



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Milana Procházky a soudců Mgr. Jana Čížka a Mgr. Karla Černína, Ph.D., ve věci

navrhovatele: a) **Atakuma s.r.o.**, IČO: 02832666
sídlem Václavská 237/6, Staré Brno, Brno

b) **Naviero, s.r.o.**, IČO: 28294921
sídlem Vídeňská 124, Brno

obě zastoupeny advokátkou JUDr. Zdeňkou Jedličkovou
sídlem Bašty 413/2, Brno

proti

odpůrci: **statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, Brno

zastoupené advokátem Mgr. Pavlom Riško
sídlem Jakubská 156/2, Brno

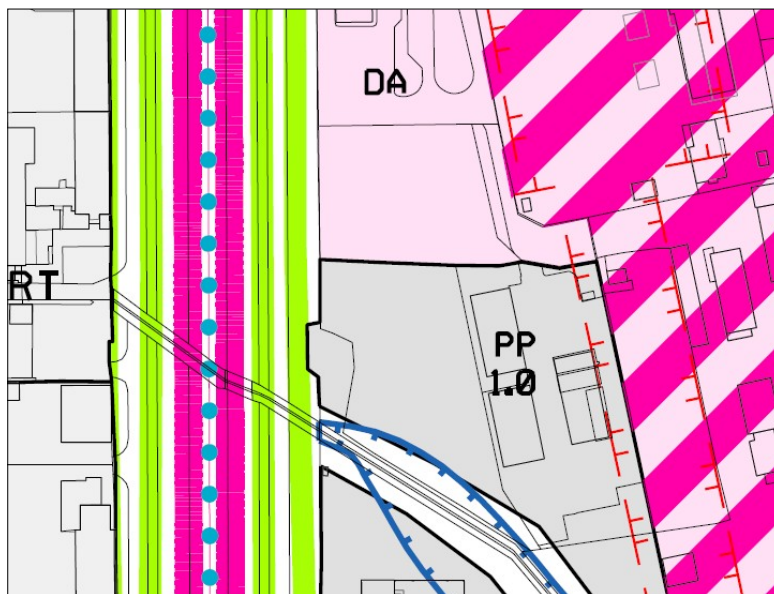
o návrzích na zrušení (části) opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna, schváleného usnesením Zastupitelstva města Brna na zasedání č. Z9/22, konaném dne 10. 12. 2024,

takto:

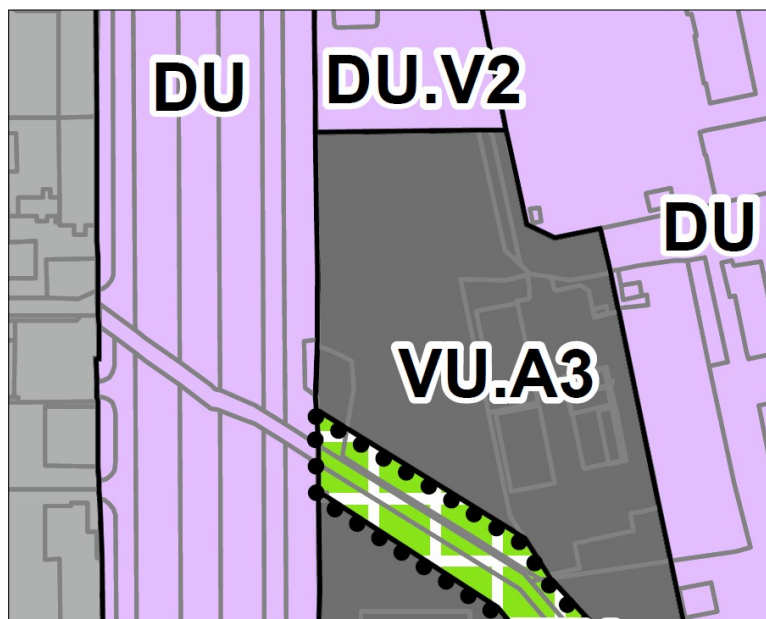
- I. Návrh navrhovatelky a) se zamítá.
- II. Návrh navrhovatelky b) se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Navrhovatelka a), tj. Atakuma s.r.o. je vlastníkem pozemků p. č. 498/4, 498/54 a 500/2 v katastrálním území Přízřenice, obec Brno. (Není-li uvedeno jinak, všechny pozemky uvedené v tomto rozsudku se nachází v tomtož katastrálním území.) Pozemky leží u ulice Vídeňská a nejsou zastavěné. Pouze na pozemku p. č. 498/4 se nachází pozemní komunikace se zpevněným (vyasfaltovaným) povrchem, která umožňuje přístup do sousedících areálů.
2. Navrhovatelka b), tj. Naviero, s.r.o., je vlastníkem pozemku p. č. 498/11. Pozemek přiléhá k pozemku p. č. 500/2 a není zastavěný. Přes pozemek protéká Moravanský potok, který v tomto místě vyúsťuje z podzemí, neboť pod silnicí Vídeňská a pod průmyslovým areálem na opačné straně ulice je tento vodní tok zatrubněný.
3. Předchozí územní plán města Brna z roku 1994 [*Územní plán města Brna (1994)*], jehož závazné části byly stanoveny *obecně závaznou vyhláškou statutárního města Brna č. 2/2004, o závazných částech Územního plánu města Brna*, ve znění účinném k 1. 8. 2024] členil pozemky podle jejich funkčního využití na tři části. Pozemky p. č. 498/4, 498/54 a severní část pozemku p. č. 500/2 byly přiřazené do plochy DA [*SLUŽBY PRO AUTOMOBILOVOU DOPRAVU (čerpací stanice PHM, servisy apod. včetně obchodních a stravovacích zařízení (do 400 m² prodejní plochy), pokud mají napojení na komunikační síť společné s uvedenými službami pro automobilovou dopravu)*]. Druhá, větší část pozemku p. č. 500/2 a část pozemku p. č. 498/11 byly přiřazené do plochy PP 1.0 – (*PLOCHY PRO PRŮMYSL*). Nejmenší jižní část pozemků p. č. 500/2 a 498/11, přiléhající k vodnímu toku Moravanského potoka neměla přiřazené funkční využití.



4. Dne 31. 1. 2025 vstoupilo v účinnost opatření obecné povahy č. 1/2025, Územní plán města Brna (dále jen „územní plán“), vydané usnesením Zastupitelstva statutárního města Brna (dále jen „zastupitelstvo“). Územní plán nově zahrnul pozemky p. č. 498/4, 498/54 a převážnou část pozemků p. č. 500/2 a 498/11 do plochy VU.A3 (*stabilizovaná plocha výroba všeobecná, struktura zástavby areálová, výšková hladina 3: 6-16 m*). Jižní část pozemků p. č. 500/2 a 498/11 přiléhající k vodnímu toku Moravanského potoka je vymezena jako plocha ZU (*plocha zeleň všeobecná*) a plocha změn Z.026. Konečně nepatrná část pozemku p. č. 498/11 se stala také součástí stabilizované plochy DU (*doprava všeobecná*) pod přilehlou veřejnou komunikací Vídeňská.



5. Navrhovatelka a) se návrhem podle části třetí, hlavy druhé, dílu sedmého zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) podaným dne 28. 1. 2026 domáhá zrušení části územního plánu v rozsahu textového a grafického stanovení funkčního a prostorového využití plochy VU.A3 na pozemcích p. č. 498/4, 498/54 a 500/2.
6. Navrhovatelka b) se obdobným návrhem podaným téhož dne domáhá zrušení části územního plánu v rozsahu textového a grafického stanovení funkčního a prostorového využití plochy VU.A3 a plochy ZU na pozemku p. č. 498/11.
7. Oba návrhy spolu úzce skutkově souvisejí a i obsahově jsou velmi podobné, neboť obě navrhovatelky jsou zastoupeny stejnou zástupkyní. Soud proto usnesením ze dne 2. 2. 2026, čj. 64 A 5/2026-89, spojil obě věci ke společnému projednání (§ 39 odst. 1 s. ř. s.)

Návrhy

8. Navrhovatelka a) uvádí, že jejím záměrem je využít pozemky pro komerční a administrativní účely, konkrétně chce vybudovat provozovnu na prodej vozidel (showroom) se servisem a administrativním zázemím. Stanovením regulativů funkčního a prostorového využití pozemků vázaných k ploše VU.A3 však došlo k omezení jejich využitelnosti a rozvoje pro takový záměr. Oproti předchozí regulaci podle územního plánu z roku 1994 došlo ke zpřísnění podmínek přípustného využití. Regulace obsažená v územním plánu navíc předpokládá, že jde o stabilizované území, které není určeno pro rozvojovou změnu, ačkoliv jde o dosud stavebně nevyužité pozemky při významné městské radiále.
9. Navrhovatelka a) namítá nepřezkoumatelnost napadené části územního plánu. Vymezení plochy VU.A3 je založeno pouze na obecné úvaze týkající se koncepce rozmístění výrobních a areálových ploch na území města, aniž by z odůvodnění územního plánu vyplývaly konkrétní individualizované důvody stanovení regulativů této plochy na pozemcích navrhovatele. Pozemky se nacházejí v území, které je charakteristické smíšeným a komerčním využitím, což plyne z jeho polohy i regulace navazujících ploch. Jejich zařazení do plochy VU.A3, která je určena pro areálovou výrobu tedy působí vnitřně rozporně. Není zřejmé, jaké veřejné zájmy a důvody jsou vymezením plochy sledovány a

proč mají převážít nad ochranou vlastnického práva navrhovatelky a). Odůvodnění neobsahuje žádnou konkrétní úvahu o tom, proč byly do plochy VU.A3 zahrnuty právě pozemky ve vlastnictví navrhovatelky a) a nikoliv pozemky v bezprostředním okolí, které jsou regulované odlišně.

10. Navrhovatelka a) podala proti zamýšlené regulaci námitky v průběhu veřejného projednání návrhu, avšak odpůrce při jejich vypořádání setrval na obecné argumentaci koncepční povahy, která neobsahuje konkrétní hodnocení dopadů zvolené regulace na využitelnost a rozvoj nemovitostí. Vypořádání námitek neobsahuje žádné skutečné vážení protichůdných zájmů, nýbrž jen koncepční argumentaci, aniž by bylo posouzeno, zda zvolená regulace představuje nezbytný a přiměřený prostředek k dosažení sledovaného cíle ve vztahu k pozemkům navrhovatele. Napadená regulace tak neobstojí ani v testu proporcionality.
11. Vymezení plochy VU.A3 podle navrhovatelky a) představuje podstatné omezení jejího vlastnického práva, neboť regulace podstatným způsobem omezuje možnosti využití pozemků a činí nejistou a regulatorně podmíněnou realizaci racionálních a obvyklých variant využití. Stanovená regulace navrhovatelce a) znemožňuje zvažovaný záměr komerčního a administrativního využití (prodejna vozidel, showroom a autoservis). Důsledkem je i pokles tržní hodnoty pozemků. Intenzita zásahu do jejích práv je o to větší, že bezprostředně navazující plochy jsou regulovány odlišným, méně restriktivním způsobem. Změna regulace se projevuje i podstatně omezuje přípustné způsoby využití pozemků a omezuje maximální možnou výšku zástavby a část pozemků vyčleňuje do ploch ZU.
12. Skutečnost, že i sám odpůrce nepovažuje zvolenou regulaci za regulaci za bezrozpornou a stabilní potvrzuje podle navrhovatelky a) skutečnost, že zastupitelstvo již schválilo zadání změny územního plánu, jejímž cílem je mj. přehodnocení funkční regulace pozemků.
13. Navrhovatelka a) v návrhu rovněž polemizuje s důvody vymezení ploch ZU na pozemcích p. č. 500/2 a 498/11. I v tomto ohledu je podle ní územní plán nepřezkoumatelný.
14. Navrhovatelka b) svůj návrh formulovala velmi podobně jako navrhovatelka a). I podle jejího názoru byl její pozemek do plochy VU.A3 zahrnut nezákonně. Odpůrce tento krok řádně neodůvodnil a nevypořádal se s jejími námitkami. Navrhovatelka b) navíc zdůrazňuje, že kumulace jednotlivých regulativů plochy ZU, plochy VU.A3 a výškové regulace (hladina 3) ve svém souhrnu představuje zásah, který není vyvážen žádnými konkrétními, individuálně identifikovanými přínosy veřejného zájmu. Regulace stanovená územním plánem není řádně odůvodněná (nepřezkoumatelnost územního plánu) a neodpovídá požadavku přiměřenosti regulace.
15. Pokud jde o plochu ZU, ani její vymezení není v územním plánu individualizovaně odůvodněno. Není vysvětleno, proč byla vymezena na pozemku navrhovatelky b), v daném rozsahu, z jakých důvodů a jaký veřejný zájem je tím sledován. Odůvodnění je ryze obecné a nepřezkoumatelné.

Vyjádření odpůrce

16. Odpůrce navrhuje zamítnutí návrhu. Zdůrazňuje, že úkolem soudu není nahradit činnost orgánů územního plánování a nepřisluší mu určovat, jak má být území využito, či aktivně dotvářet regulaci území. Skutečnost, že zastupitelstvo schválilo zadání změny územního plánu, které se týká i dotčené lokality a pozemků, nezpochybňuje regulaci obsaženou v územním plánu, neboť jde o ryze technickou a interpretační revizi.

17. Z odůvodnění územního plánu je podle odpůrce patrné, jak byly vypořádány navrhovatelkami uplatněné námitky, přičemž na odpůrce nelze klást přemrštěné požadavky na podrobnost takového vypořádání. Odůvodnění rozhodnutí o námitkách obsahuje důvody jejich zamítnutí. Odpůrce zároveň odkázal na judikaturu Nejvyššího správního soudu (dále jen „NSS“) a Ústavního soudu týkající se nároků na obsah odůvodnění rozhodnutí o námitkách a územního plánu samotného. Důvody vymezení ploch VU.A3 a ZU jsou v odůvodnění územního plánu vyjádřeny dostatečně konkrétně a v kontextu celkové koncepce územního plánu promítnuté do daného území. Zvolené řešení podle odpůrce navazuje na funkční využití pozemků stanovené územním plánem z roku 1994, přičemž nebyl shledán důvod pro jiné využití požadované navrhovatelkami (smíšené nebo komerční). Pozemky jsou součástí uceleného urbanizovaného pásu mezi železnicí a ulicí Vídeňská, ten je charakterizovaný dobrou dopravní dostupností a absencí obytné zástavby. Jde tedy o jedinečné území pro výrobní využití s rušivými vlivy na okolí. Fragmentovat území a vkládat do území smíšené nebo komerční využití a zvedat výškovou hladinu zástavby by bylo proti smyslu nastavené koncepce funkčního i prostorového uspořádání lokality. Stanovená výšková hladina prostorového uspořádání (hladina 3) odpovídá areálovému způsobu zástavby (kap. 6.4.2 textové části územního plánu) i skutečnému stavu okolní zástavby. Pozemky byly zahrnuty do plochy VU v návaznosti na využití okolního území podle pravidel pro vymezení ploch v kapitole 5.7.2.4 odůvodnění územního plánu.
18. K namítané neproporcionalitě řešení odpůrce uvedl, že důvody zvolené regulace byly v odůvodnění územního plánu a v rozhodnutí o námitkách vysvětleny. Vymezení plochy VU.A3 vychází z urbanistického charakteru okolního území, ze stávající výrobní a areálové funkce a jejich prostorových vazeb. Důvody stanovení funkčního využití lokality je třeba chápat v kontextu celé koncepce územního plánu a prostorového uspořádání daného území, nikoliv pouze jako uspořádání jednotlivých dílčích pozemků v posuzovaném území. Pořizovatel územního plánu se zabýval z povahy věci koncepcí a základním rámcem území v jeho širších souvislostech nikoliv jeho dílčími částem (pozemkům). Skutečnost, že sousední pozemky mohou být regulovány odlišným způsobem, nepředstavuje projev vnitřního rozporu, nýbrž odraz rozdílných funkčních a prostorových podmínek v území.
19. Zvolená regulace nepředstavuje zásah do vlastnického práva navrhovatelek, ale legitimní výkon pravomocí odpůrce v oblasti územního plánování, který sleduje veřejný zájem na koncepčním uspořádání a rozvoji svého území. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území je politickou diskrecí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva na samosprávu konkrétního územního celku. Regulace funkčního využití nevyklučuje rozumné využití předmětných pozemků ve vlastnictví navrhovatelek. Skutečnost, že neumožňuje realizaci konkrétního záměru navrhovatelky a), který však ani sama ve svém návrhu blíže nespecifikovala, nezakládá nepřiměřený zásah do jejího vlastnického práva.
20. Pokud jde o plochu ZU, odpůrce konstatoval, že odpovídá podmínkám v kap. 3.1 územního plánu, přičemž daná lokalita není ničím odlišná od ostatních ploch zeleně na území města, a nevyžaduje tedy detailnější odůvodnění v samotném územním plánu.
21. Jako na součást svého vyjádření odkázal odpůrce dále na stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje Magistrátu města Brna. Ten zdůraznil, že plocha VU.A3 navazuje na funkční využití podle územního plánu z roku 1994, přičemž nebyl shledán důvod pro jiné využití preferované navrhovatelkami (smíšené nebo komerční). Pozemky jsou součástí uceleného urbanizovaného pásu mezi ul. Vídeňská a železnicí. Plocha je určená pro výrobu

a skladování s ohledem na přímou návaznost na tuto kapacitní dopravní infrastrukturu. Navíc se v blízkosti nenachází obytné sídlo. Území je tedy vhodné pro výrobní využití. Fragmentace dané lokality vložím smíšeného nebo komerčního využití anebo zvednutím výškové hladiny by narušilo danou koncepci funkčního a prostorového využití. Areálovému typu zástavby odpovídá výšková hladina 2 nebo 3, a území tedy nevykazuje předpoklady pro výškovou hladinu 5, jak tvrdí navrhovatelky. Plocha zeleně (ZU) byla v souladu s odůvodněním územního plánu vymezena za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírodních a krajinných hodnot, veřejné zeleně a pro zlepšení mikroklimatických podmínek města. Pokud jsou některé sousední plochy méně restriktivní, je to dáno odlišnou polohou, funkcí či jinými dopravními a prostorovými vztahy. Zadání změny územního plánu na základě podnětu navrhovatelek má za cíl prověřit možnost případné úpravy funkčního využití dotčených pozemků a nepředjímá změnu jeho charakteru. Samotné rozhodnutí o pořízení změny územního plánu nezpochybňuje zákonnost ani proporionalitu zvoleného řešení.

Replika navrhovatelek

22. Navrhovatelky v replice uvedly, že nezpochybňují obecné principy územního plánování, jež zdůrazňuje žalovaný. Podstatou návrhu ovšem je, že odpůrce nesplnil povinnost konkrétně a individualizovaně vysvětlit a) proč byly právě pozemky navrhovatelek zařazeny do plochy VU.A3, b) proč byla na dotčené pozemky aplikována právě stabilizovaná plocha výroby všeobecné, c) proč byla stanovena právě výšková hladina 3, d) proč byla část pozemků zařazena do plochy zeleně ZU, e) proč nebylo přistoupeno k mírnější či diferencovanější regulaci, a f) proč mají negativní dopady zvolené regulace nést právě navrhovatelky. Podstatná část argumentace prezentované odpůrcem byla zformulovaná až dodatečně ve vyjádření k návrhu, a nikoliv v odůvodnění územního plánu nebo rozhodnutí o námitkách. V územním plánu není obsažena argumentace, která se týká kontinuity s předchozím územním plánem z roku 1994 a existence stabilizovaného urbanizovaného pásu mezi ulicí Vídeňská a železnicí. Odpůrce tímto postupem doplňuje důvody regulace až v řízení před soudem, což je nepřipustné. Navrhovatelky nesouhlasí s tvrzením odpůrce, že zvolená regulace navazuje na regulativy obsažené v územním plánu z roku 1994 (plochy PP a DA). Ve skutečnosti došlo k zúžení možnosti využití dotčených pozemků, aniž by odpůrce vysvětlil, proč bylo takové omezení nezbytné a přiměřené.
23. Navrhovatelky nesouhlasí ani s tvrzením, že charakter daného území je stabilizovaný a nevyžaduje změny, neboť toto konstatování neodpovídá skutečnému stavu. Pozemky nejsou součástí existujícího ustáleného výrobního areálu. Svou polohou a charakterem odpovídají spíše transformačnímu nebo rozvojovému území. Odpůrce nevysvětlil, proč se mají nezastavěné pozemky považovat za stabilizované území bez rozvojového potenciálu. Nevysvětlil ani pro nová regulace zpřísnila podmínky prostorového využití, zejména prostřednictvím výškové hladiny 3, a proč nelze připustit vyšší hladinu odpovídající charakteru Vídeňské ulice (radiála). Právě v území při městské radiále s dobrým dopravním napojením by bylo možné připustit vyšší míru prostorové flexibility.
24. Pokud jde o plochu zeleně ZU, navrhovatelky nezpochybňují existenci vodního toku jako významného krajinného prvku. Z územního plánu však nevyplývá, jaké parametry má mít jeho budoucí revitalizace, jaký prostor je pro ni nezbytný ani zda nelze dosáhnout tohoto cíle mírnějšími prostředky. Moravanský potok je podle jejich názoru v daném místě zatrubněný a jeho existence bez dalšího neznamená nutnost vymezení plochy zeleně ve zvoleném rozsahu.

25. Pokud jde o proporcionalitu napadených regulativů, navrhovatelky opět zdůraznily, že funkční zařazení, vymezení stabilizované plochy, výškové omezení a vymezení zeleně ve svém souhrnu významně zužují rozvojový potenciál pozemků, přičemž odpůrce nevysvětlil, jaký převažující veřejný zájem toto omezení odůvodňuje. Pokud jde o navrženou změnu územního plánu, navrhovatelky připouští, že neodůvodňuje nezákonnost napadené regulace, ale podporuje podle nich argument, že je regulace problematická a vyžaduje přehodnocení.

Odpůrcovo vyjádření k replice

26. Odpůrce konstatoval, že důvody vymezení plochy VU s výškovou hladinou 3 vysvětloval k námitkám navrhovatelek v průběhu všech fází přípravy územního plánu v 1. až 5. kole námitek. Setrval na stanovisku, že uplatněné námitky dostatečně vypořádal.

Ústní jednání

27. Během ústního jednání setrvali účastníci na svých dosavadních stanoviscích. Navrhovatel zopakoval argumentaci uvedenou v návrhu a v replice. Odpůrce se vyjádřil shodně jako v písemném vyjádření a replice navrhl zamítnutí návrhu.
28. Soud provedl dokazování výpisy z katastru nemovitostí, snímky z internetové mapové aplikace mapy.com – Panorama, obsahem Územního plánu města Brna z roku 1994 (regulativy ploch PP a DA), veřejně dostupnou mapovou aplikací Kanceláře architekta města Brna obsahující údaje o výškách budov se zaměřením na lokalitu Vídeňské ulice (Budovy v Brně – výška; dostupné na <https://webmaps.kambrno.cz/budovy/>) a 3D modelem města Brna (dostupný na <https://webmaps.kambrno.cz/3d-model/>).

Podmínky řízení a rozsah soudního přezkumu

29. Podle § 101a odst. 1 s. ř. s. je *návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech opatřením obecné povahy vydaným správním orgánem.*
30. Územní plán byl řádně vydán za použití odpovídajících ustanovení stavebního zákona a správního řádu formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025. Oba návrhy tedy směřují proti aktu, který je opatřením obecné povahy. Mezi účastníky není sporu o tom, že navrhovatelky jsou vlastníci čtyř pozemků p. č. 498/4, 498/54 a 500/2 a 498/11, což plyne i z předložených výpisů z katastru nemovitostí. Navrhovatelky tvrdí, že územní plán omezil jejich vlastnické právo k pozemkům, na které se vztahuje regulace územního plánu, jsou k podání návrhů procesně legitimované. Oba podané návrhy obsahují všechny zákonem stanovené náležitosti (§ 101b odst. 2 s. ř. s. ve spojení s § 37 odst. 2 a 3 s. ř. s.) a jsou včasné, neboť byly podány před uplynutím lhůty jednoho roku od účinnosti napadeného územního plánu (§ 101b odst. 1 s. ř. s.). Návrhy jsou tudíž věcně projednatelné.
31. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 12. 12. 2023, č. j. 9 Ao 37/2021-57, je soud při přezkumu opatření obecné povahy, až na výjimky plynoucí z judikatury a právních předpisů, vázán rozsahem a důvody podaného návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.). Pro soud naopak není závazný tzv. pětistupňový algoritmus přezkumu, jak byl vymezen v rozsudku NSS ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98, č. 740/2006 Sb. NSS. To znamená, že úkolem soudu je přezkoumatelně se vypořádat návrhové body a případně vysvětlit, v čem spočívá vada opatření obecné povahy, k níž soud přihlíží z úřední povinnosti. Pětistupňový algoritmus však zůstává použitelný jako pomůcka, kterou správní soudy mohou, ale nemusí

využívat při strukturování své argumentace. Obdobně platí, že je na účastnících řízení, zda se ve své argumentaci rozhodnou s algoritmem pracovat či nikoliv (srov. bod 28 citovaného usnesení).

32. Soud přezkoumal napadené opatření obecné povahy v rozsahu uplatněných návrhových bodů (§ 101d odst. 1 s. ř. s.) vycházející ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání opatření obecné povahy (§ 101b odst. 4 s. ř. s.).
33. Soud dospěl k závěru, že ani jeden z návrhů není důvodný.

Posouzení věci

34. Soud se nejprve vyjádří k rozsahu přezkumu územního plánu. Obě navrhovatelky omezily návrhy pouze na část regulace územního plánu, která se vztahuje k jejich pozemkům. Brojí konkrétně proti regulativům funkčního a prostorového využití pozemků. Navrhovatelka a) napadá *pouze vymezení plochy VU.A3* na pozemcích p. č. 498/4, 498/54 a 500/2. To vyplývá, jak z petitu podaného návrhu, tak z jeho obsahu, kde navrhovatelka a) uvedla, že územní plán napadá *výhradně v rozsahu, v němž se vymezení plochy VU.A3 vztahuje* k jejím pozemkům, a výslovně zdůraznila, že *návrh nesměřuje proti vymezení jiných funkčních ploch v daném území ani proti koncepci územního plánu jako celku* (viz body 3 až 7 žaloby). Přestože tedy v jižní části pozemku p. č. 500/2 byla vymezena též plocha ZU, navrhovatelka a) se jejího zrušení nedomáhá. Jiný výklad by byl v rozporu s doslovným zněním návrhu. Soud také nepřehlédl, že navrhovatelka a) v návrhu (str. 8, bod D) zpochybňuje i vymezení plochy ZU, resp. její nedostatečné odůvodnění. S ohledem na vymezení rozsahu návrhu však soud chápe tuto argumentaci jen jako podpůrný argument, kterým se navrhovatelka a) snaží podpořit důvodnost ostatních návrhových bodů, které se týkají nepřezkoumatelnosti územního plánu.
35. Pokud jde o návrh podaný navrhovatelkou b) plyne z jeho petitu a obsahu návrhových bodů, že napadá pouze vymezení plochy VU.A3, plochy ZU a související funkční a výškové regulativy, a to ve vztahu k pozemku p. č. 498/11. Nenapadá však vymezení plochy DU pod přilehlou veřejnou komunikací Vídeňská.
36. Soud tedy uzavírá, že předmětem soudního přezkumu není posouzení zákonnosti funkčních ploch ZU na pozemku p. č. 500/2 a DU na pozemku p. č. 498/11.

Přezkoumatelnost územního plánu a rozhodnutí o námitkách

37. Navrhovatelky shodně namítají nedostatečné a nezákonné vypořádání námitek, které uplatnily ve fázi (opakovaného) veřejného projednání návrhu v jeho finální verzi v červenci roku 2024. Odůvodnění rozhodnutí o námitkách je dle jejich názoru nedostatečně individualizované a založené pouze na koncepčních a obecných úvahách. Obdobné nedostatky, tj. obecnost a nedostatek individualizace dále namítají i ve vztahu k odůvodnění napadeného územního plánu. Přezkoumatelnost napadeného aktu je základním předpokladem k tomu, aby se soud vůbec mohl zabývat jeho meritorním přezkumem, proto se soud zabývá nejprve touto otázkou.
38. Z obsahu předložené dokumentace plyne, že obě navrhovatelky podaly dne 7. 8. 2024 námitky proti návrhu územního plánu, a to jednotlivě ve vztahu k pozemkům v jejich vlastnictví. Obsahově jsou však obě podání (až na dva odstavce) takřka totožná. Tomu odpovídá i podobný obsah obou rozhodnutí o námitkách (č. j. MMB/0721376/2024 a č. j. MMB0721077/2024), která se také liší jen minimálně.

39. K náležitostem odůvodnění opatření obecné povahy se vyjádřil NSS již v rozsudku ze dne 16. 12. 2008, čj. 1 Ao 3/2008-136, č. 1795/2009 Sb. NSS, ve kterém uvedl, že „[p]odle § 173 odst. 1 správního řádu musí opatření obecné povahy obsahovat odůvodnění. Jeho specifický obsah je blíže určován řadou ustanovení (např. z § 172 odst. 4 správního řádu plyne, že správní orgán se v odůvodnění opatření obecné povahy musí vypořádat s uplatněnými připomínkami, s nimiž se musí zabývat jako s podkladem pro jeho vydání; dle § 172 odst. 5 správního řádu je součástí odůvodnění opatření obecné povahy dále rozhodnutí o námitkách, které navíc musí obsahovat vlastní odůvodnění; podle § 60 odst. 3 stavebního zákona pak odůvodnění opatření obecné povahy, jímž se vymezuje zastavěné území, vždy obsahuje i vyhodnocení souladu s § 58 odst. 1 a 2 téhož zákona). Z § 68 odst. 3 užitého přiměřeně dle § 174 odst. 1 správního řádu je však zřejmé, že v odůvodnění opatření obecné povahy nesmí chybět základní obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů.“
40. Na tyto závěry navázal Ústavní soud v nálezu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, v němž soud sice nevyloučil užití § 68 odst. 3 správního řádu, avšak konstatoval, že požadavky na kvalitu odůvodnění nesmí být přemrštěné a ve svém důsledku zcela paralyzující územní plánování, což by mohlo představovat zásah do práva na obecní samosprávu. Později Ústavní soud tyto závěry upřesnil v nálezu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, v němž uvedl, že rozhodnutí o námitkách musí obsahovat odůvodnění odpovídající požadavkům § 68 odst. 3 správního řádu, v ostatních částech však s ohledem na specifika územního plánování již takovou podrobnost vyžadovat nelze. Ústavní soud uzavřel, že „ústavnímu požadavku přezkumu zákonnosti soudem odpovídá právě požadavek dostatečného odůvodnění opatření obecné povahy či rozhodnutí o námitkách (ledaže by jejich důvody byly zjišťovány až v samotném soudním řízení). Řádné odůvodnění tedy musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí ‚přehnaných požadavků‘ usuzovat pouze výjimečně (v konkrétně vymezených poměrech věci, jak bylo již výše vyloženo).“
41. Judikatura tak dovodila, že požadavky na odůvodnění rozhodnutí o námitce mají být podobné jako v případě správního rozhodnutí. Z odůvodnění má být alespoň rámcově seznatelné, z jakého důvodu považuje odpůrce námítky uplatněné oprávněnou osobou za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti přdestírané oprávněnou osobou za nerozhodné, nesprávné nebo jinými řádně provedenými důkazy za vyvrácené (viz např. rozsudek NSS ze dne 16. 5. 2023, čj. 8 As 145/2021-51, bod 36). Není proto možné se zabývat námitkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi, aniž se zohlední jejich podstata (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 9. 2010, čj. 4 Ao 5/2010-48). I podle rozsudku NSS ze dne 17. 5. 2024, čj. 3 As 311/2022-44, je „nutné trvat na tom, aby v rámci samotného rozhodnutí o námitkách byla srozumitelně vypořádána podstata argumentace uplatněné v námitkách“.
42. Je ale třeba zohlednit, že odůvodnění rozhodnutí o námitce je jen jednou z mnoha částí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v kontextu všech částí. Odůvodnění rozhodnutí o námitce netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak a proč byla daná problematika uvedená v námitce řešena (viz rozsudek NSS ze dne 21. 9. 2017, čj. 2 As 265/2017-29, bod 15). Důvody pro zvolené řešení lze hledat v různých částech územního plánu, v dokumentech, na které odkazuje, ba za určitých okolností je lze dovodit i ze správního spisu (srov. Kühn, Z., Kocourek, T. a kol. *Soudní řád správní*).

Komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2019, str. 894-895; srov. též rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 20. 2. 2025, čj. 64 A 7/2024-241).

43. Současně i zde platí, že nepřezkoumatelnost musí být vykládána ve svém skutečném smyslu, tj. jako nemožnost přezkoumat určité rozhodnutí pro skutečnou nemožnost zjistit samotný obsah nebo důvody, pro které bylo vydáno (srov. např. usnesení NSS ze dne 19. 2. 2008, čj. 7 Afs 212/2006-74). Institut nepřezkoumatelnosti nelze libovolně rozšiřovat a vztahovat i na situace, kdy se správní orgán podstatou námitky účastníka řízení řádně zabývá a vysvětlí, proč nepovažuje argumentaci účastníka za správnou, byť výslovně v odůvodnění rozhodnutí nereaguje na všechny myslitelné aspekty uplatněné námitky. Povinnost orgánů veřejné moci svá rozhodnutí řádně odůvodnit totiž nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každé dílčí tvrzení nebo argument. Postačuje, jsou-li vypořádány klíčové námitky (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 5. 2009, čj. 9 Afs 70/2008-13) a vysvětleny klíčové úvahy, na nichž je rozhodnutí vystavěno. Za podmínek tomu přiměřeného kontextu se lze v určitých případech spokojit i s odpovědí implicitní, což připouští i Ústavní soud (srov. např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 11. 2011, sp. zn. II. ÚS 2774/09). Soud konečně zdůrazňuje, že nepřezkoumatelnost není projevem nenaplněné subjektivní představy účastníka o tom, jak podrobně by mělo být rozhodnutí (zde opatření obecné povahy) odůvodněno, ale objektivní překážkou, která brání přezkoumání daného správního aktu (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24).
44. V projednávané věci lze podstatu uplatněných námitek shrnout stručně do několika bodů. Navrhovatelky (1.) nesouhlasily s vymezením pozemků jako součásti stabilizované plochy z důvodu, že nejsou zastavěné. Dále (2.) namítly, že podmínky funkčního využití plochy VU neodpovídají dřívější ploše PP a aktuálnímu využití dané lokality, a vyjádřily (3.) nesouhlas s vymezením plochy ZU, která podle nich nerespektuje vlastnické hranice. A konečně (4.) namítaly, že stanovená výšková regulace v hladině 3 neodpovídá aktuálním poměrům v lokalitě. Jde o pozemky u městské radiály, pro které je typická hladina 5 a také v blízkém okolí se nachází dvě stavby dosahující hladiny 5.
45. Odpůrce v odůvodnění rozhodnutí o námitkách zareagoval na všechny čtyři dílčí námitky a vypořádal se s nimi. Odůvodnění je sice stručné, ale srozumitelné a výstižné a popisuje klíčové důvody, proč bylo funkční a prostorové využití pozemků stanoveno způsobem uvedeným v územním plánu a jaké skutečnosti a úvahy vedly pořizovatele územního plánu, resp. odpůrce k přijetí napadení regulace. Zjednodušeně řečeno, pořizovatel územního plánu vycházel z aktuálního stavu území a jeho převažujícího využití, které podle jeho názoru nejlépe odpovídají stanoveným regulativům. V této souvislosti odpůrce zdůraznil zásadu kontinuity územního plánování a odkázal na relevantní části územního plánu, jež se zabývají vymezením jednotlivých typů ploch. A uvedl též, že vlastník nemá veřejné subjektivní právo na stanovení takových podmínek využití jeho pozemku, které mu vyhovují.
46. Konkrétní důvody, které vedly odpůrce, resp. pořizovatele ke stanovení napadených regulativů, a tedy k nevyhovění námitkám jsou z odůvodnění patrné. Není přitom na závadu, že odpůrce při vypořádání námitek a požadavků navrhovatele odkazoval na obecné části územního plánu. Obecné a koncepční argumenty zdůraznil právě proto, aby vysvětlil, že regulativy pro pozemky navrhovatelek byly stanoveny stejným způsobem jako jakékoliv jiné obdobné pozemky v obdobných lokalitách a podle pravidel uvedených v odůvodnění územního plánu. To je totiž skutečnou podstatou odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Odpůrce tak odpověděl na uplatněné námitky a zároveň přijatelným způsobem

individualizoval důvody, které vedly k přijetí funkčních a prostorových regulativů platných pro pozemky navrhovatelek. Navrhovatelky nepřednesly v námitkách takové konkrétní argumenty, které by svědčily o tom, že se pozemky svou povahou podstatně liší a vymykají stanovenému funkčnímu využití pozemků. I proto nezbylo odpůrci než odkázat na obecné principy, jimiž se při stanovení jejich funkčního využití řídil.

47. Soud má proto za to, že územní plán není v napadené části nepřezkoumatelný. Úvahy, z nichž vycházel odpůrce, potažmo pořizovatel jsou z jeho odůvodnění čitelné a srozumitelně vyjádřené. Pouhý nesouhlas či polemika navrhovatelek s odůvodněním územního plánu a rozhodnutím o námitkách nejsou důvodem nepřezkoumatelnosti. Otázka zákonnosti vypořádání uplatněných námitek a napadené části územního plánu je až předmětem meritorního posouzení návrhu.

Plocha VU

48. Podle navrhovatelek neodpovídá volba regulativu funkčního využití pozemků (plocha VU) povaze daného území a pozemků, přičemž odpůrce nedostatečně odůvodnil stanovený způsob využití pozemků, a to jen ryze obecnými a koncepčními úvahami.
49. Správní soudy opakovaně zdůrazňují, že proces územního plánování představuje výkon ústavně zaručeného práva obce na samosprávu, v jehož rámci obec prostřednictvím svého zastupitelstva autonomně rozhoduje o funkčním využití svého území a o jeho budoucím rozvoji. Jde o prostor politické diskrece územní samosprávy, do něhož soudní moc zasahuje zdrženlivě a pouze tehdy, byly-li překročeny zákonné a ústavní meze tohoto uvážení (srov. rozsudek NSS ze dne 18. 7. 2006, čj. 1 Ao 1/2006-74, č. 968/2006 Sb. NSS). Tato samosprávná autonomie však není neomezená, neboť obec je vázána zákonem, cíli a zásadami územního plánování, zákazem svévole a diskriminace a je povinna respektovat též princip proporcionality. I politické rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými proto musí splňovat ústavní požadavek zákonnosti, legitimacy a proporcionality a zachovávat ochranu základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, čj. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, rozsudky NSS ze dne 20. 12. 2016, čj. 8 As 152/2015-103, č. 3588/2018 Sb. NSS, a ze dne 15. 3. 2021, čj. 1 As 337/2018-48, č. 4191/2021 Sb. NSS). Úkolem soudu však není nahrazovat věcnou úvahu zastupitelstva vlastní představou o vhodném uspořádání území, nýbrž přezkoumat, zda obec při přijímání územně plánovací dokumentace postupovala v mezích takto vymezených limitů.
50. Jedním z principů, na němž je vystavěno územní plánování je princip kontinuity. Jde o významný korektiv plynoucí z požadavků právní jistoty a ochrany legitimního očekávání dotčených osob. Nově přijímaná územně plánovací dokumentace má v zásadě navazovat na předchozí řešení a územní plánování nemá být činností nahodilou, nepředvídatelnou či svévolnou. Tento princip však není absolutní a nemůže bránit revizi dosavadního stavu ani fakticky vyprázdnit ústavně garantované právo obce rozhodovat o rozvoji svého území v samostatné působnosti. Z judikatury NSS plyne, že má-li dojít ke změně dosavadního funkčního určení ploch, musí být takový odklon od předchozí koncepce podložen dostatečně závažnými důvody opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, anebo o zjištění, že původní řešení bylo věcně nesprávné a vedlo k závažné kolizi s veřejným zájmem. Bez takového přesvědčivého odůvodnění může být změna posouzena jako porušení principu kontinuity, a tím i jako projev nepřipustné svévole (srov. např. rozsudky NSS ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010-644, ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012-53, ze dne

28. 1. 2015, č. j. 6 As 155/2014-73, ze dne 24. 1. 2019, čj. 7 As 461/2018-25, a ze dne 7. 1. 2022, čj. 5 As 223/2020-63.)

51. Jádrem sporu mezi navrhovatelkami a odpůrcem je posouzení otázky, zda vymezení plochy VU (výroba všeobecná – areálová) odpovídá charakteru daného území a zda nedošlo nahrazením původních regulativů funkčního využití pozemků k porušení principu kontinuity.
52. Navrhovatelky zdůrazňují, že dotčené pozemky nejsou zastavěné a nelze je hodnotit jako součást stabilizované plochy. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že pozemky netvoří z hlediska územního plánování samostatnou lokalitu, která se svým charakterem, uspořádáním nebo vazbami na okolí (či spíše jejich absencí) vymyká okolním pozemkům. Navrhovatelky mimo obecných tvrzení neuvedly žádné konkrétní důvody, které by nasvědčovaly tomu, že by dotčené pozemky měly být zjevně regulované odlišně od většiny ploch v dané lokalitě. Naopak, pozemky představují organickou součást širší rozsáhlé plochy, která tvoří souvislý pás území (o délce přes 2 km) mezi ulicí Vídeňská a železnicí, který je na severu ohraničen dálnicí D1 a na jihu hranicí mezi městem Brno a městem Modřice (viz např. výkresy 2.2 *Koncepce uspořádání krajiny*, 1.0 *Základní členění území*, 5. *Urbanistická koncepce – schéma*, O.1 *Koordinační výkres*). Pro lepší představu soud doplňuje snímek dané lokality z 3D modelu města Brna, a to z pohledu od jihu směrem k centru Brna (dostupný na <https://webmaps.kambrno.cz/3d-model/>)



53. Dané území, jak se soud přesvědčil z veřejně dostupných mapových zdrojů (www.mapy.com včetně snímků Panorama a Brno – 3D model), je v současné době z velké části již zastavěné. Typická a zcela převažující je zde (až na výjimky) zástavba velkoplošných, skladových a výrobních areálů, které jsou oplocené a oddělené od veřejně

přístupných ploch (např. areály *Authentic Group*, *ABB*, *PS Brno*, *Ferona*, *ASKO*, *Möbelix*, *Axima*, *Agrotec*, *RMservis - Peugeot*, *REMET*, *ZAPA UNISTAV*, *OBB Stavební materiály*, *MPL Stavebniny*, *SEŽEV-REKO* atd.). Jde o typicky areálovou zástavbu. Stávající zástavba určená primárně pro výrobu a skladování, absence obytných budov v okolí, společně s přímým napojením území na blízkou železniční trať a víceproudovou silnici jsou tak dominantními prvky, které určují charakter daného území.

54. Lze proto plně souhlasit s odpůrcem, že zvolený způsob funkčního využití dané lokality včetně pozemků navrhovatele plně respektuje a navazuje na stávající způsob jejího využití. Nedochozí k žádné prudké nepředpokládané změně, která by vyžadovala detailní odůvodnění. Pořizovatel zkrátka na základě současného způsobu využití předmětného území stanovil pro danou plochu regulativ, který nejlépe odpovídá současnému stavu, a to plochu s využitím VU s areálovým způsobem zástavby. V kontextu daného území jde o postup logický a odůvodněný. Soud v něm nespatřuje žádné znaky svévole nebo diskriminace.
55. Hlavní odlišnost dotčených pozemků od okolních pozemků v dané lokalitě spočívá pouze v tom, že pozemky obou navrhovatele jsou nezastavěné. Tvoří tedy zjevnou proluku ve stávající zástavbě [kapitola 16 územního plánu: *Prolukou [je] stavební mezera ve stávající zástavbě (včetně nezastavěného nároží), a to bez ohledu na typ struktury zástavby.*]. To však samo o sobě neznamená, že by tyto pozemky vyžadovaly zcela odlišnou regulaci funkčního či prostorového využití. Pozemky mají zcela shodné vazby na okolí a shodné předpoklady pro zvolené využití (VU). A jak přílehavě uvádí odpůrce ve svém vyjádření, území je jedinečně absencí obytné zástavby, což umožňuje jeho využití pro záměry s rušivými vlivy na okolí.
56. Jde o integrální součást širšího celku zástavby, která je již co do struktury i charakteru již stabilizovaná. Dotčené pozemky jsou v podstatě jedinou výjimkou, nicméně žalobkyně nepřednesly žádný relevantní důvod, proč by se měly považovat za samostatné rozvojové území. Stanovení odlišného způsobu funkčního využití dotčených pozemků by podpořilo urbanisticky nevhodnou fragmentizaci území do malých ploch s odlišným způsobem využití. V této souvislosti lze odkázat na část odůvodnění územního plánu věnující se způsobu vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (sv. 2, kapitola 5.7.2 *METODIKA VYMEZOVÁNÍ PLOCH RZV A PLOCH ZMĚN*), v níž je jako jedno ze základních pravidel pro stabilizované plochy uvedeno, že *plocha má tvořit, pokud možno ucelený (sjednocený) celek v území bez enkláv a fragmentů. A dále, že proluky, nebo neúplně uzavřené vnitrobloky jsou stabilizovány, tak jak logicky a věcně tvoří celek v území.* Tato pravidla dopadající i na dotčené pozemky lze považovat za legitimní cíl, který brání nevhodnému dělení území na velké množství malých, nenavazujících a někdy i navzájem kolidujících lokalit.
57. Navrhovatelkami preferovaný způsob využití (OK - občanské vybavení komerční – zmíněno v podaných námitkách) či jiný způsob využití vhodný pro jimi zvažovaný záměr (prodejna automobilů, showroom a servis se zázemím) stávajícímu charakteru území plně neodpovídá. V relativně blízké vzdálenosti se obdobné komerční areály využívají ke komerčním aktivitám nacházejí, ale především na protilehlé západní straně Vídeňské ulice, což je skutečně lokalita k takovým účelům využíváná a určená (např. OC Futurum v ploše OX a na něj navazující zástavba v ploše OK). V této souvislosti ale musí soud zmínit, že plochy OK bezprostředně navazují na sousední plochy určené pro bydlení (BU a BI), a územní plán tedy logicky stanovil pro jejich využití funkci, která je z hlediska vlivů na okolí

méně zatěžující (OK, VL) než plocha VU. Na východní straně ulice, kde se nachází dotčené pozemky, se komerční areály typické pro plochy OK vyskytují jen nahodile a ojediněle, přičemž ani navrhovatelky na žádný konkrétní veřejně přístupný komerční areál výslovně nepoukazovaly.

58. Soukromý zájem navrhovatelek je tak v podstatě jedinou okolností, která by měla převážet nad logicky stanoveným způsobem využití VU, které odpovídá stávajícímu charakteru území. Na tomto místě je však třeba zdůraznit, že vlastníkově pozemku regulovanému územním plánem (zde navrhovatelky) nesvědčí žádné veřejné subjektivní právo na stanovení regulace dle jeho přání ani legitimní očekávání v zachování stávajícího způsobu funkční a prostorové regulace využití území, která umožňuje realizaci předem definovaného stavebního záměru vlastníka (viz např. rozsudky NSS ze dne 19. 5. 2011, čj. 1 Ao 2/2011-17, bod 65, ze dne 28. 3. 2008, čj. 2 Ao 1/2008-51, nebo ze dne 18. 11. 2010, čj. 7 Ao 5/2010-68).
59. Argumentace navrhovatelek prostým omezením jejich vlastnického práva nemůže obstát, aniž by se opírala o nějaké vážné opomenutí či pochybení pořizovatele při stanovení regulativu funkčního využití dotčených pozemků v územním plánu (např. chybné posouzení skutkového stavu, existence rozsáhlých komerčních areálů v dané lokalitě, apod). Nic takového však navrhovatelky netvrdily. Odpůrce proto zcela přílehavě a logicky odkázal v odůvodnění rozhodnutí o námitkách obou navrhovatelek na kapitolu 3.3 územního plánu upravující způsob vymezení funkčních plocha a uvedl, že jejich pozemky byly zařazeny do stabilizované plochy VU.A3 s ohledem na charakter okolní zastavěné plochy, přičemž zdůraznil, že nově stanovené využití celého území pouze *potvrzuje jeho dosavadní charakter*. Logicky tím odpůrce odpověděl i na požadavek stanovení odlišného způsobu využití pozemků.
60. Navrhovatelky mají zčásti pravdu v tom, že se odpůrce v napadeném územním plánu odchýlil od dřívější regulace funkčního využití pozemků podle územního plánu z roku 1994. Ten by totiž skutečně umožňoval výstavbu jejich záměru (prodejna automobilů a showroom se servisem a zázemím), a to zřejmě v ploše DA, která byla dříve vymezena v severní části pozemku p. č. 500/2. V tomto ohledu jsou nyní stanovené regulativy vskutku přísnější. Obdobný záměr by totiž za nynějšího stavu musel splnit podmínky, které jsou stanovené pro podmíněně přípustné záměry v plochách VU a nesmělo by se navíc jednat o záměr charakterizovaný jako *areál, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX)*, který je v dané ploše nepřípustný.
61. Podle soudu ale nelze dovozovat, že by nový územní plán musel u každého pozemku a plochy obsahovat totožnou regulaci jako dřívější územně plánovací dokumentace, kterou územní plán nahrazuje. Tím by byl totiž popřen smysl územního plánování. Ostatně i NSS se např. v rozsudku ze dne 28. 1. 2015, čj. 6 As 155/2014-73, ztotožnil se stanoviskem, že se vlastníci pozemků nemohou „*dovolávat nezměnitelnosti stavu, jehož trvání několikanásobně přesahuje stavebním zákonem předpokládané lhůty pro aktualizaci územně plánovací dokumentace, není-li konkrétními kroky obce v bezprostřední minulosti u navrhovatele důvodně vyvoláno očekávání, že stávající status pozemku bude i v nejbližší době zachován. Nikdo totiž nemůže legitimně očekávat, že veřejnoprávní limity pro užívání jeho nemovitosti budou neměnné*“. A dále zdůraznil, že „*zásady kontinuity a ochrany legitimního očekávání by byly narušeny, pokud by například došlo k rychlému přehodnocení nedávno přijatého řešení. Kontinuita územního plánování ale nesmí být vykládána tak, aby obec připravovala o reálnou možnost rozhodování o svém území, čímž by bylo zasaženo do jejího ústavou garantovaného práva na samosprávu*.“

62. O obdobnou situaci jde i v nyní projednávané věci. Lze sice předpokládat, že navrhovatelkami tvrzený záměr na výstavbu prodejny automobilů byl podle dřívější regulace obsažený v územním plánu z roku 1994 přípustný. Nicméně jejich legitimní očekávání v to, že daná regulace bude zachována i v budoucnu, se během času postupně vyčerpalo. Žádná z navrhovatelek přitom neprokázala a ani netvrdila, že by ze strany odpůrce zaznělo v době těsně před vydáním napadeného územního plánu relevantní ujištění, že dřívější regulace bude převzata i do nového územního plánu nebo že bude stanoven pro jejich pozemky takový způsob využití, který bude odpovídat jejich záměru. V daném kontextu se tedy navrhovatelky nemohou úspěšně dovolávat ani legitimního očekávání v to, že územní plán převezme dřívější regulaci.
63. Navrhovatelky dále namítají, že odpůrce dostatečně nepoměřil veřejný zájem s ochranou vlastnického práva navrhovatelek a nevážil méně zatěžující alternativy. S tímto názorem se soud neztotožňuje. Navrhovatelky nepřednesly v námitkách, jaký konkrétní záměr hodlají na pozemku vybudovat anebo o jakou okolnost opírají možné legitimní očekávání ve stanovení funkčního regulativu, který by lépe odpovídal jejich potřebám. Není úkolem odpůrce, resp. pořizovatele, aby za ně takovou argumentaci domýšlel. Navrhovatelky neuvedly konkrétní důvody, proč mají za to, že plocha VU neodpovídá charakteru území a nepřednesly ani jiné relevantní okolnosti, které by bránily vymezení plochy VU a odchýlení se od původní regulace. Omezily se především na nesouhlas s vymezením plochy jako stabilizované a obecný nesouhlas s vymezením plochy VU, jejíž regulativy navrhly upravit. Vypořádání námitek odkazující na stávající stav zastavěnosti území, na princip kontinuity územního plánování a na postup při vymezování stabilizovaných ploch lze v tomto kontextu považovat za dostačující. Ve vztahu k takto uplatněným námitkám nebylo povinností odpůrce provádět další detailní vážení jednotlivých zájmů ve smyslu proporcionality zvolené regulace. Navrhovatelky totiž svůj vlastní soukromý zájem, resp. zásah do svých vlastnických práv, nikterak blíže nekonkretizovaly.
64. Návrhový bod týkající se nezákonného a nedostatečně odůvodněného vymezení plochy VU.A3 tedy soud shledal nedůvodným.
65. Na tomto místě soud dodává, že skutečnost, že navrhovatelka a) podala podnět k pořízení změny územního plánu a že zastupitelstvo její zadání schválilo (podle § 111 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), nikterak nepředjímá a nemá vliv na posouzení zákonnosti stávajícího územního plánu. Návrh na pořízení změny se teprve nyní stane předmětem prověření a projednání, ovšem i kdyby nakonec byla požadovaná změna územního plánu schválena a vstoupila v účinnost, nic to neříká o zákonnosti napadené části územního plánu. Schválení zadání změny nikterak nepředjímá ani stanovisko odpůrce k posouzení zákonnosti dotčené části územního plánu. Možné budoucí změny územního plánu a jejich prověřování nejsou pro posouzení projednávané věci relevantní.

Výšková regulace (hladina 3)

66. Obě navrhovatelky se v obecné rovině vymezily i proti stanovení výškové hladiny 3 v rámci prostorové regulace výstavby na dotčených pozemcích. Tento regulativ podle jejich názoru není dostatečně odůvodněn a přispívá k neproporcionalitě regulace využití pozemků.
67. Soud však obdobně jako v případě funkčního využití pozemků musí konstatovat, že z obsahu územního plánu, jeho odůvodnění i z vypořádání námitek, vyplývá, že zvolená hladina 3 byla stanovena v souladu s typickou výškovou hladinou stávající zástavby

v daném území a v souladu s pravidly, která pro stanovení výškových hladin určuje samotný územní plán.

68. Podle kapitoly územního plánu 6.4.2 *Specifikace výšky zástavby* platí, že *hladina 3: 6m-16m* je *charakteristická pro městskou zástavbu, obytná sídliště nebo jejich části a areály*. A právě o takový typ zástavby jde i v tomto případě. Soud ověřil pomocí mapové aplikace *Kanceláře architekta města*, že většina již existujících budov nacházejících se v daném území, tj. v lokalitě mezi ulicí Vídeňská a železnicí, danou výškovou hladinu respektuje a nepřesahuje maximální stanovenou výšku 16 m. Dílčí výjimky lze nalézt u křižovatek Vídeňské ulice s Moravanskou ulicí a v případě několika budov u křižovatky s ulicí K Železnici. Jde tedy o jednotky budov, které stanovenou výškovou hladinu přesahují. Ve všech případech představují spíše výjimku z pravidla a nepředstavují charakteristickou výškovou hladinu v dané lokalitě. Rozhodující totiž není existence několika výškových akcentů v širším okolí, nýbrž typická výška staveb, které v daném území převažují. Principy městského urbanismu a územního plánu nejsou založeny na mechanickém přebírání výškové hladiny jednotlivých (nejvyšších) objektů, ale na hodnocení převládajícího charakteru lokality spolu s požadavkem návaznosti nové regulace na stávající urbanistickou strukturu (princip kontinuity). Samotná existence ojedinělých vyšších staveb proto ještě neodůvodňuje závěr, že celá lokalita má být regulována podle jejich výšky.
69. V této souvislosti se zaslouží poznamenat, že stavby přesahující stanovenou výškovou hladinu reguluje územní plán jako tzv. *integrované jevy* (viz kap. 6.2 *Obecné podmínky využití území*, str. 54). Stanoví přitom mj. následující pravidlo: *Jestliže existující budova převyšuje stanovenou výškovou hladinu, je i v případě její rekonstrukce či obnovy (včetně odstranění a nové výstavby) tato převyšující skutečná výška nadále přípustná, přičemž však budova nemůže být rozšiřována či zvyšována oproti původním parametrům v prostoru nad stanovenou maximální regulovanou výšku*. Územní plán tedy, pokud jde o prostorové uspořádání, víceméně zachovává stávající strukturu území. Vychází z typické výškové hladiny, která je pro tu kterou lokalitu charakteristická. Zároveň ale respektuje existenci staveb, které danou výškovou hladinu přesahují, pokud byly v minulosti řádně povoleny. Jde o projev principu kontinuity, který chrání právní jistotu vlastníků staveb, jež se vinou změny regulace dostaly do konfliktu s územním plánem.
70. To platí obdobně i o budovách na pozemcích p. č. 1016 a 544/4, na něž navrhovatelky poukazovaly v námitkách uplatněných při veřejném projednání návrhu územního plánu. I tyto stavby lze považovat za historické výjimky, které „přerostly“ typickou výškovou úroveň okolních staveb v dané lokalitě. Územní plán s nimi tudíž rovněž nakládá jako s integrovanými jevy. V těchto případech jde navíc o budovy, které se nacházejí na opačné straně Vídeňské ulice v ploše VL.A3. I přestože má tato plocha jiné funkční využití (*VL – Výroba lebká*), byla i zde v souladu s převládajícím charakterem zástavby stanovena totožná výšková hladina 3. A stejně to mu i u ostatních ploch přiléhajících k Vídeňské ulici od západu. Je tedy zjevné, že daná prostorová výšková regulace je typická pro zástavbu nacházející se na obou stranách hlavní ulice, nejen na východní straně, kde se nachází pozemky navrhovatele. Ani tato skutečnost tedy nenásvědčuje tomu, že by výšková hladina byla stanovena svévolně nebo vůči některým vlastníkům diskriminačně.
71. V případě dotčených pozemků ve vlastnictví navrhovatelek je navíc podstatné, že dosud nejsou zastavěné (s výjimkou příjezdové komunikace na pozemku p. č. 498/4). Navrhovatelky ani netvrdí, že by některá z nich měla vydané rozhodnutí, kterým snad došlo k umístění stavby na daných pozemcích. Pracují pouze s poměrně neurčitým

záměrem na využití pozemků pro prodej a servis vozidel (aniž by vůbec tvrdily, že určitá minimální výška budovy by byla pro jeho naplnění nezbytná). Ani v jejich případě se tak stanovená výšková regulace nedostala do konfliktu s principem kontinuity územního plánování, resp. s charakterem již existující zástavby.

72. Soud má ve shodě s odpůrcem za to, že výšková hladina 3 byla pro dané území zvolena logicky, předvídatelně a v souladu se zásadou kontinuity, neboť navazuje na stávající (převažující) stav území a existující zástavbu. Důvody jejího stanovení přitom odpůrce vysvětlil už v odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Je pravdou, že jeho vysvětlení je stručné, ale nelze přehlédnout, že i argumentace obou navrhovatelek uplatněná v námitkách byla poměrně obecná. V podstatě navrhly, aby výšková hladina byla v celé ploše zvýšena na úroveň 5. Domnívají se totiž, že stávající zástavba odpovídá této výškové úrovni, (což ale není pravda, neboť hladiny 5 dosahují jen některé budovy, které představují spíše výjimky, nikoliv převažující stav). Dále se navrhovatelky omezily na obecné tvrzení, že zvolená výšková regulace je neproporcionální, aniž by tuto úvahu nějak blíže konkretizovaly. V daném kontextu tak nelze odpůrci vytýkat, že se při vypořádání námitek omezil pouze na konstatování, že hladina 3 odpovídá typické zástavbě v dané lokalitě. Z hlediska proporcionality zvoleného řešení totiž navrhovatelky nikterak nekonkretizovaly důvody, proč by měl být jejich soukromý zájem na umožnění výškové výstavby upřednostněn před širšími urbanistickými zájmy, jež mají za cíl zachování a rozvoj stávajících urbanistických struktur v dané lokalitě.
73. Odpůrci lze zčásti vytknout toliko skutečnost, že při vypořádání námitek nereagoval na námitku, podle níž pozemky leží u hlavní městské radiály, kterou představuje ulice Vídeňská. Ani tato námitka, ale není pro posouzení věci klíčová. Je pravdou, že podle územního plánu má být *pro centrální území města, hlavní radiály a obytná sídliště* charakteristická výšková *hladina 5* (kap. 6.4.2 *Specifikace výšky zástavby*). Právě na tuto okolnost navrhovatelky zřejmě poukazovaly. Navrhovatelky ale opomíjí, že odpověď na to, proč nebyla využita výšková hladina 5, vyplývá přímo z textu dané kapitoly územního plánu. Ten totiž stanoví odlišné pravidlo pro *areály*, které tvoří zcela specifickou strukturu zástavby. Je pro ně určena primárně hladina 2 (*menší areály*) nebo hladina 3 (*větší areály*). Výškovou hladinu tak v daném případě určuje primárně charakter zástavby (*areálová zástavba*), nikoliv existence městské radiály (*Vídeňská ulice*). Zmíněný nedostatek odůvodnění lze tedy překlenout za pomoci obsahu samotného územního plánu.
74. Soud tedy shledal i tento návrhový bod nedůvodným.

Plocha ZU

75. Soud připomíná, že vymezení plochy ZU, resp. plochy změn Z.026 přímo napadá pouze navrhovatelka b), která je vlastníkem pozemku p. č. 498/11. Navrhovatelka a), na jejímž pozemku p. č. 500/2 byla tato plocha také vymezena, se zrušení tohoto regulativu nedomáhá. Není přitom úkolem soudu zjišťovat důvody tohoto stanoviska. Soud je vázán rozsahem návrhu, který nelze po jeho podání rozšířit na dříve nenapadené části územního plánu (§ 101d odst. 1 ve spojení s § 101b odst. 3 s. ř. s.).
76. Navrhovatelka b) namítá, že územní plán neobsahuje řádné individualizované odůvodnění vymezení plochy ZU, resp. změnové plochy Z.026. S tímto názorem se však soud neztotožňuje.

77. Odpůrce ve vypořádání námitek jednoznačně individualizoval důvody stanovení dané regulace tím, že pozemek p. č. 498/11 lemuje tok Moravanského potoka, což je skutečnost, kterou ani jedna z navrhovatelek nezpochybňuje. Tvrdí sice, že Moravanský potok je v daném místě zatrubněný, což ale není pravda. Potok je svedený pod zem proti proudu jeho toku pod Vídeňskou ulicí a pod areály na západní straně této ulice. Kolem pozemků navrhovatelek a na nich již ale vede po povrchu, což dokládají zejména historické letecké snímky na stránkách mapy.com, kterými soud provedl důkaz.
78. Přítomnost vodního toku je klíčovou okolností, která zásadně předurčuje možné způsoby využití pozemku p. č. 489/11. Odpůrce tedy nezůstal jen u obecné charakteristiky ploch zeleně a způsobu jejich vymezení, jak jsou popsány v územním plánu (zejm. kap. 3.1 *Funkční a prostorová koncepce* – podkapitola *Systém sídelní zeleně* na str. 16, str. 5.3.1 *Zeleň všeobecná*, 5.7.1 *Povrchové vody*, 6.3.2.16, *Zeleň všeobecná – ZU*) a v částech odůvodnění, které náleží k shora uvedeným částem závazné části územního plánu. Na základě uplatněných námitek odpůrce důvod regulace vysvětlil a konkretizoval, čímž naplnil účel vypořádání námitek.
79. Není přitom pravdou, že konkrétní důvody vymezení každé jednotlivé plochy musí být uvedeny již v odůvodnění samotného územního plánu, jak se domnívá navrhovatelka a). Takový požadavek by byl v rozporu s účelem územního plánu a ani zákon či judikatura správních soudů od orgánů územního plánování nic takového nevyžaduje. Zpravidla postačí, pokud v odůvodnění územního plánu vysvětlí obecné a koncepční úvahy, kterými se řídily při vymezení jednotlivých ploch. Detailnější odůvodnění je vyhrazeno právě až do fáze vypořádání námitek a připomínek uplatněných vlastníky a jinými dotčenými osobami.
80. Sama skutečnost, že dotčený pozemek po celé své délce sleduje vodní tok, zcela zásadně předurčuje způsob přípustného využití a nakládání s pozemkem. Odpůrce tak správně poukázal na skutečnost, že podle zákona č. 114/1992, o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, představují vodní toky významné krajinné prvky, které jsou chráněny před poškozováním a ničením. Jsou nositeli významných ekologicko-stabilizačních funkcí, což zcela správně zohledňuje i územní plán vymezením plochy ZU, jejímž hlavním účelem je poskytování *ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně*. Chráněna je přitom logicky nejen plocha vodního toku, ale i nejbližší okolí podél něj (břehy).
81. Vodní toky plní i v městské krajině řadu pozitivních funkcí a přispívají ke kvalitě prostředí. Zajišťují bezpečný odtok vody z krajiny, vytváří vlastní mikroklima, a přispívají tak k zmírnění negativních vlivů zástavby (např. ochlazují v létě okolí), jsou rezervoárem druhové pestrosti a útočištěm pro druhy, které by v zastavěné krajině nemohly přežít. Vodní toky také přirozeně člení území na menší celky a zpravidla poskytují prostor pro šíření druhů do okolí. Bezpochyby tedy existuje veřejný zájem na zachování přírodě blízkého charakteru vodního toku a jeho nejbližšího okolí prostřednictvím vymezení takového funkčního využití, které respektuje jeho charakter a stanoví vhodné podmínky pro jeho zachování a rozvoj, což se právě v tomto případě stalo vymezením plochy ZU.
82. Navrhovatelky sice zpochybňují důvody uvedené ve vypořádání námitek a označují je za nekonkrétní. Samy ovšem nepřednesly žádný jiný možný způsob využití, který by respektoval požadavky na ochranu vodního toku Moravanského potoka. V námitkách navrhovatelky nezpochybnilly ani rozsah plochy ZU (její šířku a vzdálenost od břehů). Z hlediska náležitostí odůvodnění je tedy zcela postačující, že odpůrce poukázal na existenci

vodního toku, resp. významného krajinného prvku jako jeden konkrétní důvod vymezení plochy ZU. Právě jeho ochrana představuje klíčový veřejný zájem, který převažuje na soukromém zájmu navrhovatele na jakémkoliv jiném využití tohoto pozemku. Vlastnické právo sice požívá ústavní ochrany a je třeba je respektovat i v procesu územního plánování. Není ale neomezené. Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod totiž platí, že výkon vlastnického práva *nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem*.

83. Uvedený návrhový bod není důvodný.

Proporcionalita

84. Navrhovatelky v samostatném návrhovém bodu, ale vlastně i napříč celým návrhem, namítají, že zvolená funkční a prostorová regulace dotčených pozemků je nepřiměřená, a že odpůrce dostatečně individuálně neodůvodnil proporcionalitu stanovených regulativů. V první řadě tvrdí, že územní plán nepřiměřeně a nevhodně omezuje způsob využití jejich pozemků, např. znemožňuje vybudovat záměr autoprodeje a servisu. Dále poukazují také na pokles hodnoty pozemků a tvrdí, že některé jiné pozemky situované v blízkém okolí jsou regulované odlišně.
85. Soud musí na tomto místě zdůraznit, že podle ustálené judikatury NSS platí obecná zásada, že správním soudům nepřísluší hodnotit proporcionalitu přijatého řešení *v první linii*, jestliže pořizovatel neměl možnost se s takovou argumentací vypořádat již v procesu pořizování územního plánu v důsledku procesní pasivity navrhovatele. Správní soudy totiž nesmí nahrazovat úvahy pořizovatele, resp. územní samosprávy vlastní představou o vhodném uspořádání území, jeho využití a rozvoji. Procesní pasivita navrhovatele v průběhu pořizování územního plánu sama o sobě sice nezbavuje navrhovatele práva podat návrh na zrušení opatření obecné povahy, avšak je významná pro posouzení jeho důvodnosti. Podle usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, č. 2215/2011 Sb. NSS, se neuplatnění námitek typicky promítá právě do přezkumu proporcionality, neboť soud nemá bez dalšího nahrazovat prvotní vážení veřejných a soukromých zájmů, které měl provést již pořizovatel, pokud navrhovatel mohl při přiměřené péči o svá práva proti věcné správnosti či neproporcionálním důsledkům regulace brojit v procesu pořizování a bez objektivních důvodů tak neučinil. Soud v řízení o návrhu na zrušení územního plánu není bez dalšího povinen meritorně přezkoumávat námitky směřující toliko do nepřiměřenosti či neproporcionality stanoveného regulativu, nebyly-li tyto výhrady včas uplatněny již při pořizování územního plánu, a k jejich věcnému posouzení může přistoupit jen tehdy, jde-li o mimořádně intenzivní a pro pořizovatele zjevný zásah rovnající se v podstatě vyvlastnění pozemku (srov. rozsudky NSS ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012-31, ze dne 28. 5. 2014, č. j. 1 Aos 6/2013-55, a ze dne 22. 7. 2021, č. j. 8 As 152/2019-39).
86. Navrhovatelky upřesnily až v řízení před soudem, že jedna z nich má záměr vybudovat na dotčených pozemcích prodejnu automobilů (showroom) se servisem a zázemí. Stejně tak až v žalobě namítly, že v důsledku souhrnného omezení plynoucího ze stanovené regulace má dojít ke snížení tržní hodnoty jejich pozemků. V obou případech platí, že jde o námitky a okolnosti, s nimiž se odpůrce, resp. pořizovatel nemohli v průběhu přípravy územního plánu vypořádat. Nejde přitom o okolnosti způsobující zásah takové mimořádné povahy, že by musel být pořizovateli zjevný na první pohled.

87. Za daných okolností tedy soudu nepřisluší, aby se danými námitkami sám zabýval a namísto pořizovatele hledal pro dané pozemky vhodnější regulaci. Pouze nad rámec nezbytného odůvodnění lze poznamenat, že ani čl. 11 Listiny neposkytuje vlastníkově záruku neměnné tržní hodnoty majetku či zachování maximálního rozvojového potenciálu pozemku. Ústavněprávní význam by mohla mít až taková regulace, která by svou intenzitou překročila spravedlivou míru omezení, což se v daném případě zjevně nestalo. I Ústavní soud např. v usnesení ze dne 11. 5. 2021, sp. zn. I. ÚS 202/20, připomněl, že snížení ceny pozemku v důsledku změny jeho funkčního využití samo o sobě automaticky nevede k nároku na kompenzaci.
88. Pokud jde o možnou diskriminaci, navrhovatelky v návrhu neuvedly, které konkrétní pozemky, jimž územní plán přisoudil jiné funkční využití, mají být podle jejich názoru srovnatelné s jejich pozemky. Neučinily tak ani v námitkách při pořizování územního plánu (s výjimkou stávajících budov přesahujících hladinu 3, jimiž se soud zabýval výše). Již z tohoto důvodu nemůže být taková argumentace úspěšná.
89. Nad rámec nezbytného odůvodnění tedy může soud pouze spekulovat o tom, že navrhovatelky míří na plochu pod stávající čerpací stanicí AVIA při ulici Vídeňská, která se nachází v těsné blízkosti jejich pozemků. V takovém případě ale nejde o pozemky srovnatelné. Odlišné funkční řešení této plochy je dáno právě existencí již realizované stavby čerpací stanice a jejím faktickým dopravním využitím, které územní plán legitimně respektuje. Tato plocha je již navíc zastavěná, zatímco pozemky navrhovatelek zůstaly dosud nezastavěnou prolukou v areálovém pásu. Rozdílné zacházení tak má racionální a legitimní důvod.
90. Navrhovatelky konečně napříč celým návrhem namítají, že odpůrce řádně neindividualizoval důvody, jež ho vedly k omezení jejich vlastnického práva, nevymezil veřejné zájmy, jež ho tomu vedly a neprovedl individualizované vážení protichůdných veřejných a soukromých zájmů. Na tomto místě musí soud zdůraznit, že konkrétní a skutečně individualizované vážení jednotlivých zájmů lze provést pouze v případě, že dotčený vlastník přednese, ale i prokáže reálné soukromé zájmy a práva, jež mohou být navrhovaným řešením dotčeny. Nepostačí obecné poukazování na dotčení vlastnického práva a omezení možnosti nakládání s pozemkem. Jestliže vlastník svoje legitimní požadavky a zájmy na využití pozemku nikterak neupřesní, nemůže si je pořizovatel za něj domýšlet. Logicky pak nelze uskutečnit ani detailní posouzení a vyvažování protichůdných zájmů. Opačný přístup by vedl k tomu, že by pořizovatel, resp. odpůrce musel detailně odůvodňovat jakékoliv třeba i sebemenší omezení plynoucí z regulativů obsažených v územním plánu, neboť prakticky každý regulativ ve větší či menší míře omezuje práva vlastníka nemovité věci.
91. Byly to tedy naopak navrhovatelky, kdo svými relativně nekonkrétními a obecnými požadavky předurčily, že se i pořizovatel, resp. odpůrce zabývaly jejich námitkami a proporcionalitou řešení ve zcela obecné a nekonkrétní rovině. Podle soudu vysvětluje rozhodnutí o námitkách dostatečně srozumitelně, že veřejný zájem na zachování stávající jednotné urbanistické struktury zástavby, stávajícího charakteru území a efektivním využitím území obecně převažuje nad zájmem vlastníků na funkčně odlišném nebo intenzivnějším (ve smyslu prostorovém) využití území. S tímto náhledem se soud, jak plyne ze shora uvedených částí odůvodnění, ztotožňuje a nemůže mu z hlediska zákonnosti nic vytknout. Domnívájí-li se navrhovatelky, že odpůrce měl povinnost důvody vymezení plochy VU.A3

dále individualizovat a precizovat, nelze s nimi souhlasit, pokud ani ony samy své legitimní zájmy a záměry nikterak nekonkretizovaly.

92. Ani návrhový bod týkající se tvrzené neproporcionality a diskriminace proto není důvodný.

Závěr a náklady řízení

93. Soud dospěl k závěru, že ani jeden z podaných návrhů není důvodný, a proto je zamítl podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s.
94. Soud neprovedl pro nadbytečnost dokazování písemnostmi, které jsou součástí předložené spisové dokumentace (územní plán a jeho části, námitky uplatněné navrhovatelkami, rozhodnutí o námitkách), jejímž obsahem se v řízení před správními soudy dokazování neprovádí. Soud neprovedl jako důkaz ani předběžnou informaci stavebního úřadu ze dne 10. 11. 2025 a listiny, jež se týkají schválení zadání změny územního plánu, jejíž část se dotýká dotčených pozemků (podnět k pořízení změny, oznámení o schválení zadání změny). Ve všech případech jde o listiny, jež vznikly až po schválení územního plánu a zachycují skutkové okolnosti, které nejsou pro posouzení věci relevantní. Dokazování těmito listinami by tedy bylo také nadbytečné.
95. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Navrhovatelky nebyly úspěšné, proto nemají právo na náhradu nákladů řízení. Odpůrce měl ve věci úspěch, avšak náhradu nákladů řízení nepožadoval. Ve výsledku tedy soud nepřiznal náhradu nákladů řízení žádnému z účastníků.

Poučení:

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

Brno 23. dubna 2026

Mgr. Milan Procházka
předseda senátu