkresu 1:10 000, než tomu je u současného (1:5000). Požadavky podatele jsou nad rámec podrobnosti zpracování územního plánu a jsou předmětem řešení následných stupňů projektové dokumentace a přípravy jednotlivých záměrů“ a současně „Pro rozvoj území je nezbytné zajištění odpovídající dopravní obsluhy a shoda všech dotčených vlastníků. Pokud nedojde ke shodě, tak nemůže být realizován rozvoj území, který by byl v rozporu se sledovanou koncepcí. Územní plán vytváří nabídku rozvoje, která nemusí být realizována v blízké budoucnosti, ale musí stanovit základní pravidla, která nemohou zamezit budoucímu rozvoji.“

47. Ve vztahu k první námitce navrhovatele nejsou ze správního spisu patrné důvody, pro které odpůrce považuje zásah do vlastnického práva navrhovatele za proporcionální. Tyto důvody nevyplynou ani z obecnějších částí územního plánu, ani z územní studie, což je patrně důsledkem toho, že se jedná o koncepční dokumenty, které takovou míru podrobnosti ve vztahu ke každé jednotlivé nemovitosti zpravidla neobsahují. O to pečlivěji však měly být konkrétní dopady přijatého řešení do právní sféry navrhovatele (resp. jeho členů) vypořádány v rozhodnutí o námitkách. V jeho rámci však odpůrce toliko uvedl, že bez shody všech vlastníků nemůže být rozvoj území realizován (což je obecně jistě pravdou, ve vztahu k argumentům navrhovatele však pravdou v podstatě nicneříkající) a že územní plán musí stanovit pravidla, která budoucí rozvoj nebudou brzdit (což jistě navrhovatelovu námitku ještě nečiní nedůvodnou). Dopady přijaté regulace do právní sféry navrhovatele se tedy odpůrce vůbec nezabýval.
48. Dovožoval-li navrhovatel ve druhé námitce nerespektování již vydaných územních rozhodnutí a stávající zástavby, pak z územního plánu plynou pravidla pro práci s integrovanými jevy, která obecně vycházejí z předpokladu, že legálně existující stavby, zařízení či způsoby využití území, jež neodpovídají nově stanovené regulaci, zůstávají i nadále přípustné (bod 6.2 závazné textové části). Stejně tak z obecnějších částí územního plánu plyne urbanistická koncepce, ze které odpůrce vycházel (bod 3 závazné textové části), a vymezení souladu územního plánu s chráněnými hodnotami města (bod 2 závazné textové části). To by bylo dostačující reakcí na podstatu navrhovatelovy druhé (velmi obecně uplatněné) námitky, pokud by z odůvodnění samotného návrhu územního plánu či z vypořádání zbylých navrhovatelových námitek dostatečně vyplývalo konkrétní odůvodnění přijatého řešení a zdůvodnění, proč zbylé navrhovatelovy námitky nejsou opodstatněné. Tak tomu však není, neboť konkrétní důvody odpůrcem přijatého řešení neplynou ve vztahu k navrhovatelovým pozemkům odnikud.
49. Ve třetí námitce navrhovatel uvedl, že navržené dopravní řešení nerespektuje stávající stav území a obytný charakter lokality. Navržené řešení je v rozporu se stávající zástavbou tvořenou převážně rodinnými domy a s jejím obytným charakterem. Vedení významnější dopravní komunikace touto lokalitou by vedlo ke zhoršení kvality bydlení, neboť by narušilo její pobytovou funkci, omezilo možnost využití veřejného prostoru pro běžný pobyt a sociální interakci obyvatel a zhoršilo podmínky pro bezpečný pohyb a pobyt dětí. Dané řešení by také vedlo ke zvýšení hlukové a emisní zátěže a ke zhoršení bezpečnosti obyvatel, zejména dětí, chodců a cyklistů.
50. V reakci na třetí námitku odpůrce uvedl: „Z hlediska narušení "obytné zóny" uvádíme, že tato kategorie není územním plánem stanovena a nebyla předmětem projednání. Jedná se o dopravně-organizační opatření, které není předmětem řešení územního plánu“.
51. Jak je uvedeno výše, pozemky členů navrhovatele se nacházejí v návrhové ploše bydlení všeobecné (BU), přičemž z územního plánu, ani z územní studie vůbec neplyne, zda se

obytný charakter lokality promítl do zvoleného řešení. Přestože odpůrci muselo být zřejmé, že navrhovatel nemířil na formální kategorizaci území, nýbrž na existenci zástavby rodinných domů a obytný charakter dané lokality, se kterým operuje jak územní plán, tak územní studie (a tedy muselo být i odpůrci jasné, v jakém smyslu navrhovatel používá pojem „obytná zóna“), odpůrce pouze uvedl, že územní plán s pojmem „obytná zóna“ nepracuje, a podstatou navrhovatelovy námitky se (jen z tohoto důvodu) nezabýval. S námitkou se tedy odpůrce nevypořádal ani náznakem (ani v obecných rysech). Věcnou reakci na její podstatu (věcné zdůvodnění řešení, které bylo námitkou zpochybňováno) přitom neobsahuje ani odůvodnění územního plánu, ani územní studie.

52. Ve čtvrté námitce navrhovatel brojil proti zařazení ulice Kejbaly mezi významnější dopravní komunikace a s vedením páteřní, resp. sběrné dopravy touto ulicí. Požadoval, aby byla ulice Kejbaly klasifikována jako komunikace obslužná, nikoli jako komunikace obslužně-páteřní, neboť přijatá klasifikace neodpovídá obytnému charakteru lokality se zástavbou rodinných domů. Tato klasifikace nerespektuje stávající dopravní uspořádání v území, neboť funkci obslužně-páteřní komunikace již v současnosti plní, a i nadále má plnit ulice Kamenice. Dané řešení nereflektuje dopravní uspořádání lokality a neodpovídá reálnému funkčnímu využití okolních komunikací. Požadoval proto, aby ulice Kejbaly zůstala komunikací obslužnou sloužící především obsluze obytné zóny, zatímco hlavní dopravní funkce byla i nadále vedena po ulici Kamenice.
53. V reakci na čtvrtou námitku odpůrce uvedl: *„V rámci výkresu 2.3 Souhrnný výkres dopravy (1:10 000) je komunikace v ulici Kejbaly součástí navrhovaného záměru Sty/2 "Propojení ulice Vinohrady – Kamenice" vyznačena jako "sběrná komunikace", která, dle Textové části - Tab. 1 Seznam navržených komunikací, musí být dopravně-inženýrsky posouzena za účelem případného omezení průjezdu vozidel individuální dopravy. Jejím hlavním smyslem je vedení hromadné dopravy zajišťující obsluhu rozvojové lokality Be-6 i ve vztahu na stávající systém hromadné dopravy a vazby na přestupní uzly a tomu odpovídá i její trasování.“*
54. Již výše je rozebráno, že územní plán, ani územní studie se ulicí Kejbaly, pokud jde o její zařazení pod jiný charakter komunikace, nezabývá a vůbec neobjasňuje, proč má plnit funkci komunikace obslužně-páteřní. Ani z vypořádání navrhovatelových námitok tyto důvody nejsou zřejmé. Odpůrce v reakci na čtvrtou námitku v zásadě pouze shrnul, jak je předmětná komunikace zachycena v návrhu územního plánu (což však právě navrhovateli vadilo a stalo se důvodem podání námitky), a uvedl, že její hlavní funkcí má být vedení hromadné dopravy zajišťující obsluhu rozvojové lokality Be-6 ve vazbě na stávající systém hromadné dopravy a přestupní uzly (což však neobjasňuje, z jakého důvodu byla k tomuto účelu vymezena právě ulice Kejbaly). Z ničeho tedy neplyne, z jakého konkrétního důvodu (oproti pohledu navrhovatele) má ulice Kejbaly plnit funkci obslužně-páteřní komunikace a proč v tomto směru nepostačuje navrhovatelem prosazované řešení spočívající v zachování její obslužné funkce při vedení významnější dopravní zátěže ulicí Kamenice.
55. V páté námitce navrhovatel prezentoval alternativní dopravní řešení, které doložil grafickým znázorněním. Dopravní problémy v území se soustředí zejména do prostoru křižovatek Dlouhá – Kamenice – Jihlavská a Jihlavská – Vídeňská. Křižovatka Jihlavská – Vídeňská není schopna dostatečně kapacitně zvládat zvýšený příliv vozidel z Bohunic, což vede k dopravnímu přetížení a bezpečnostním rizikům. V návaznosti na to navrhoval, aby byla hlavní dopravní funkce vedena po ulici Kamenice, nikoli po ulici Kejbaly, a aby veřejná doprava byla napojena na dopravní uzel Dlouhá – Kamenice – Jihlavská. Současně požadoval přesměrování dopravy z tohoto uzlu směrem do centra města po hlavní silnici s Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

tím, že takové řešení by vedlo k uvolnění dopravy na ulici Vídeňská a ke zlepšení plynulosti dopravy v širší lokalitě. Dále navrhoval vybudování kruhového objezdu v prostoru před obchodním centrem Kaufland, který by měl zvýšit bezpečnost a zlepšit dopravní napojení Bohunic. Ulice Kamenice je pro vedení významnější dopravní zátěže vhodnější, neboť podle něj již nyní plní funkci obslužně-páteří komunikace, odpovídá tomu její stávající infrastruktura i kapacitní možnosti a je lépe uzpůsobena pro obsluhu vyšší intenzity dopravy, včetně zajištění potřebných zastávek hromadné dopravy.

56. Odpůrce v reakci na to uvedl: „*Požadovaná úprava podatele ve smyslu vedení hromadné dopravy pouze ulicí Kamenice nesměřuje k zamýšlenému cíli ohledně propojení vazeb hromadné dopravy od ulice Polní/ Vinohrady na stávající přestupní uzel u nemocnice Bohunice a nezajišťuje plošnou obsluhu území rozvojové lokality Be-6 hromadnou dopravou.*“
57. Stejně jako neplyne nemožnost alternativního vedení navrhované trasy z územního plánu, ani ze studie, neplyne totéž ani z vypořádání navrhovatelových námitek. Odpůrce pouze obecně uvedl, že navrhovatelem předkládaný odklon dopravy směrem k dopravnímu uzlu Dlouhá – Kamenice – Jihlavská nesměřuje k zamýšlenému cíli spočívajícímu v propojení vazeb hromadné dopravy na stávající přestupní uzel u nemocnice a nezajišťuje plošnou obsluhu území veřejnou dopravou. Takovýto obecný (a vlastně nicneříkající) závěr by však bylo možné učinit ve vztahu k jakékoli alternativní variantě, kterou by navrhovatel mohl ve vztahu k napojení veřejné dopravy na uzel v Bohunicích potenciálně předložit (a nakonec by šlo takový nicneříkající závěr použít i pro odmítnutí odpůrcem zvolené varianty). Nemůže proto jít o dostatečnou věcnou reakci na konkrétní řešení, které navrhovatel prezentuje a které na první pohled není nelogické či zjevně mimoběžné. Z grafické části územního plánu přitom neplyne, že by navrhovatelem prosazované řešení bylo zjevně neproveditelné nebo že by samo o sobě vylučovalo naplnění cílů sledovaných územním plánem. Naopak, i varianta předkládaná navrhovatelem počítá se svedením hlavní trasy veřejné dopravy na ulici Kamenice, která je napojena na přestupní uzel hromadné dopravy v Bohunicích. Z ničeho také neplyne, že by navrhovatelovo řešení nebylo schopné zajistit obsluhu území veřejnou hromadnou dopravou, a to např. i za předpokladu umístění zastávek veřejné dopravy na ulici Kamenice. Nelze rovněž přehlédnout, že územní plán výslovně uvádí, že nemůže předjímat konkrétní trasu hromadné dopravy. Pokud tedy přijaté řešení není (resp. nemusí být) řešením finálním, pak o to spíše mělo být z vypořádání navrhovatelových námitek zřejmé, z jakého důvodu by nemohla být tímto finálním řešením právě trasa prezentovaná navrhovatelem, resp. proč o ní nebylo v průběhu pořizování územního plánu uvažováno, a pokud bylo, z jakého důvodu nebyla přijata.
58. Z územního plánu, územní studie ani z vypořádání navrhovatelových námitek tak nejsou patrné konkrétní důvody, pro které byla ulice Kejbaly klasifikována jako komunikace obslužně-páteří, zda a jakým způsobem bylo při přijetí tohoto řešení přihlédnuto k obytnému charakteru dotčené lokality, ani z jakých důvodů by navrhovatelem předestřené alternativní řešení nemohlo naplnit cíle sledované územním plánem v oblasti veřejné dopravy. Stejně tak z nich neplyne ani to, zda byly posuzovány konkrétní dopady přijatého řešení do právní sféry navrhovatele, a pokud ano, z jakých důvodů byl takový zásah shledán přiměřeným (proporcionálním).
59. Dodatečný pokus o odůvodnění obsažený ve vyjádření odpůrce ze dne 21. 3. 2026 podaném v řízení před zdejším soudem na shora dovozeném nedostatku odůvodnění řešení, které navrhovatel před přijetím územního plánu zpochybňoval, nemůže nic změnit. Nedostatek odůvodnění napadeného opatření obecné povahy vyvolaný nevypořádáním Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

navrhovatelových námitek nelze dodatečně zhojit vyjádřením v řízení před soudem (srov. například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2003, čj. 1 A 629/2002-25, č. 73/2004 Sb. NSS, nebo též usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 2. 2008, čj. 7 Afs 212/2006-74, č. 1566/2008 Sb. NSS).

60. Napadená část opatření obecné povahy je proto nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů. To je důvodem k jejímu zrušení. Navrhovatel při jednání upřesnil petit a rozsah svého návrhu omezil jen na části veřejně prospěšné stavby zasahující pozemky ve vlastnictví svých členů specifikované v podání ze dne 23. 4. 2026 (č. l. 161 soudního spisu). Soud proto územní plán zrušil v rozsahu vyznačení ulice Kejbaly jako Veřejně prospěšné stavby (Veřejně prospěšného opatření dopravní infrastruktury) VD.061 a jako nadsběrné komunikace na pozemcích parc. č. 1470, 1471, 1472, 1478, 1479, 1481, 1482/1, 1487/3, 1487/4, 1487/6, 1491/1, 1496/1, 1500/1, k. ú. Bohunice, obec Brno, které jsou plochou Veřejně prospěšné stavby, byť i hraničně, zasaženy. Vzhledem k tomu, že pozemek p. č. 1487/2, ve vztahu k němuž navrhovatel rovněž požadoval zrušení veřejně prospěšné stavby, se nenachází v ploše VD.061, soud v tomto rozsahu návrh zamítl. Nedůvodný je rovněž požadavek navrhovatele na zrušení části odůvodnění územního plánu (konkrétně výkresů O.4 a O.2), neboť soud je podle § 101d odst. 2 s. ř. s. oprávněn rušit pouze výrokovou část opatření obecné povahy, nikoliv jeho odůvodnění. I v tomto rozsahu byl tedy návrh nedůvodný.

IV. C) Veřejné prostranství všeobecné – dolní cesta

61. Navrhovatel upozorňuje také na nepřezkoumatelnost odůvodnění územního plánu v části týkající se vymezení Veřejného prostranství všeobecného (PU) za účelem vybudování obslužné komunikace (tzv. „dolní cesta“), jakož i na nepřezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách brojících proti realizaci dolní cesty.
62. Vymezení pozemků coby veřejného prostranství představuje pro vlastníky pozemků významné omezení jakékoli budoucího využití. Takováto změna (jakkoli v zásadě možná) z povahy věci představuje velmi intenzivní zásah do vlastnického práva. Intenzita zásahu je v nyní projednávané věci umocněna tím, že v předcházejícím územním plánu bylo na pozemcích umožněno využití pro bydlení. Změna funkčního využití, k níž odpůrce v nynější věci přistoupil, je zcela zásadní, neboť nejen že se zásah do práv soukromých vlastníků svou povahou blíží vyvlastnění, ale dotčené pozemky jsou zřízením dolní cesty *de facto* rozděleny ve dvě. V takovém případě je nutné trvat na řádném a přesvědčivém zdůvodnění přijatého řešení (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012-31, nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 7. 5. 2025, č. j. 73 A 2/2025-84).
63. Územní plán stanoví jasné podmínky pro umístování ploch veřejného prostranství. V závazné výrokové textové části (subkapitola 4.4.2 Vymezení ploch veřejných prostranství) se uvádí, že územní plán „*stávající vymezení veřejných prostranství stabilizuje. V plochách změn s ohledem na intenzitu a charakter zástavby vytváří předpoklady pro odpovídající kvalitní veřejný prostor. ÚPmB vymezuje nové plochy veřejných prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (například podrobnější územně plánovací dokumentací) a vymezuje je přednostně na pozemcích města; v opačném případě stanovuje podmínku vymezení veřejného prostranství v kartě lokality, nebo předepisuje prověření umístění veřejného prostranství prostřednictvím územní studie. Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 2.1. Hlavní výkres v měřítku 1:10 000, a rozlišeny na plochy*

stabilizované a plochy změn.“ Odůvodnění územního plánu (subkapitola 5.8.4.1 Vymezení veřejných prostranství) dále doplňuje, že *„[v]eřejná prostranství jsou tak zpravidla vymezována pro vedení dopravní a technické infrastruktury, prioritou však stále zůstává pobytová kvalita veřejného prostranství. Dopravní i technická infrastruktura by tedy měla být v rámci technických možností řešena tak, aby co nejméně ovlivňovala využitelnost veřejného prostranství pro obyvatele.“*

64. Z výše uvedeného vyplývá, že v první řadě by měla být veřejná prostranství vymezována na obecních pozemcích, které jsou primárně k takovému způsobu využití určeny. Pokud by mělo dojít ke zřízení veřejného prostranství na pozemcích soukromých vlastníků, je třeba řádně odůvodnit potřebnost a nezbytnost umístění plochy veřejného prostranství. K tomu může sloužit karta lokality nebo dodatečně zpracovaná územní studie jako územně plánovací podklad. V ostatních případech musí být potřeba umístění veřejného prostranství na soukromé pozemky alespoň „zřejmá“.
65. V nynější věci soud shledal, že z odůvodnění územního plánu neplyne, zda byly splněny výše zmíněné podmínky pro umístění plochy veřejného prostranství na pozemcích ve vlastnictví členů navrhovatele. V kartě lokality Be-6 Červený kopec není v kolonce veřejná prostranství uvedeno nic. V odůvodnění karty lokality je shrnuto, že *„[v]eřejná prostranství jsou vymezena na podkladu územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017)“*. Na jiných místech územního plánu ani v územní studii není vymezení veřejného prostranství na dotčených pozemcích nijak blíže odůvodněno. Podle soudu není splněn ani požadavek „zřejmosti“ potřeby jeho umístění, neboť veřejné prostranství bylo vymezeno z důvodu zavedení zcela nové obslužné komunikace protínající oplocené soukromé pozemky v ploše bydlení.
66. Nedostatečnost odůvodnění obsaženého v územním plánu nezhojilo ani vypořádání navrhovatelových námitek směřujících proti vymezení plochy veřejného prostranství. Navrhovatel podával námitky proti zmiňované části územního plánu v rámci veřejného projednání opakovaně. V posledním podání z 5. 8. 2024 namítal, že vymezení veřejného prostranství a komunikace v územním plánu nerespektuje stávající zástavbu, je vedeno napříč soukromými oplocenými pozemky a není v souladu s již existujícími stavbami. Nesouhlasil s vedením komunikace přes pozemky soukromých vlastníků, které nerespektuje současné majetkoprávní uspořádání lokality. Jako alternativu zlepšení dopravní obslužnosti lokality navrhoval vedení komunikace napříč pozemky ve vlastnictví odpůrce nebo využití stávajících historických tras.
67. Odpůrce ve vypořádání námitek uvedl, že *„[p]oloha komunikací vychází z principů dlouhodobě sledovaného propojení, které bylo zpřesněno podrobnější studií s rozšířením koridoru veřejné komunikace v ulici Kejbaly a navrženo řešení navazujících obslužných komunikací, které by zajistily dopravní obsluhu území a umožnily efektivnější využití území – přetnutí úzkých obdélníkových parcel.“* Do práv soukromých vlastníků je dle odpůrce zasahováno v nezbytně nutné míře, přičemž současně dochází ke zhodnocení pozemků zajištěním lepší dopravní obslužnosti. Vymezení veřejného prostranství je v rámci prostupnosti území žádoucí a vychází z územní studie Červený kopec. Pro toto prostranství není vymezena veřejně prospěšná stavba, kterou by bylo možno vyvlastnit. Bez souhlasu vlastníků pozemků tak záměr nebude možné realizovat. Z tohoto důvodu se v budoucnu předpokládá majetkoprávní vypořádání. Pokud ale ze strany vlastníků nebude vůle k možné intenzifikaci území, obslužná komunikace vzniknout nemusí, nebo mohou být realizovány pouze její části. Konkrétní podobu dotčení jednotlivých pozemků bude možno vymezit až v rámci

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

vypracování projektové dokumentace. Podle odpůrce se jedná o stav výhledový. K námitce nerespektování současné výstavby odkázal na obecné podmínky využití území, podle kterých se pro již existující povolené stavby dotčené touto úpravou uplatní pravidla pro integrované jevy.

68. Soud ve shodě s navrhovatelem dospěl k závěru, že ani vypořádání námitek nepřineslo žádné bližší vysvětlení nutnosti zřízení veřejného prostranství na pozemcích soukromých vlastníků. V první řadě není zřejmé, z čeho odpůrce odvozuje požadavek dlouhodobě sledovaného propojení nebo nutnost přetnutí dotčených pozemků. Odpůrce nijak blíže nerozvádí, proč je zásah do práv soukromých vlastníků nezbytný, na základě čeho byla hodnocena jeho přípustná míra a už vůbec nespecifikuje, jakým způsobem má dojít ke zhodnocení pozemků v důsledku jejich přetnutí veřejným prostranstvím (může sice dojít ke zhodnocení některých pozemků v lokalitě, jiné však budou realizací dolní cesty významně znehodnoceny). Vypořádání námitek odpůrcem v podstatě popírá nutnost vymezení veřejného prostranství v dané ploše. Odpůrce na jednu stranu tvrdí, že jde o dlouhodobě sledovaný záměr, který je nutné provést ke zlepšení dopravní obslužnosti, zároveň však dodává, že jde jen o pouhý návrh, který v konečném důsledku nemusí být vůbec realizován. Takové vypořádání námitek nejenže řádně nevysvětluje nutnost omezení práv soukromých vlastníků pozemků v důsledku zřízení veřejného prostranství, ale je i vnitřně rozporné a nekoherentní. Dodatek, že se jedná o stav výhledový, jakož i odkaz na možné vypracování projektové dokumentace v budoucnu, řešení celé věci odkládá na neurčito a nijak nevysvětluje, proč vůbec odpůrce v územním plánu ke zmíněné regulaci přistoupil. Odkaz odpůrce na pravidla práce s integrovanými jevy, podle nichž je vlastníkům legálně povolených staveb umožněno stávající využití, nijak nevysvětluje, jak by byla zajištěna funkčnost plánované obslužné komunikace při současném zachování stávajících staveb (rekreačních chat a oplocení), má-li komunikace procházet napříč těmito pozemky.
69. Soud proto uzavírá, že územní plán ani ve spojení s vypořádáním námitek dostatečně nezodpovídá nutnost vymezení Veřejného prostranství všeobecného na pozemcích soukromých vlastníků sloužícího k zajištění dopravní obsluhy území. Napadená část opatření obecné povahy je proto nepřezkoumatelná pro nedostatek důvodů [§ 76 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 101b odst. 4 s. ř. s.]. I zde navrhovatel při jednání soudu upřesnil petit (i rozsah svého návrhu) a požadoval zrušení regulace PU na pozemcích ve vlastnictví svých členů specifikovaných v podání ze dne 23. 4. 2026 (viz č. l. 161 verte soudního spisu); zde soud upřesnění návrhu nepovažoval za rozšíření návrhu (oproti návrhu směřujícímu proti vymezení plochy ZU), neboť vycházel z toho, že podle obsahu návrhu podaného původně ve věci sp. zn. 67 A 11/2026 se navrhovatel domáhal zrušení celé dolní cesty. Soud tedy zrušil územní plán v rozsahu vymezení plochy Veřejného prostranství všeobecného (PU) na pozemcích ve vlastnictví členů navrhovatele parc. č. 1467/4, 1470, 1472, 1478, 1479, 1481, 1482/1, 1482/2, 1487/2, 1487/4, 1489/2, 1491/1, 1496/1, 1500/1 v k. ú. Bohunice, obec Brno, které jsou plochou PU, byť i hraničně, zasaženy. Vzhledem k tomu, že pozemky p. č. 1487/1, 1487/3, 1487/6 a 1494, ve vztahu k nimž navrhovatel rovněž požadoval zrušení Veřejného prostranství všeobecného, se v ploše PU nenachází, soud v tomto rozsahu návrh zamítl (vycházel přitom z Hlavního výkresu územního plánu, který je součástí správního spisu).

IV. D) Pěší cesta a horní cesta vymezené územní studií

70. Navrhovatel závěrem napadá územní plán v části, podle které „vymezení a prostorové uspořádání veřejných prostranství a komunikací vychází z územní studie Červený kopec Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

(Pelčák a partner architekti, 2017)“ (Textová část výroku – Příloha č. 1.1 Karty lokalit – odůvodnění; karta Be-6 Červený kopec – řádek Doprava), která je dle navrhovatele závazná dle dokumentu „Schválení využití územní studie Červený kopec“ ze dne 11. 6. 2018, č. j. MMB/0247541/2018. Konkrétně v částech, které zobrazují pěší propojení z ulice Kejbaly na vrchol Červeného kopce po pozemcích parc. č. 1473, 1474, 1475 a 1476, v k. ú. Bohunice, a v částech, které zobrazují návrh dopravní obsluhy území napříč horní částí pozemků (tzv. „horní cesta“) na pozemcích parc. č. 1471, 1467/4, 1470, 1472, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482/1, 1482/2, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1487/5, 1487/6, 1487/7, 1490, 1491/1 a 1491/2, k. ú. Bohunice (znázorněných v příloze č. 4.: Územní studie Červený kopec – Grafická část – B.5 Dopravní infrastruktura – situace).

71. Z vypořádání námitek, ve kterém odpůrce uvádí, že „[k] využití pozemků p. č. 1476 a 1475 – již dnes jsou dle platného ÚPmB určeny pro využití jako veřejná plocha s využitím jako městská zeleň. V rozsahu zeleně je proto realizace cestní sítě pro pěší předvídatelná“, navrhovatel dovozuje, že realizace cestní sítě pro pěší je předvídatelná, a návrh je proto v této části opodstatněný. Vše je završeno schválením využití Územní studie Červený kopec jako územně plánovacího podkladu. V grafické části územní studie je pěší propojení znázorněno. Námitku navrhovatele proto nelze odbýt pouhým tvrzením, že směřuje „jen“ proti územní studii, aniž by bylo přezkoumatelně vysvětleno, proč je preferována právě daná varianta vedení hlavní pěší trasy. Navrhovatel považuje volbu vedení pěší trasy za nepřezkoumatelnou a z konkrétně specifikovaných důvodů za nevhodnou.
72. Z obdobných důvodů navrhovatel brojí i proti horní cestě, jež má zajišťovat dopravní obsluhu napříč horní částí dotčených pozemků. Navrhovaná pozemní komunikace je rovněž znázorněna v grafické části studie, její realizaci lze tedy předpokládat a vypořádání námitek je i ve vztahu k ní nepřezkoumatelné.
73. Odpůrce ve vyjádření k návrhu uvádí, že napadený územní plán neobsahuje vymezení dané pěší trasy na vrchol kopce ani vymezení horní cesty. Trasy byly navrhovány v územní studii, která byla podkladem pro územní plán. Ten však podmínku pěšího propojení, resp. horní cesty z územní studie nepřevzal (nestanovil), a to ani graficky, ani textově.
74. Ve vztahu k těmto námitkám je třeba posoudit, zda napadený územní plán vymezuje pěší propojení z ulice Kejbaly na vrchol Červeného kopce a horní cestu, která má zajišťovat dopravní obsluhu území napříč horní částí pozemků.
75. Textová část výroku vymezuje rozvojové lokality (kap. 3.4) nad zastavitelnými a představovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití. Rozvojové lokality jsou zobrazeny v grafické části (2.1 Hlavní výkres) a popsány v Příloze č. 1 (Karty lokalit). Karty lokalit obsahují stanovení podmínek, popř. informaci o zpracování územních studií pro dané lokality.
76. Nyní řešené území je součástí rozvojové lokality Be-6 Červený kopec. V grafické části územního plánu daná pěší trasa ani horní cesta znázorněna není. V kartě lokality je v záložce Rozvoj lokality a ochrana a rozvoj jejích hodnot mimo jiné uvedeno: „zajistit pěší propojení na vrchol Červeného kopce“. Nic dalšího se k pěšímu propojení ani k horní cestě ve výroku napadeného územního plánu nenachází.
77. Za tohoto stavu nelze dle soudu dospět k jinému závěru, než že územní plán spornou pěší trasu nevymezuje. Ve výroku (a to pouze v jeho textové části) je k rozvojové lokalitě Be-6 Červený kopec uvedena toliko podmínka zajištění pěšího propojení na vrchol Červeného

kopce. Územní plán však nepředurčuje, kudy má dané pěší propojení vést. Samotnou podmínku pěšího propojení (tj. že bylo nezákonné vymezení jakékoliv pěšího propojení včetně toho v současnosti využívaného) navrhovatel nenapadá.

78. Stejný závěr je nutno učinit i ve vztahu k horní cestě. Ani tu územní plán nevymezuje. V odůvodnění karty lokality je v záložce Doprava uvedeno pouze to, že „*[v]ymezení a prostorové uspořádání veřejných prostranství a komunikací vychází z územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017).*“ Jedná se však pouze o obecnou proklamaci, která sama o sobě do práv navrhovatele nijak nezasahuje. Textová ani grafická část územního plánu horní cestu ve výroku ani v žádném z výkresů nezmiňuje (neobsahuje). Stanovit plochy s rozdílným způsobem využití, případně stanovit jiné podmínky využití území lze pouze výrokem opatření obecné povahy. Jedinou myslitelnou interpretací výše zmíněné části odůvodnění pak dle soudu je sdělení, že tam, kde odpůrce vymezoval veřejná prostranství a komunikace, vycházel z územní studie. Ze žádné části napadeného územního plánu neplyne, že by textová či grafická část územní studie byla zcela nebo zčásti vtělena do územního plánu.
79. Tomu odpovídá i vypořádání námitek navrhovatele. V něm odpůrce zdůraznil, že trasy pro pěší nejsou s ohledem na měřítko územního plánu vymezovány a samostatnými funkčními plochami veřejných prostranství nejsou vymezovány všechny komunikace pro obsluhu území. Pěší trasy je možné umístit ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití. Pokud odpůrce dodal, že „*k využití pozemku parc. č. 1476 a východní části pozemku parc. č. 1475 k.ú. Bohunice doplňujeme, že již dnes jsou dle platného ÚPmB určeny pro cílové využití jako veřejná plocha s využitím jako městské zeleně rekreační (ZR), a v návrhu Nového ÚP 2024 jsou obdobně zahrnuty do návrhové plochy všeobecné městské zeleně. V rozsahu ploch zeleně vymezených v územně plánovací dokumentaci je proto realizace cestní sítě pro pěší předvídatelná*“, měl tím nepochybně na mysli, že dané pozemky dle původního územního plánu byly veřejnými plochami rekreační zeleně, v nichž mohli jejich vlastníci předvídat umístění cesty pro pěší. Zdejší soud nebude hodnotit věcnou správnost této úvahy. Podstatné je, že ani tímto poněkud neobratným vypořádáním navrhovatelových námitek odpůrce vedení pěší trasy nepředjímá.
80. Skutečnosti, že do územního plánu není vtělena ani horní cesta, odpovídá vypořádání připomínek navrhovatele směřujících proti dopravní obslužnosti v horní části Červeného kopce. Hned na úvod odpůrce konstatoval, že námitka je směřována proti návrhu obsaženému v územní studii. Pokud dále dodal, že „*v lokalitě byly vymezeny základní koridory obsluhy území v souladu s řešením územní studie*“, neznamená to, že by byla navrhovaná pozemní komunikace přejata do závazné části územního plánu, ale toliko to, že jiné koridory obsluhy území, které územní plán vymezuje, vychází ze studie. Byť se odpůrce ve vypořádání i této námitky dále vyjadřoval k dopravní obsluze řešené lokality jako celku, nic to nemění na skutečnosti, že územní plán horní cestu nevymezuje.
81. Jak vyplynulo z dokazování při jednání soudu, pořizovatel dne 11. 6. 2018 schválil možnost využití územní studie jako podkladu pro nový územní plán v části řešeného území a dne 30. 11. 2022 potvrdil možnost využití územní studie jako podkladu pro změny územního plánu a pro nový územní plán.
82. Podle § 30 odst. 5 stavebního zákona pořizovatel územní studie podá poté, kdy schválil možnost jejího využití podle § 25, návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti. Podle § 25 stavebního zákona územně plánovací podklady slouží jako

podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území.

83. Územní studie slouží k prověření možností a podmínek v území, a to v zásadě ve dvou situacích – jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace (příp. jejich změně) a pro rozhodování v území, jak výslovně uvádí § 25 stavebního zákona. Je-li územní studie pořizována jako podklad k pořizování např. územního plánu, „promítne“ se její obsah právě v tom, jaké řešení daný územní plán zvolil. Takové řešení je pro následné rozhodování v území závazné, konkrétní záměry musí být realizovány v souladu s územním plánem. Ve druhém případě je územní studie pořizována (obligatorně na základě územního plánu nebo fakultativně z jiného podnětu) jako podklad pro rozhodování stavebního úřadu při umísťování staveb v řešeném území (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 9. 2022, č. j. 5 As 172/2021-26). Není vyloučeno ani to, že územní studie je nejprve pořízena coby podklad územního plánu a následně je schváleno její využití coby podkladu pro rozhodování v území. Rovněž odborná literatura uvádí, že „*při používání územní studie však záleží také na typu územní studie a na přípustném způsobu její aplikace. Jak již bylo uvedeno výše, územní studie se v obecné rovině dělí na územní studie prověřující změnu územně plánovací dokumentace (územní studie relevantní pro změnu územního plánu) a územní studie stanovující podrobnější podmínky využití území (územní studie relevantní pro územní řízení, popř. jiná řízení a správní postupy). Účely územní studie by neměly být při aplikaci zaměňovány.*“ (Vávrová, E. a kol. *Stavební zákon. Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, dostupné v Systému ASPI).
84. V nynějším případě byla územní studie schválena k využití výlučně jako podklad pro územní plán, nikoliv jako podklad pro rozhodování v území. Ani existence územní studie tedy nijak nepředurčuje vedení dané pěší trasy, resp. horní cesty. I pokud by bylo v budoucnu schváleno jiné využití územní studie, obecně platí, že územní studie není závazným podkladem rozhodnutí ve smyslu § 75 odst. 2 s. ř. s. Územní studie představuje nezávazný odborný podklad, který není součástí územně plánovací dokumentace. Správní orgány nejsou územní studií vázány a v průběhu územního řízení ji ani z hlediska její zákonnosti nemohou přezkoumávat (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2015, č. j. 7 As 191/2014-26). Jak také uvedl Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, „*územní studie je nezávazným podkladem pro územní plánování i rozhodování v území, jehož obsah není v právních předpisech specifikován a za předpokladu řádného odůvodnění se orgány územního plánování nemusí jejími výsledky řídit.*“ V případě jakéhokoliv využití územní studie tedy platí, že při rozhodování v území je možné se např. i na základě vyjádření účastníků řízení z legitimních důvodů od řešení navrhovaného územní studií odchýlit.
85. Námitky směřující proti pěší trase a horní cestě, které nebyly územním plánem regulovány, tak nejsou důvodné. Soud proto v tomto rozsahu návrh zamítl.

V. Závěr a náklady řízení

86. Soud shledal návrhy zčásti důvodné, a proto opatření obecné povahy zrušil v částech vymezených v bodech 36., 60. a 69. tohoto rozsudku ke dni právní moci rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.). Ve zbylých částech návrhy zamítl.
87. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl dle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci částečný úspěch, právo na náhradu poměrné části nákladů. Navrhovatel měl ve věci pouze částečný úspěch, neboť ze čtyř Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

spojených návrhů uspěl v převažující míře ve třech, zatímco v jednom z návrhů úspěšný nebyl. Soud mu proto přiznal náhradu poměrné části účelně vynaložených nákladů řízení odpovídající míře jeho procesního úspěchu. Náklady navrhovatele tvoří zaplacený soudní poplatek za čtyři podané návrhy (4×5000 Kč), celkem tedy 20 000 Kč. Navrhovatel byl z převážné míry úspěšný ve třech ze čtyř návrhů, proto mu soud přiznal náhradu nákladů řízení ve výši 15 000 Kč. K její úhradě stanovil odpůrci přiměřenou lhůtu.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 30. dubna 2026

David Raus v.r.
předseda senátu