



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatelů: a) MUDr. P. V.
b) Mgr. P. V.
oba bytem X
oba zastoupeni Mgr. Ing. et Ing. Klárou Svobodovou, advokátkou
sídlem Palackého třída 3048/124, Brno

proti

odpůrci: Statutární město Brno
sídlem Dominikánské nám. 1, 602 00 Brno
zastoupené Mgr. Pavolem Riško, advokátem
sídlem Jakubská 156/2, Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025, Územního plánu města Brna,
vydaného zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v rozsahu plochy SB-3
vymezené na pozemcích p. č. XA a p. č. XB v katastrálním území X, obci X,

takto:

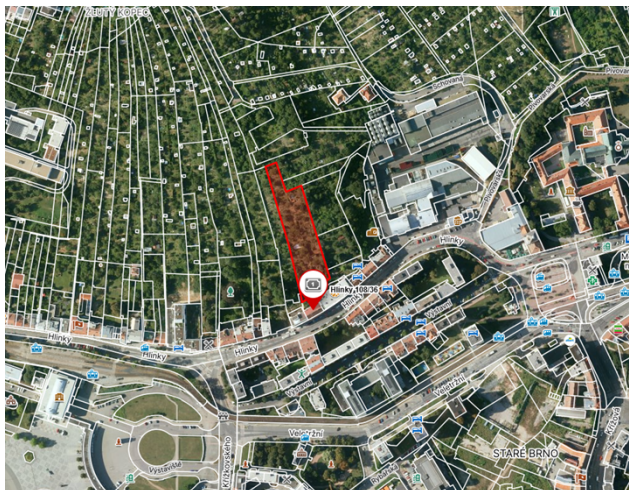
- I. Návrh se v části, v níž se **navrhovatel a)** domáhá zrušení Opatření obecné povahy č. 1/2025, Územního plánu města Brna vydaného zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v rozsahu plochy SB-3 vymezené na pozemku **p. č. XB** v katastrálním území X., obci X, **odmítá.**

- II. Návrh se v části, v níž se **navrhovatel b)** domáhá zrušení Opatření obecné povahy č. 1/2025, Územního plánu města Brna vydaného zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v rozsahu plochy SB-3 vymezené na pozemku **p. č. XA** v katastrálním území X, obci X, **odmítá**.
- III. 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 rozsahu vymezení plochy ZU a PU na pozemku navrhovatele a) p. č. XA a v rozsahu vymezení plochy ZU a PU na pozemku navrhovatele b) p. č. XB**, v katastrálním území X, obci X.
- IV. Ve zbytku **se návrh zamítá**.
- V. Odpůrce **je povinen zaplatit** navrhovatelům náhradu nákladů řízení ve výši 45 064 Kč k rukám Mgr. Ing. et Ing. Kláry Svobodové, advokátky, do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Odpůrci **se náhrada nákladů řízení nepřiznává**.

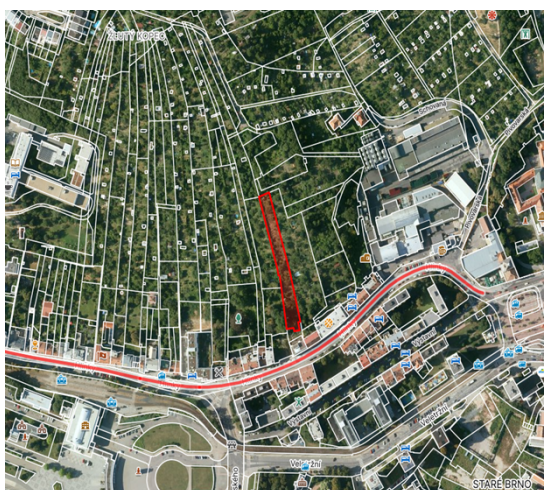
Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Zastupitelstvo odpůrce na svém zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 schválilo opatření obecné povahy – Územní plán města Brna, které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025 (dále jen „*územní plán*“).
2. Navrhovatel a) je spoluvlastníkem (spolu s dalšími fyzickými osobami, které návrh nepodaly) pozemku p. č. XA (obr. 1), zapsaného na listu vlastnictví č. XC jako zahrada, navrhovatel b) je výlučným vlastníkem sousedícího pozemku p. č. XB (obr. 2), zapsaného na listu vlastnictví č. XD jako zahrada, vše v katastrálním území X, obci X (dále též „*dotčené pozemky*“). Návrhem podaným u Krajského soudu v Brně se navrhovatelé domáhají zrušení územního plánu, a to v rozsahu regulace dotčených pozemků plochou SB-3.



(obr. 1)



(obr. 2)

II. Shrnutí návrhu

3. Navrhovatelé nesouhlasí s tím, že územní plán část dotčených pozemků v jejich severní části zařazuje do plochy zeleně všeobecné (ZU) a do plochy veřejných prostranství všeobecných

(PU). V původní územně plánovací dokumentaci jejich pozemky spadaly do plochy čistého bydlení (BC). V souladu s územním plánem má být v budoucnu na části dotčených pozemků umístěn veřejný park a veřejná páteřní komunikace obsluhující nově vznikající zastavěné území

SB-3 Žlutý kopec. Navrhovatelé s touto změnou od počátku nesouhlasili, což vyjádřili ve svých námitkách.

4. Navrhovatelé dotčené pozemky dlouhodobě užívají v souladu se zápisem druhu pozemku v katastru nemovitostí, tj. jako zahradu příslušející k jejich rodinnému bydlení. Zařazení části těchto pozemků do veřejných ploch zeleně a veřejných prostranství tak pro navrhovatele i jejich rodiny představuje velmi intenzivní zásah do jejich vlastnického práva a soukromí. Územním plánem provedená změna funkčního využití dotčených pozemků (z ploch pro bydlení na plochy veřejné) je natolik radikální změnou z hlediska jejího dopadu, že výsledný zásah se svou povahou blíží vyvlastnění, a to bez jakékoli náhrady.
5. Navrhovatelé předně namítají, že odůvodnění rozhodnutí o námitkách je zcela nepřiléhavé a nesprávné. V námitkách navrhovatelé uváděli, že předmětná veřejná komunikace nemusí být vůbec umístěna na dotčených pozemcích a může být vedena jinou trasou. Měla-li by být komunikace přesto umístěna na pozemcích navrhovatelů, bylo by vhodnější ji posunout severněji, aby byl zásah do vlastnického práva co možná nejmenší. Dále byla namítána změna funkčního využití ve vztahu k části pozemků, které mají spadat do veřejné zeleně. Takové zařazení nebylo dle názoru navrhovatelů nezbytně nutné, jelikož okolní pozemky ve vlastnictví odpůrce poskytují dostatečný prostor pro vytvoření kvalitních ploch veřejné zeleně bez nutnosti zásahu do vlastnických práv soukromých osob.
6. Navrhovatelé nesouhlasí s tím, jakým způsobem odpůrce vypořádal jejich námitky. Namítají, že odpůrce v rozhodnutí o námitkách odkazuje na judikaturu Ústavního soudu (usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20), která se však podle navrhovatelů týká jiné situace. V tamní věci nešlo o změnu, která de facto odpovídá vyvlastnění části pozemků, jako k tomu došlo u navrhovatelů. Jde o stav, kdy má soukromá zahrada navrhovatelů v budoucnu sloužit jako páteřní veřejná komunikace pro zcela novou a rozsáhlou zástavbu této lokality a veřejný park. Postupem odpůrce bylo zasaženo jejich ústavně zaručené právo vlastnit majetek ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod, a to zákonem neschváleným (nepřípustným) způsobem. K tomu navrhovatelé odkazují na příslušné pasáže usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, týkající se možnosti zasáhnout do práva vlastnit majetek a nutnosti náležitého zdůvodnění takového zásahu.
7. Navrhovatelé namítají, že změna funkčního využití dotčených pozemků nebyla odpůrcem řádně a přesvědčivě zdůvodněna, a to přesto, že se jde o výrazně excesivní zásah do vlastnických práv. Odůvodnění územního plánu ani rozhodnutí o námitkách neposkytuje dostatečnou oporu pro zjištění důvodů, které odpůrce vedly k rozšíření plochy veřejné zeleně a umístění plochy veřejného prostranství na dotčených pozemcích, a to odlišně od předchozího územního plánu. Odpůrce se žádným způsobem nevypořádal s důvody, pro které považoval umístění veřejného prostranství s komunikací na dotčených pozemcích za nezbytně nutné a přiměřené. Nevypořádal se ani s tím, proč nebylo možné komunikaci umístit v jiné části lokality SB-3 či alespoň severněji v rámci dotčených pozemků, aby byl zásah do práv navrhovatelů v co možná největší míře minimalizován.

8. Navrhovatelé poukazují na to, že odůvodnění územního plánu se zabývá vymezením ploch veřejného prostranství jen v obecné rovině a metodologicky, bez vazby na konkrétní plochy. Karta lokality SB-3 ve vztahu k veřejnému prostranství na dotčených pozemcích rovněž neuvádí ničeho. Územní studie Žlutý kopec, č. SOD.: MCBS/2020/0107304/VYTJ, vypracovaná týmem EA architekti s.r.o. (dále jen „*územní studie Žlutý kopec*“), pak sice navrhuje dopravní řešení lokality SB-3 ve formátu schváleném územním plánem, nicméně územní studie žádným způsobem nehodnotí, proč by měla být právě tato varianta jedinou možnou. Proto podle navrhovatelů toto řešení nelze považovat za náležitě prověřené. Z územní studie Žlutý kopec je zřejmé, že vstup do lokality SB-3 je možný z podstatně více míst než jen ze vstupních bodů navazujících na komunikaci plánovanou přes pozemky navrhovatelů.
9. Ze shora uvedených důvodů mají navrhovatelé za to, že změnou funkčního využití dotčených pozemků s následným předpokládaným umístěním veřejné komunikace obsluhující celou rozvojovou lokalitu SB-3 bylo zasaženo do jejich ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, aniž by takový postup byl ze strany odpůrce v co možná největší míře minimalizován či alespoň náležitě zdůvodněn. Ve vztahu k zásahu do práv navrhovatelů je tak z tohoto důvodu územní plán nepřezkoumatelný. Podle navrhovatelů odpůrce postupoval ve vztahu k lokalitě SB-3 pro něj nejjednodušším způsobem, bez zkoumání a zohlednění reálných dopadů do oprávněných zájmů vlastníků (tj. i navrhovatelů) pozemků v dané lokalitě.
10. S ohledem na výše uvedené je podle navrhovatelů na místě, aby soud územní plán v uvedeném rozsahu zrušil.

III. Shrnutí vyjádření odpůrce

11. Odpůrce předně uvádí, že napadené opatření obecné povahy, a to jak v napadené části, tak jako celek, netrpí žádnými zásadními vadami. Není vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné ani diskriminační vůči navrhovatelům. Odpůrce má za to, že napadené opatření bylo přijato zákonným postupem, je řádně odůvodněno a jeho závěry mají oporu ve správním spise i v koncepčních podkladech územního plánování. Navrhovatelé se snaží přenést na soud úlohu pořizovatele. Soudu však nepřísluší nahrazovat komplexní koncepční činnost územního plánování, ani odborné a hodnotové úvahy orgánů územního plánování.
12. Odpůrce dále odkazuje na výřezy z předchozího územního plánu (dále též „*ÚPmB 1994*“). Z těchto podkladů podle názoru odpůrce plyne, že přijatá regulace nepředstavuje intenzivní zásah do vlastnického práva ani do práva na soukromí navrhovatelů. Část nemovitostí navrhovatelů, které nyní využívají dle jejich sdělení jako rodinné bydlení, byly ÚPmB 1994 zařazeny do plochy SJ – jádrové, tj. smíšené plochy centrálního charakteru, sloužící převážně k umístění obchodních provozoven zařízení správy, hospodářství a kultury. Druhá část pozemků navrhovatelů pak byla zařazena do plochy BC, tedy plochy čistého bydlení. Napadený územní plán pak část pozemků, které byly zařazeny do plochy SJ, zařazuje do plochy SU a část zařazuje do plochy BU.R2.
13. Odpůrce dále uvádí, že na předmětných pozemcích se nenachází veřejně prospěšná stavba ve smyslu § 11 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „*nový stavební zákon*“). Za této situace tak nejsou splněny zákonné předpoklady pro vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), za účelem realizace veřejné zeleně a veřejných prostranství na pozemcích navrhovatelů. Jediným právně přípustným postupem, který by mohl umožnit realizaci

veřejného prostranství na pozemcích, je jejich převod do vlastnictví statutárního města Brna na základě dohody mezi navrhovateli a statutárním městem Brnem. Odpůrce proto zdůrazňuje, že je výlučně na vůli navrhovatelů, zda se rozhodne své pozemky, případně jejich část, na odpůrce převést.

14. Odpůrce odkazuje na to, že rozvojové území v oblasti Žlutého kopce již bylo sledováno za účinnosti ÚPmB 1994 a to s ohledem pro rozvoj bydlení v daném území. Pro rozvoj území tak nejsou nezbytné pouze pozemky navrhovatelů ve vymezeném rozsahu, nýbrž i další plochy, které tvoří součást zajištění dopravní obslužnosti v návrhovém území.
15. Dopravní obslužnost v rozvojové oblasti SB-3 je stanovena na základě územní studie Žlutý kopec, ze které byl pořizovatel územního plánu povinen vycházet. Tato územní studie prokazuje, že dopravní i krajinářsko-ekologické řešení v území bylo řádně prověřeno. V části věnované dopravě uvádí, že území je dopravně neprostupné zejména kvůli prudkému svažitému terénu, nevyhovujícím šířkovým parametrům a kolizím se stávajícími provozy, což vyplývá z analýzy všech 11 vstupních bodů. Územní studie dokládá, že většina teoretických vstupů – například Trýbova, Pivovarská/Schovaná či západní část Tomešovy – je kapacitně nebo bezpečnostně nevyhovující, a proto nemůže plnit funkci hlavního dopravního napojení. Z tohoto důvodu územní studie stanovuje, jako jediné realizovatelnou, průjezdnou páteřní komunikaci, která diagonálně propojuje území a navazuje na stávající dopravní síť. Tato varianta je nezbytná i kvůli obsluze Masarykova onkologického ústavu, který dlouhodobě trpí nedostatkem parkování a vyžaduje kapacitní a bezpečný přístup pro sanitní a návštěvnickou dopravu (str. 30, 31, 33 až 35 textové části územní studie).
16. Podle odpůrce je v územní studii Žlutý kopec jednoznačným způsobem řešena i veřejná zeleň. Územní studie konstatuje, že území je v současném stavu neprostupné, roztržité a ekologicky nefunkční, neboť je tvořeno převážně oplocenými zahrádkářskými koloniemi, chybí mu liniové prvky, procházkové trasy a veřejná zeleň má minimální rozsah. Proto vymezuje konkrétní síť veřejných zelených ploch – centrální městský park, Radiální park, park na Krétě, Tomešovu stráň a Helgoland – a výrazně navyšuje podíl veřejné zeleně až na 9,27 ha. Územní studie Žlutý kopec stanovuje i ochranu zelených horizontů, pohledových svahů a vyhlídkových bodů, které definují krajinný ráz území. Součástí koncepce je rovněž modro zelená infrastruktura, zahrnující zasakovací průlehy, stromořadí, retenční prvky a minimálně 25% podíl vegetačních ploch v obytných zónách (str. 19, 20, 22 až 25, 50, 57 a 58 textové části územní studie).
17. Z uvedených skutečností podle odpůrce vyplývá, že územní studie Žlutý kopec poskytuje detailní a konkrétní prověření dopravní obsluhy i systému veřejné zeleně. Studie přesvědčivě dokumentuje, že navržené řešení je jediné technicky proveditelné, bezpečné a současně plně respektuje ekologické, krajinářské a urbanistické limity území. Tvrzení navrhovatelů o neproověření dopravní varianty a veřejného prostranství nemají oporu v obsahu územní studie.
18. Podle odpůrce je dále zřejmé, že jsou naplněny všechny koncepční principy stanovené v závazné textové části územního plánu (kapitola 4.4.2.). Na pozemcích navrhovatelů je v rozvojové lokalitě SB-3 Žlutý kopec podle územní studie zobrazeno veřejné prostranství vyššího významu (průjezdná páteřní komunikace propojující dané území na stávající dopravní síť). Veřejné prostranství v této lokalitě slouží k definování urbanistických struktur (vymezených funkčních ploch dle územní studie). Z textové části odůvodnění Karty lokality je pak ve vazbě na systém sídelní zeleně zřejmé vymezení ploch zeleně: „*Důležitým prvkem*

lokality je zelený pás spojující Vaňkovo náměstí, park Helgoland a Mendlovo náměstí.“ Pokud jde o všechny rozhodné skutečnosti pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích navrhovatelů, ty jsou podle odpůrce uvedeny v odůvodnění rozhodnutí o námitkách.

19. Odpůrce dále poukazuje na to, že z faktického hlediska navrhovatelé brojí proti té části územního plánu, která se dotýká jejich pozemků v jejich severní části. Předmětem námitek je přitom zásah spočívající ve změně pozemků o rozsahu přibližně 20 m na délku a 15 m na šířku, a to u každého z navrhovatelů. Odpůrce si je vědom toho, že i marginální zásah je třeba považovat za zásah do vlastnického práva navrhovatelů. Současně však zdůrazňuje, že navrhovatelům nesvědčí žádné veřejné subjektivní právo na „zakonzervování“ dosavadního funkčního využití jejich pozemků v situaci, kdy dochází ke změně územně plánovací dokumentace. Pozemek parc. č. XA o výměře 5 523 m² a pozemek parc. č. XB o výměře 2 815 m² představují souhrnnou plochu 8 338 m². Podle odpůrce tak činí plocha dotčená územním plánem přibližně 670 m². Ve vztahu k uvedeným pozemkům tak dochází ke změně funkčního využití v rozsahu přibližně 8 % jejich celkové výměry. Odpůrce je proto přesvědčen, že dostal požadavku na minimalizaci zásahu do vlastnického práva navrhovatelů.
20. Odpůrce dále poukazuje i na obecné principy územního plánování. Výsledné funkční a prostorové uspořádání území musí vždy představovat rozumný kompromis a vyváženost nejen mezi jednotlivými veřejnými zájmy navzájem, ale i mezi veřejným zájmem na straně jedné a soukromými zájmy vlastníků na straně druhé. Řešení zvolené územním plánem proto může legitimně omezit výkon vlastnického práva dotčených vlastníků, tedy i navrhovatelů. Nebude-li však prokázáno, že takové řešení je nezákonné nebo představuje zjevný exces, nepřísluší soudu hodnotit jeho věcnou vhodnost či účelnost. Ze správního spisu však nevyplývá, že by přijaté řešení bylo vůči navrhovatelům excesivní či nezákonné. Přijaté řešení sleduje legitimní veřejný cíl spočívající v zajištění přístupnosti a rozvoje území, které může sloužit k uspokojení bytových potřeb dalších obyvatel města Brna a přispět k zajištění kvalitního bydlení. Omezení vlastnického práva navrhovatelů přitom nedosahuje intenzity zásahu do jeho podstaty, zatímco upuštění od zvoleného řešení by mohlo vést k omezení rozvojových možností území a tím i k omezení širšího veřejného zájmu na dostupném a kvalitním bydlení (usnesení Ústavního soudu ze dne 19. 5. 2020, sp. zn. I. ÚS 202/20).
21. Navrhovatelé se tak podle odpůrce ve skutečnosti domáhají kontinuity územního plánu s dosavadním způsobem užívání. Smyslem územního plánování není konzervace území v již existujícím stavu, nýbrž jak uvádí § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („*stavební zákon z roku 2006*“), vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Na to navazuje odst. 4, který stanoví, že územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Uvedené potvrzuje i judikatura Nejvyššího správního soudu (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 11. 2023, č. j. 4 As 356/2021-61, či ze dne 12. 9. 2018, č. j. 7 As 336/2017-50).
22. K námitce nedostatečného odůvodnění změny funkčního využití pozemků navrhovatelů odpůrce uvádí, že za nevypořádání námitek či „nedostatečné odůvodnění“ zvolené varianty nelze považovat skutečnost, že se nevyjádřil v rozsahu, v jakém by si navrhovatelé

představovali a ke každému jejich jednotlivému dílčímu argumentu. Odůvodnění rozhodnutí o námitce netrpí nepřezkoumatelností, je-li z odůvodnění rozhodnutí o námitce a potažmo z odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika uvedená v námitce řešena (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 9. 2018, č. j. 6 As 211/2018-35, obdobné též nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, č. j. III. ÚS 1669/11-1).

Vyjádření Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje

23. Odpůrce dále ke svému vyjádření připojil vyjádření Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, ze dne 17. 3. 2026, které přejímá jako součást svého vyjádření:

Pořizovatel konstatuje, že na předmětných pozemcích ve vlastnictví navrhovatelů se nenachází veřejně prospěšná stavba ve smyslu § 11 stavebního zákona 2021. Za této situace nejsou splněny zákonné předpoklady pro vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) za účelem realizace veřejné zeleně a veřejných prostranství na pozemcích navrhovatelů. Jediným právně přípustným postupem, který by umožnil umístění veřejných prostranství na předmětných pozemcích, je převedení pozemků do vlastnictví města Brna na základě vzájemné dohody. Pořizovatel tedy zdůrazňuje, že je výlučně na vůli navrhovatele, zda se rozhodne svůj pozemek nebo jeho část odpůrci prodat. Právní řád neukládá navrhovateli žádnou povinnost takový převod uskutečnit a do budoucna tedy může případné uzavření smlouvy proběhnout pouze na základě jeho rozhodnutí.

Územní plán definuje cílové využití území, tedy cílový stav, jehož má být v dané rozvojové lokalitě SB-3 Žlutý Kopec dosaženo, proto je toto území v územním plánu vyznačeno v souladu s požadavky starého stavebního zákona jako přestavbové území P.165. Přestavbová území jsou dle pojmů tohoto zákona vymezena ke změně stávající zástavby (v rámci nového stavebního zákona k vytvoření zcela nového charakteru zástavby). Jedná se tedy o plochu změn (nikoliv plochu stabilizovanou), která je dle definice pojmů územního plánu plochou, kde se předpokládá změna funkčního využití nebo prostorového uspořádání.

Územní plán je pořizován jako koncepční dokument, který stanovuje a odůvodňuje navrhovanou koncepci řešení, což je obsahem i jeho textové části výroku a odůvodnění. Není tedy důvodné tyto skutečnosti "opisovat" do vyhodnocení každé námítky, pokud dané území nevykazuje odlišnosti od stanovené koncepce územního plánu.

Pořízení územního plánu je dlouhodobý proces, který prochází v průběhu projednávání úpravami. Z tohoto důvodu jsou v námitkách popsány i úpravy, ke kterým došlo v průběhu pořizování jednotlivých fází včetně uvedení důvodů.

Jak vyplývá z výrokové části textu územního plánu – koncepce veřejné infrastruktury, konkrétně z kap. 4.4.2., územní plán vymezuje nové plochy veřejných prostranství v případě, že je jejich umístění zřejmé nebo prověřené (v tomto případě prověřené územně plánovacím podkladem, území studií Žlutý kopec); zobrazuje pak zejména veřejná prostranství vyššího významu (kromě hlavní sítě ulic pak i žádoucí prostupy územím). Veřejná prostranství slouží k definování urbanistických struktur, k vymezení pěších tras a napojení území. Územní plán nestanovuje konkrétní uspořádání těchto prostranství.

Z kap. 3 urbanistická koncepce výrokové části územního plánu vyplývá vymezení systému sídelní zeleně, jehož součástí jsou i plochy zeleně všeobecné (ZU).

Všechny tyto skutečnosti jsou z vyhodnocení námitek zřejmé. Konkrétní vedení veřejných prostranství (ploch PU) včetně navrhované zeleně (ploch ZU) tedy vychází z územní studie, na kterou je v odůvodnění Karty lokality SB-3 Žlutý Kopec výslovně odkazováno.

Územní studie

Územní studie Žlutý kopec podrobně prokazuje, že dopravní i krajinářsko-ekologické řešení v území bylo řádně prověřeno. V části věnované dopravě územní studie uvádí, že území je dopravně neprostupné zejména kvůli prudkému svažitému terénu, nevyhovujícím šířkovým parametrům a kolizím se stávajícími provozy, což vyplývá z analýzy všech 11 vstupních bodů (str. 33–35). Územní studie dokládá, že většina teoretických vstupů – například Trýbova, Pivovarská/Schovaná či západní část Tomešovy – je kapacitně nebo bezpečnostně nevyhovující, a proto nemůže plnit funkci hlavního dopravního napojení (str. 33–34). Z tohoto

důvodu územní studie stanovuje jako jediné realizovatelnou průjezdnou páteřní komunikaci, která diagonálně propojuje území a navazuje na stávající dopravní síť (str. 37). Tato varianta je nezbytná i kvůli obsluze Masarykova onkologického ústavu, který dlouhodobě trpí nedostatkem parkování a vyžaduje kapacitní a bezpečný přístup pro sanitní a návštěvnickou dopravu (str. 30–31).

Stejně jednoznačně je ve studii řešena rovina veřejné zeleně. Územní studie konstatuje, že území je v současném stavu neprostopné, roztržité a ekologicky nefunkční, neboť je tvořeno převážně oplocenými zahrádkářskými koloniemi, chybí mu liniové prvky, procházkové trasy a veřejná zeď má minimální rozsah (str. 19–20). Studie proto vymezuje konkrétní síť veřejných zelených ploch – centrální městský park, Radiální park, park na Krétě, Tomešovu stráž a Helgoland – a výrazně navyšuje podíl veřejné zeleně až na 9,27 ha (str. 24–25, 41). Územní studie stanovuje i ochranu zelených horizontů, pohledových svahů a vyhlídkových bodů, které definují krajinný ráz území (str. 22–23, 57). Součástí koncepce je rovněž modro zelená infrastruktura, zahrnující zasakovací průlehy, stromořadí, retenční prvky a minimálně 25% podíl vegetačních ploch v obytných zónách (str. 50, 58).

Z uvedených skutečností vyplývá, že Územní studie poskytuje detailní a konkrétní prověření dopravní obsluhy i systému veřejné zeleně. Tvrzení, že veřejná prostranství či dopravní řešení nebyla prověřena nebo že existuje více rovnocenných dopravních variant, je v přímém rozporu s obsahem Územní studie. Studie přesvědčivě dokumentuje, že navržené řešení je jediné technicky proveditelné, bezpečné a současně plně respektuje ekologické, krajinářské a urbanistické limity území.

Z uvedeného vyplývá, že žalobní tvrzení o neproověření dopravní varianty a veřejného prostranství nemají oporu v obsahu Územní studie.

Z výše uvedeného je zřejmé, že jsou naplněny všechny koncepční principy stanovené územním plánem v jeho výrokové části textu kap. 4.4.2., neboť je na pozemcích navrhovatelů v rozvojové lokalitě SB-3 Žlutý kopec dle územní studie Žlutý kopec Brno (EA architekti, 2020) zobrazeno veřejné prostranství vyššího významu (dle územní studie průjezdná páteřní komunikace propojující dané území na stávající dopravní síť). Veřejné prostranství v této lokalitě slouží k definování urbanistických struktur (vymezených funkčních ploch dle ÚS). Z textové části Odůvodnění Karty lokality je pak ve vazbě na systém sídelní zeleně (kap. 3 výroku územního plánu zřejmé vymezení ploch zeleně - viz citace: Důležitým prvkem lokality je zelený pás spojující Vaňkovo náměstí, park Helgoland a Mendlovo náměstí).

Všechny rozhodné skutečnosti pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití na pozemcích navrhovatelů jsou uvedeny v odůvodnění námítky – viz citace: Upravený návrh nového ÚP vymezuje pozemek pro stavební využití jako součásti stabilizované plochy smíšené obytné a návrhové plochy smíšené a návrhové plochy bydlení. Zčásti jsou dotčeny plochou veřejných prostranství a plochou městské zeleně, které zakládají v celém území SB-3 veřejná prostranství, jednu ze složek veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m) bodu 4 stavebního zákona v platném znění. Trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy svahu Žlutého kopce vychází z územní studie a je základem organizace území – budoucího systému ulic a od něj se odvíjející zástavby.

24. Z výše uvedených důvodů, včetně těch, které jsou obsaženy ve výše shrnutém vyjádření Magistrátu města Brna, odboru územního plánování a rozvoje, odpůrce navrhuje zamítnutí návrhu.

IV. Shrnutí repliky navrhovatelů

25. Navrhovatelé na výše shrnuté vyjádření zareagovali nesouhlasnými argumenty. Předně zdůrazňují, že se nepokoušejí přenést úlohu pořizovatele územního plánu na soud. Naopak, je to absence řádného odůvodnění nezbytnosti a přiměřenosti zásahu do práv navrhovatelů, tj. nepřezkoumatelnost územního plánu v napadeném rozsahu, která je důvodem podání návrhu. Navrhovatelé napadají nedostatečný podklad ospravedlňující významný zásah do jejich práv spočívající ve změně využití území dotýkající se jejich vlastnických práv, a to bez řádného odůvodnění nutnosti a přiměřenosti tohoto zásahu. Odpůrce poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 1. 2023, č. j. 1 As 283/2021-34, který uvádí: „[j]udikatura Nejvyššího správního soudu k územnímu plánování vychází z předpokladu, že soudům nepřísluší (resp. nejsou povinny) hodnotit proporcionalitu přijatého řešení v první linii.

Mohou pouze posoudit, jak se s touto otázkou vypořádal v odůvodnění územního plánu odpůrce [srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 10. 2011, č. j. 6 Ao 5/2011-43, a na něj navazující nálezy Ústavního soudu ze dne 9. 12. 2013 sp. zn. I. ÚS 1472/12 (N 211/71 SbNU 483)]. Ten je zpravidla povinen učinit tak pouze na základě námítky, kterou v rámci procesu pořizování územního plánu vznesl oprávněný navrhovatel. Jestliže zůstal navrhovatel v průběhu pořizování územního plánu pasivní, má sice právo podat návrh na zrušení územního plánu, avšak na jeho věcnou legitimaci (tedy na důvodnost jeho návrhu) bude mít tato pasivita zpravidla fatální dopad (srov. k tomu usnesení rozšířeného senátu ze dne 16. 11. 2010, č. j. 1 Ao 2/2010-116, č. 2215/2011 Sb. NSS; a následný rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2014, č. j. 6 Aos 3/2013-29).“

26. Navrhovatelé jsou přesvědčeni, že odpůrce se s otázkou zásahu do jejich práv nevypořádal zákonem předvídaným způsobem, a to ani obecně v rámci odůvodnění územního plánu ani v rámci vypořádání jejich námitek. Odpůrcem výše citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu žádným způsobem neoslabuje argumenty navrhovatelů. Je tomu právě naopak, neboť citovaný judikát rozvádí situaci pasivního přístupu spočívajícího v nedostatečném hájení práv, což však v žádném případě neplatí pro navrhovatele, kteří využili veškerých svých procesních práv a s daným řešením od počátku vyslovovali nesouhlas.
27. Navrhovatelé dále nesouhlasí s tvrzením odpůrce, že jediným právně přípustným postupem, který by mohl v budoucnu umožnit realizaci veřejného prostranství na pozemcích navrhovatelů, je dohoda navrhovatelů s odpůrcem. Ve vztahu k pozemním komunikacím, kterou cesta vedoucí přes pozemek navrhovatelů bezpochyby je, proces vyvlastnění upravuje § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který umožňuje vyvlastnění právě pro účely uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících. Vyvlastnění tedy v posuzovaném případě možné je.
28. Pokud odpůrce k dopravní obslužnosti oblasti SB-3 odkazuje na územní studii Žlutý kopec, tak ani v té není obsažen žádný podklad pro závěr, že jedinou realizovatelnou průjezdnou páteří komunikací je právě cesta procházející přes pozemky navrhovatelů. Územní studie hodnotí kapacitně možné vstupy do lokality, ale žádným způsobem nehodnotí umístění páteří komunikace ve schváleném provedení ve vztahu k objektivním limitům lokality či alternativám a jejich výhodám či nevýhodám. Územní studie Žlutý kopec od počátku pracuje jen s jednou variantou umístění páteří komunikace vedoucí mimo jiné přes pozemky navrhovatelů, a to bez zdůvodnění, proč je toto jediná či alespoň nejvhodnější možnost umístění komunikace. Jakékoli alternativy a jejich hodnocení v územní studii chybí. Podle navrhovatelů tak není možné umístění komunikace a veřejné zeleně považovat za řádně odůvodněné, jelikož jakékoli alternativy buď nebyly hodnoceny, nebo se přinejmenším jejich hodnocení nepromítlo do výsledného znění územní studie či odůvodnění územního plánu.
29. Navrhovatelé dále nesouhlasí s bagatelizováním zásahu do svých práv poukazem na relativně „malou část“ jejich pozemků, které se změna dotýká. Odpůrcem uváděná rozloha 670 m² pozemků představuje velikost, která mnohdy slouží výstavbě i více než jedné stavby rodinného domu či bytového domu. Nadto se jedná o pozemky umístěné v lokalitě s jednou z nejvyšších jednotkových cen za m² v celé České republice. Obdobné pozemky se v současné době prodávají za cenu v řádu desítek tisíc korun českých za metr čtvereční. Minimálně finanční optikou, bez ostatních aspektů věci, se bezpochyby nejedná o zcela „marginální“ zásah do práv navrhovatelů. V důsledku územního plánu dochází ke

znehodnocení pozemků navrhovatelů v hodnotě milionů či dokonce desítek milionů Kč, aniž by byl tento zásah řádně odůvodněn a bylo vysvětleno, proč právě navrhovatelé mají být těmi, kdo v dané lokalitě v takové míře nese negativní důsledky rozvoje lokality.

30. Navrhovatelé se neztotožňují ani s tvrzením odpůrce, že umístění plochy veřejné zeleně na jejich pozemcích bylo dostatečně zdůvodněno. Uvedený zásah není taktéž žádným přesvědčivým argumentem zdůvodněn ani v územní studii Žlutý kopec ani v rámci jiných podkladů územního plánu nebo v jeho odůvodnění. Strohé konstatování odpůrce, že území je v současné době neprostupné, roztržité a ekologicky nefunkční, žádným způsobem neobhájí, proč by část pozemků navrhovatelů užívaná jako soukromá zahrada měla bez dalšího a bez jakékoli náhrady začít sloužit jako veřejná plocha zeleně. Navrhovatelé souhlasí s tvrzením odpůrce, že součástí územního plánování je poměřování veřejných a soukromých zájmů. Současně ale zákon předpokládá, že do soukromých zájmů vlastníků je zasahováno vždy s co nejmenším zásahem do jejich práv a je náležitě odůvodněno. To se v daném případě ani v jednom z bodů nenastalo. Navrhovatelé tak odpůrci vytýkají nezákonný a neodůvodněný postup vůči jejich právům a lhostejnost k jejich oprávněným zájmům.
31. Ve vztahu k tvrzením odpůrce, že jim nesvědčí právo na ponechání funkčního využití jejich pozemků, navrhovatelé uvádí, že odpůrce vytrhává závěry judikatury z kontextu. Je zásadní rozdíl mezi změnou využití pozemků, která de facto vede k odejmutí možnosti pozemky využívat jakýmkoli soukromým způsobem, či dokonce umožňuje jejich vyvlastnění, a změnou, která soukromé užívání pouze modifikuje. Veřejná komunikace a park fakticky vylučují jakékoli soukromé využití pozemků navrhovatelů a v případě navrhované komunikace může potenciálně dojít i k vyvlastnění.
32. Podle navrhovatelů nebylo kupříkladu žádným způsobem prověřeno a zdůvodněno, proč bylo nezbytné vést páteřní komunikaci rozvojového území SB-3 přes jejich pozemky tak, že část pozemku umístěná severně od plánované komunikace bude nově přináležet k veřejné zeleni, když minimálně v rozsahu této zeleně bylo zcela jistě možné komunikaci posunout severněji a tím zmenšit zásah do práv navrhovatelů. Podle navrhovatelů se v žádném případě nedá zásah do jejich práv považovat za bagatelní.
33. Pokud jde o tvrzení odpůrce, že povinnost řádně odůvodnit důvody zásahu není možné chápat jako povinnost se obsáhle a za všech okolností vyjádřit ke každému jednotlivému argumentu, navrhovatelé uvádějí, že jejich námitky spočívaly ve dvou zcela jasných bodech, a to nesouhlasu s umístěním cesty a veřejné zeleně na části jejich pozemků. Vypořádání těchto námitek tedy bezpochyby nespočívalo v rozsáhlé a slovy odpůrce „dogmatické“ povinnosti obsáhle vypořádávat velké množství nerelevantních argumentů. Odpůrce se však řádně nevypořádal ani s jedním z namítaných bodů a tím spíše nedošlo k vypořádání námitek navrhovatelů co do jejich smyslu jako celku.

V. Jednání

34. Během ústního jednání konaného dne 4. 5. 2026 navrhovatelé s odpůrcem setrvali na svých dosavadních procesních stanoviscích.
35. Soud u jednání předně konstatoval nespornost obsahu textu územní studie Žlutý kopec mezi účastníky řízení, kterou navrhovatelé připojili k návrhu i ve vytištěné podobě. Z jejího obsahu vedle samotného územního plánu soud při posouzení důvodnosti návrhu, stejně jako z územního plánu, dále vychází ([Územní studie Žlutý kopec – PUP](#)) (rozsudek Nejvyššího

správního soudu ze dne 19. 12. 2022, č. j. 2 Ao 2/2022-36, bod 16). Pořizovatel použil územní studii Žlutý kopec jako územně plánovací podklad pro územní plán.

36. Soud dále dokazoval náhledem na lokalitu Žlutý kopec s pozemky navrhovatelů pomocí nástroje *letecká mapa a katastrální mapa* v mapové aplikaci *mapy.cz*, z něhož je zřejmé, že jde o lokalitu porostlou zelení, která není přístupná žádnými viditelnými komunikacemi. Rovněž při tomto promítání (viz obrázky 1 a 2) dokazoval informacemi o vlastnickém právu, které si pořídil z katastru nemovitostí. Z nich soud zjistil, že řadu nejbližších pozemků v okolí pozemků navrhovatelů vlastní odpůrce (pozemky parc. č. 677, 693, 692, 695, 661/2, v k.ú. Staré Brno).
37. Soud dále promítl část výkresů a obrázků (viz obrázky níže), jež jsou součástí územní studie Žlutý kopec, aby tím poskytl účastníkům řízení prostor názorně okomentovat zvolené řešení.

VI. Posouzení věci

Přípustnost návrhu, podmínky řízení, rozsah soudního přezkum a jeho východiska

38. Návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti (§ 101b odst. 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, dále jen „s. ř. s.“, ve spojení s § 37 odst. 2 a 3 s. ř. s.). Územní plán nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025 a konec lhůty k podání návrhu by tak připadl na sobotu 31. 1. 2026.
Byl-li návrh podán krajskému soudu v pondělí dne 2. 2. 2026, byl podán včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.).
39. O pasivní legitimaci odpůrce nevznikly v průběhu řízení jakékoli pochybnosti (§ 101a odst. 5 s. ř. s.). Odpůrce vydal napadený územní plán formou opatření obecné povahy usnesením svého zastupitelstva ze dne 10. 12. 2024, č. Z9/22.
40. V souladu s § 101b odst. 3 ve spojení s § 101d odst. 1 s. ř. s. je soud striktně vázán jak rozsahem, v jakém navrhovatel územní plán napadl, tak jednotlivými návrhovými body uvedenými v návrhu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 9 As 49/2021-39, body 26 a 27, a tam citovaná judikatura).
41. Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy je ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným opatřením obecné povahy. Navrhovatelé jsou vlastníky dotčených pozemků v katastrálním území Staré Brno, které jsou nyní zahrnuty v rozvojové ploše SB-3. Namítají dotčení na svém vlastnickém právu změnou funkčního využití svých pozemků v rámci uvedené rozvojové plochy.
42. Navrhovatelé tak jsou aktivně legitimováni k podání návrhu ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s. a to, pokud jde o navrhovatele a), pouze ve vztahu k jeho pozemku p. č. XA. Pokud jde o navrhovatele b), ten je vlastníkem pozemku p. č. XB, v k. ú. X, obci X To se ve výsledku promítlo v procesním osudu návrhu navrhovatele a) vůči pozemku p. č. XB a navrhovatele b) vůči pozemku p. č. XA (výroky I. a II. tohoto rozsudku).
43. V projednávané věci sice navrhovatelé v petitu brojí proti ploše změn SB-3, avšak z *důvodů* souvisejících *výlučně* s přerazením části jejich pozemků z plochy čistého bydlení do *plochy zeleně všeobecné* (ZU) a *plochy veřejných prostranství všeobecných* (PU) v rámci rozvojové plochy SB-3. Jak zdůraznil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 31. 3. 2026, č. j.

8 As 146/2025-66, platí, že soud je při rozhodování o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části vázán *rozsahem a důvody* návrhu. A z toho soud při posouzení návrhu dále vychází.

44. Z hlediska rozsahu soudního přezkumu územního plánu v mezích návrhových bodů je dále podstatné, že oba navrhovatelé byli v procesu pořizování územního plánu aktivní a **podali námitky**. Za takové situace se správní soud zabývá otázkou proporcionality přijatého řešení, tedy namítanou nepřiměřeností zásahu do vlastnických práv navrhovatelů. Je již ustáleně judikováno, že pokud jde o proporcionalitu přijatého řešení (jeho přiměřenost ve vztahu k omezení vlastnických práv), správní soudy posuzují, *jak se s touto otázkou odpůrce vypořádal na základě námítky*, kterou oprávnění navrhovatelé vznesli v rámci procesu pořizování územního plánu (rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, nebo ze dne 18. 1. 2017, č. j. 6 As 237/2016-33, bod 9 a tam citovaná judikatura).
45. Soud dále vychází z toho, že dle konstantní judikatury Nejvyššího správního soudu je rozhodnutí o námitce součástí odůvodnění opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v souvislostech s jeho obsahem (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS, či ze dne 31. 1. 2023, č. j. 8 As 54/202141); to však nesnižuje požadavky na jeho přezkoumatelnost coby individuálního správního aktu. Recentní judikatura Nejvyššího správního soudu shrnuje dosavadní nároky na obsah rozhodnutí o námitce, přičemž zdůrazňuje, že „[o]důvodnění rozhodnutí o námitce a odůvodnění územního plánu nicméně nemůže zcela splynout a je nutné mezi nimi rozlišovat. **Zatímco 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, na odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou kladeny odlišné nároky** (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57). Přestože je tedy třeba odůvodnění rozhodnutí o námitkách vnímat v kontextu odůvodnění územního plánu, je nutné trvat na tom, aby v rámci samotného rozhodnutí o námitkách odpůrce srozumitelně vypořádal podstatu argumentace uplatněné v námitkách (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 5. 2024, č. j. 3 As 311/2022-44) (...) *Rozsah a podrobnost odůvodnění rozhodnutí o námitkách by přitom měly být přímo odvislé od podrobnosti a kvality námitek. Platí, že čím obecněji jsou námitky formulovány, tím obecnější může být i odůvodnění jejich vypořádání (srov. již výše citovaný rozsudek č. j. 6 As 103/2023-57)“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 2. 2026, č. j. 21 As 226/2025-78, body 56 až 58, zvláště zdejší soudem).
46. Úlohou soudu tak je posoudit legitimitu a přiměřenost zásahu odpůrcem zvolené urbanistické koncepce do ústavně chráněných práv. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, konstatoval, že v územním plánování „(...) jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíslné podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné

politické jednotky. [...] každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, je akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovane i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“ Z toho soud v nyní posuzované věci vychází.

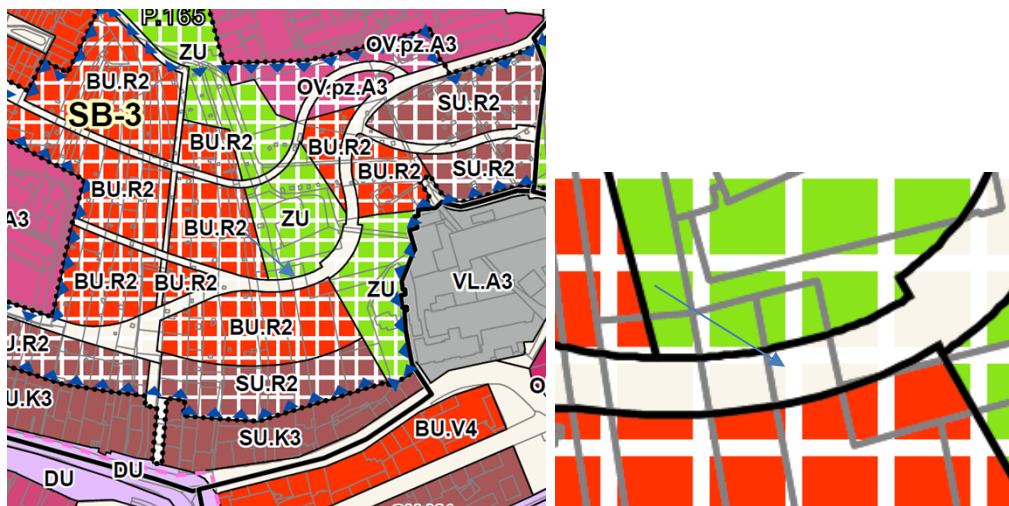
47. Je rovněž vhodné připomenout, jakým způsobem soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Podle rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu územní plán „ (...) představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu **může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj.** Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny **z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona** (...) V některých případech dosažení ústavně legitimních a zákonem stanovených cílů územního plánování nebude možné dosáhnout způsobem, který by se každého jednotlivého z vlastníků pozemků a staveb na územním plánem regulovaném území dotkl toliko ve spravedlivé míře; v takovém případě je přípustný i zásah přesahující tuto míru, přičemž ani zde k jeho provedení není nutný souhlas dotčeného vlastníka. **Přípustnost takového zásahu i proti vůli vlastníka je dána jeho ústavně legitimním a zákonem stanoveným cílem a splněním dalších podmínek,** jejichž komplex lze souhrnně označit za **zásadu subsidiarity a minimalizace takového zásahu** (zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv při tvorbě územního plánu musí být, jak výše uvedeno, ostatně vedena veškerá omezení vyplývající z územního plánu, tedy i omezení nepřesahující spravedlivou míru; v opačném případě by se jednalo o ústavně nepřípustný, neboť v rozporu s čl. 4 odst. 4 LZPS jsoucí zásah). (...) V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotčený zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a **zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.** Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotčeným zásahem souvisí, umožňuje-li takto omezený zásah soudu do územního plánu charakter tohoto plánu jakož i povaha nepřípustného zásahu. Shledá-li naopak soud, že všechny uvedené podmínky pro zásah byly naplněny, není to důvodem ke zrušení územního plánu ani tehdy, jedná-li se o omezení ve větší než spravedlivé míře“ (usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, č. 1910/2009 Sb. NSS, body 47 až 52, zvláště zdejším soudem).
48. Navrhovatelé v tomto řízení hájí své vlastnické právo, přičemž zpochybňují zejména odůvodnění nezbytnosti zásahu do jejich vlastnického práva s ohledem na věcné řešení zvolené odpůrcem, tedy jeho přiměřenost. Odpůrce změnil funkční využití části pozemků navrhovatelů tím, že je zahrnul do ploch ZU a PU. Pro úplnost soud zdůrazňuje, že pokud

jde o zahrnutí pozemků navrhovatelů do ploch SU.R2 a BU.R2, k tomu navrhovatelé konkrétně ničeho nenamítají (viz obrázek níže). Stejně tak navrhovatelé nijak v návrhových bodech nebíjí proti vymezení plochy změn (rozvojové lokality) SB-3 jako celku; napadené plochy ZU a PU na části dotčených pozemků jsou přitom pouze jedním z prvků (regulativů) plochy změn SB-3.

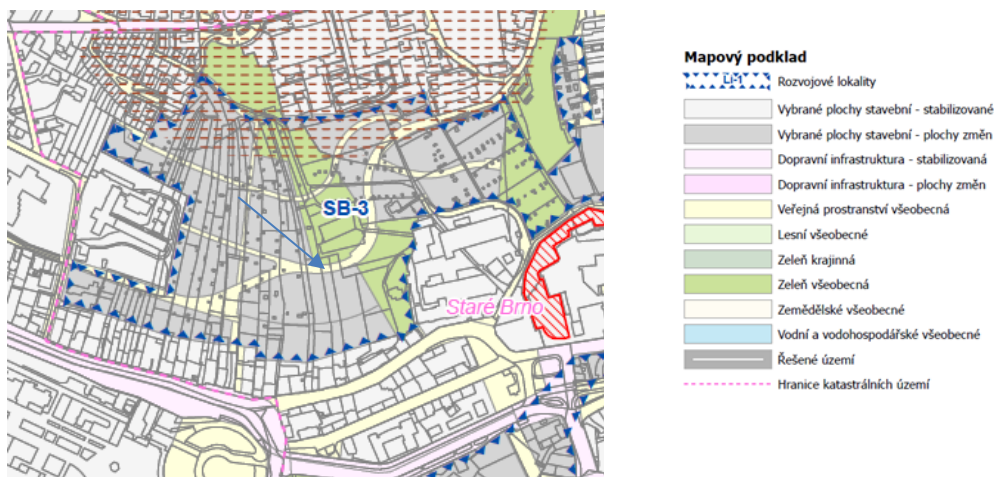
49. Úkolem soudu je tedy v mezích návrhových bodů přezkoumat, zda je omezení vlastnického práva navrhovatelů zahrnutím části dotčených pozemků do plochy ZU a PU zákonné, územním plánem dostatečně zdůvodněné a přiměřené. Jinými slovy, zda odpůrce vysvětlil, že jde o řešení, které bylo nezbytně nutné a které bylo přijato v co nejšetrnější podobě, které ještě umožní dosáhnout sledovaného cíle. Za situace, kdy navrhovatelé se zásahem do svých vlastnických práv nesouhlasí, je na místě nejprve zabývat se tím, jak je zásah spočívající ve vymezení ploch PU a ZU na jejich soukromých pozemcích odůvodněn, tedy co vedlo odpůrce k tomu, že zvolil právě napadené řešení.

Podstatný obsah územně plánovací dokumentace

50. Mezi účastníky řízení není sporu o tom, že napadená část územního plánu nově omezila navrhovatele v možnosti funkčního využití části jejich pozemků. Jak plyne ze závazné grafické části územního plánu, jejich pozemky nyní spadají do plochy změn (rozvojové lokality) SB-3, jež je součástí plochy přestavby P.165:



(výřez závazné grafické části územního plánu, příloha 2.1 Hlavní výkres, a jeho detail k části dotčených pozemků)



(výřez závazné grafické části Výkres 2.2. Koncepce uspořádání krajiny, včetně legendy)

Podstatný obsah závazné textové části

3.1 FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ KONCEPCE

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen souhrnem vzájemně prostorově a funkčně provázaných ploch s rozdílným způsobem využití (zeleň všeobecná – ZU, zeleň krajinná – ZK, plochy lesní všeobecné – LU a plochy zemědělské všeobecné – AU) a významných segmentů sídelní zeleně s prioritním určením pro pokrytí vegetačními prvky. Podpůrně systému sídelní zeleně napomáhají další části jiných ploch s podstatným nebo funkčně významným podílem vegetace. Za účelem zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města byly prioritně vymezeny plochy zeleně všeobecné. Za účelem zajištění optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území, jsou vymezeny plochy zeleně krajinné, které jsou plochami s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí. Značnou ekologickou a relaxační funkci plní prostorově vyvážená mozaika ploch lesních všeobecných (zejm. v severní části města), ploch zemědělských všeobecných (zejm. v jižní části města) a ploch vodních vodohospodářských všeobecných, které na zastavěném území přímo navazují a jsou převážně veřejně přístupné. V podmínkách využití území je kladen značný důraz na zachování a posilování prostupnosti do volné krajiny. Koncepce pak usiluje o zajištění kontinuity přírodních propojení, zejména nestavebních ploch s volnou krajinou.

...

3.3 STABILIZOVANÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN (ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY, PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ)

ÚPmB vymezuje stabilizované plochy a **plochy změn**, kterými jsou plochy přestavby, plochy zastavitelné a plochy změn v krajině. Vymezované plochy jsou zpravidla větší než 0,5 ha (5 000 m²).

3.3.2 PLOCHY ZMĚN ÚPmB rozděluje plochy změn na plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy změn v krajině....

3.4 ROZVOJOVÉ LOKALITY ÚPmB vymezuje rozvojové lokality nad zastavitelnými a přestavbovými plochami, pro které stanovuje zpřesňující podmínky využití. Rozvojové lokality jsou zobrazeny v grafické části ÚPmB 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 dle textové části ÚPmB kapitoly 12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti. Území rozvojových lokalit může zahrnovat i dílčí prvky stabilizovaných ploch, pro které upřesňující podmínky z karty lokality neplatí.

...

4.4 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ 4.4.1 PRINCIPY VYUŽITÍ ÚZEMÍ PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ Základem dlouhodobě historicky utvářené i nově navržené struktury města je **kostra veřejných prostranství. Ulice, městské třídy, náměstí, nábreží, městské parky a další volná prostranství vytvářejí síť veřejně přístupných prostorů. Ucelená soustava veřejných prostranství je nedílnou součástí urbanistických struktur ve městě; zajišťuje prostupnost města, snadnou orientaci v městské krajině a spolupodílí se na vytváření charakteristického obrazu města. Veřejná prostranství jsou určena pro veřejný život a zpravidla jsou prostorem pro vedení dopravní a technické infrastruktury. Ve veřejných prostranstvích jsou podporovány prvky modrozelené infrastruktury. Součástí veřejných prostranství je veřejně přístupná zeleň, zejména vzrostlé stromy a další vegetační prvky; změny podoby uspořádání veřejného prostranství a jiné úpravy jsou přípustné, přičemž musí být minimálně zachovány, lépe však zlepšovány podmínky pro růst vegetačních prvků stromového patra v této veřejně přístupné zeleni. Významnou kvalitou veřejných prostranství jsou existující i nově zakládaná stromořadí, která mají důležitou urbanistickou funkci a významně se podílejí na obrazu městské krajiny. Zároveň jsou důležitou součástí modrozelené infrastruktury města.**

...

4.4.2 VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ÚPmB 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 proověřené (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 proověření 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. V tomto výkrese jsou vzhledem k použitému měřítku zobrazena zejména veřejná prostranství vyššího významu. Kromě hlavní sítě ulic, městských tříd a náměstí jsou zobrazovány i žádoucí prostupy územím. Veřejná prostranství rovněž slouží k definování urbanistických struktur, k vymezení významných pěších tras a napojení území. Součástí vymezených ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) v grafické části mohou být drobné stavby, zejména historického charakteru (např. kaple, boží muka, kašna), ochranného a relaxačního charakteru (např. přístřešky, městský mobiliář) a doplňkového charakteru (např. drobné objekty obchodu a služeb).

...

5.3 VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ Součástí koncepce uspořádání krajiny tvoří prvořadě ty plochy s rozdílným způsobem využití, které se nacházejí v nezastavěném

území, a dále ty plochy s rozdílným způsobem využití, které primárně slouží k rekreačnímu využití krajiny (včetně ploch v zastavěném území a zastavitelných ploch). Kromě ploch dopravní a technické infrastruktury (DU, TU) a **plochy veřejných prostranství všeobecných** (PU) jde o plochy následujících typů: • **zeleň všeobecná** (ZU)...

5.3.1 ZELEŇ VŠEOBECNÁ

Plochy 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. Vymezené plochy zeleně všeobecné zahrnují stávající stabilizované plochy a **plochy návrhové**. Stabilizované plochy zeleně všeobecné jsou v různé míře zastoupené ve většině katastrálních území. Nevyskytují se pouze v k. ú. Bosonohy, Dvorská, Jehnice, Jundrov, Mokrý Hora, Sadová a Útěchov. Relativně více významné je naopak zastoupení v k. ú. Bystřec, Černá Pole, Lesná, Líšeň, Město Brno, Veverčí, Žabovřesky a Židenice. Návrhové plochy zeleně všeobecné jsou zastoupené téměř ve všech katastrálních územích. Nevyskytují se pouze v k. ú. Stránice. Zvláště významné je naopak zastoupení v k. ú. Černovice, Nový Lískovec, Ponava, **Staré Brno**, Štýřice, Veverčí, Zábrdovice, Žabovřesky a Židenice.

...

5.5 PROSTUPNOST KRAJINY Zajištění základní **prostupnosti** krajiny je řešeno prostřednictvím vymezených ploch dopravy všeobecné, **ploch veřejných prostranství všeobecných a vymezením systému sídelní zeleně**. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je obecně přípustné umísťování staveb a zařízení dopravní infrastruktury a umísťování veřejných prostranství ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití za podmínky minimalizace jejich plošného a prostorového střetu s plochou a minimalizace negativního vlivu na funkčnost plochy vyplývající z jejího hlavního využití. Potřebu zachování (příp. zlepšení) prostupnosti území je nutné zohlednit i při konkrétních technických řešeních staveb dopravní a technické infrastruktury a protipovodňových opatření.

...

6.3.2.15 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PU PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní je využití pro veřejná prostranství a zpřístupnění a obsluhu ploch dopravní a technickou infrastrukturou za současného umožnění průchodu a pohybu obyvatel, případně jejich shromažďování; hlavní využití může být vždy též i pro rozvoj a ochranu sídelní zeleně.**
- Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití, pokud nenarušuje funkčnost veřejného prostranství.
- Podmíněně přípustné je využití pro podzemní parkování za podmínky, že je umísťováno pro veřejné potřeby a jeho umístění výrazně neomezí hlavní využití.
- Nepřípustné využití je využití, které nesplňuje požadavky uvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití. Specifikum grafického zobrazení ploch v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres: u ploch veřejných prostranství se z důvodu neseznatelnosti (nečitelnosti dané měřítkem výkresu a šíří veřejných prostranství) nezobrazuje písmenný kód v grafické části; plocha je vyznačena pouze barevným rozlišením (podle legendy v grafické části ÚPmB 2.1 Hlavní výkres).

6.3.2.16 ZELEŇ VŠEOBECNÁ – ZU PODMÍNKY VYUŽITÍ

- **Hlavní 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. UMÍSTĚNÍ STAVEB Zeleně všeobecná není určena k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby: • stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití; • změny stávajících staveb, zejména staveb občanského vybavení, jsou podmíněně přípustné; podmínkou je udržení funkčnosti celku městské zeleně, jehož je stavba součástí, a minimalizace dopadů změn na kvalitu prostředí pro hlavní využití; • podzemní stavby pro dopravu v klidu pouze za současného splnění následujících podmínek: o jejich rozsah je přiměřený konkrétnímu území městské zeleně a neznechodí funkčnost daného celku městské zeleně, a o střešní konstrukce bude mocností zeminy umožňovat stromové patro (přípustná je případná kombinace s dalšími prvky vhodnými do městské zeleně), a o umístění a řešení záměru bude v maximální míře šetrné ke stávající vzrostlé stromové zeleni.

...Seznam navrhovaných ploch zeleně všeobecné (ZU) k prověření zahrádkářské činnosti:

ÚS-37/8 – Žlutý kopec (s cílem prověřit přípustnost zahrádkářské činnosti s ohledem na charakter a prioritní využití ploch ZU a v kontextu navazujících ploch a jejich využití prověřit prostorové uspořádání zahrádkářské činnosti při zabezpečení maximální a logické průchodnosti územím stanovit max. rozsah a podrobnější podmínky zahrádkářské činnosti s ohledem na charakter a limity území (str. 94 závazné textové části).

...

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby (dále rovněž jako „VPS“) a veřejně prospěšná opatření (dále rovněž jako „VPO“) jsou vymezeny v grafické části ÚPmB 3.0 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (viz obrázek níže zachycující výřez lokality s pozemky navrhovatelů, z něhož je patrné, že na nichž **nedošlo** k vymezení veřejně prospěšné stavby).



VPS a VPO s možností vyvlastnění

VD.001	Dopravní infrastruktura
VT.001	Technická infrastruktura
VK.001	Snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami
VT.001	Technická infrastruktura vyjádřená linií

Vypořádání návrhových bodů

- Jak plyne z výše shrnuté závazné textové a grafické části územního plánu, pozemky navrhovatelů byly nově zahrnuty do plochy změn, konkrétně lokality SB-3 Žlutý kopec. Lokalita zajišťuje rozvoj bydlení, smíšené obytné zástavby, veřejné vybavenosti a zeleně.

Podmínkou pro rozhodování o změnách v části území lokality SB-3 je rovněž zpracování další územní studie ÚS-37/8 ÚS, a to za účelem „prověření zahrádkářské činnosti“ (viz Karta lokality SB-3 Žlutý kopec v Příloze č. 1 závazné textové části územního plánu).

52. Pokud jde o odůvodnění Karty lokality, ve vztahu k návrhovým bodům z něj předně plyne, že podkladem pro územní plán byla v této části územní studie Žlutý kopec, která prověřila dané území. Její obsah se však do zvoleného řešení propsal pouze částečně, jak bude rozvedeno níže. Zejména nedošlo k vymezení ploch PU již v podobě veřejně prospěšných staveb za účelem vymezení koridoru dopravní infrastruktury, k čemuž územní studie směřovala. Tím se nyní posuzovaná věc odlišuje od řešení, kterým se soud zabýval ve věci evidované pod sp. zn. 73 A 13/2026. V tamní věci bylo totiž stanovení veřejného prostranství pak spojeno v části s vymezením koridoru veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (prodloužení tramvajové linky do Bosonoh). Ve zbývajícím vymezení veřejného prostranství pro budoucí komunikace pak navrhovatel především zpochybňoval šíři dopravního koridoru, která se však po stránce technické opírala o obsah Územní studie Bosonohy, která nezbytnost zvoleného řešení podrobně dokládala. Odlišuje se to i tím, že veřejné prostranství nebylo možné v nezbytném rozsahu umístit na pozemky ve vlastnictví odpůrce.
53. Lokalita SB-3 je navržena jako rezidenční nízkopodlažní zástavba v souvislosti se svažitým terénem a rezidenčním charakterem Žlutého kopce, s charakterem zahradního města. Důležitým prvkem lokality je zelený pás spojující Vaňkovo náměstí, park Helgoland a Mendlovo náměstí. Další směr prostupu lokalitou je osa Vaňkovo náměstí – předprostor BVV. Územní studie také prověřila sousedství rezidenční zástavby s pivovarem. K lokalitě přiléhá významná plocha městské zeleně Tomešova stráž. Mezi významné limity patří městské památkové rezervace, Památková zóna (městská) a velmi složité základové poměry (sesuvná a poddolovaná území). Dle doposud platného územního plánu leží řešená lokalita v zastavěném území. Zahrnuje stavební návrhové plochy čistého bydlení, stavební stabilizovanou i návrhovou plochu všeobecného bydlení, stavební návrhové smíšené plochy obchodu a služeb, stavební stabilizovanou plochu jádrovou, tj. smíšenou plochu centrálního charakteru, stavební stabilizovanou plochu pracovních aktivit pro výrobu, stavební stabilizovanou i návrhovou plochu pro veřejnou vybavenost – zdravotnictví, stavební stabilizovanou i návrhovou plochu pro veřejnou vybavenost – školství, *nestavební volné návrhové plochy městské zeleně* – parky, *nestavební volné návrhové plochy ostatní městské zeleně a plochy komunikací* a prostranství místního významu. Je zopakován požadavek na pořízení další územní studie ÚS-37/8 (odůvodnění Karty lokality v textové části odůvodnění územního plánu, Příloha 1.2.).
54. Soud dává navrhovatelům za pravdu, že využití části jejich pozemků je nepochybně do budoucna limitováno regulativy vztahujícími se k plochám ZU a PU. Pokud jde o plochy zeleně všeobecné (ZU) ty nejsou vymezovány bezúčelně, nýbrž za účelem ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot, *zajištění veřejně přístupné zeleně* a zlepšení mikroklimatických podmínek. Územní plán uvádí, že plochy ZU jsou umísťovány zejména s ohledem na stávající rozmístění parkově upravené veřejné zeleně, s ohledem na potřebu chránit a rozvíjet přírodní a krajinné hodnoty v rozvojových územích, stabilizovat mikroklima města a zajistit skladebné části územního systému ekologické stability. Pokud jde o plochy PU, tak smyslem jejich vymezení je vytvořit předpoklady pro kvalitní *veřejný prostor*. Z výše shrnutého obsahu územního plánu dále plyne, že nové plochy veřejných

prostranství jsou vymezovány na základě zřejmé nebo prověřené potřeby, a mají být *vymezovány přednostně na pozemcích města.*

55. Skutečnost, že došlo k uvedenému omezení práv navrhovatelů, sama o sobě nemůže být důvodem nezákonnosti odpůrcem zvoleného řešení v územním plánu. Spornou je však otázka přiměřenosti omezení vlastnického práva pro účely zvoleného řešení. Soud zdůrazňuje, že vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku, tj. aby mu bylo umožněno využívat v souladu s předchozím územním plánem (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17, bod 65). Uspořádání práv a zájmů různých vlastníků nemovitostí v dané lokalitě zvolenou regulací daného území je výlučně v pravomoci obce jakožto územně samosprávného celku. Zvolené řešení musí nalézt odraz v odůvodnění přijaté úpravy regulace území. Z judikatury správních soudů sice plyne, že územní plánování nemůže být činností nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou, avšak pokud dojde ke změně původní koncepce a nově přijímaný územní plán se dostane do nesouladu s předchozí dokumentací, nejde o nezákonnost. Takový nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Stanovení funkčního využití území a jeho dalšího rozvoje při zachování cílů a zásad územního plánování představuje činnost obcí, chráněnou na ústavní úrovni, do níž mohou správní soudy zasahovat jen v omezené míře a vysoce zdrženlivě. Kontinuita územního plánování nesmí znemožnit revizi stávajícího stavu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644, č. 2106/2010 Sb. NSS), neboť úkolem územního plánování je v souladu s § 19 odst. 1 písm. a) a b) stavebního zákona z roku 2006 mimo jiné zjišťovat a posuzovat stav území a stanovovat koncepci rozvoje tohoto území s ohledem na jeho podmínky. Soud v této souvislosti považuje za vhodné zdůraznit ustáleně judikovaný princip přezkumu územních plánů, podle něhož „[s]tanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování [...] je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74).
56. Jak bude rozvedeno níže, z územní studie Žlutý kopec plyne, že vymezení dané lokality coby plochy změn SB-3 odpovídá tomu, že jde o území v centru města dlouhodobě (již po desetiletí) z hlediska urbanismu neřešené a s řadou dílčích problémů, z nichž nejpalčivějším je prostupnost daného území. Není tak důvod zpochybňovat, že se odpůrce snažil v novém územním plánu urbanistickou koncepci Žlutého kopce do budoucna coby plochu změn v základních funkčních a prostorových parametrech nastavit. Odborné, resp. zvolené řešení soud hodnotí z hlediska namítané nepřezkoumatelnosti posouzení přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu k pozemkům navrhovatelů.
57. Již na tomto místě soud nemůže navrhovatelům přisvědčit v tom, že pořizovatel byl za situace, kdy zadal pro plochy změn vypracovat územní studii, povinen připravit i *variantní urbanistické řešení*. Ze stavebního zákona neplyne povinnost pořizovatele vyhotovit ke každému z uvažovaných záměrů alternativní řešení; tomu odpovídá i text vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Podle § 47 odst. 5 stavebního zákona z roku 2006 zadání územního plánu schvaluje zastupitelstvo obce, pro jejíž území je územní plán pořizován. V odůvodněných případech nebo z podnětu dotčeného orgánu zastupitelstvo obce uloží v zadání zpracování variantního řešení návrhu územního plánu. Podle § 47 odst. 6 stavebního

zákona z roku 2006 náležitosti obsahu zadání územního plánu stanoví prováděcí právní předpis, kterým je vyhláška č. 500/2006 Sb. Podle § 11 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb. platí, že pokud je v zadání územního plánu uloženo zpracování variant řešení, obsahuje zadání požadavky a podmínky pro jejich posuzování. Variantní řešení tedy nejsou obligatorním požadavkem u pořizování územního plánu. Takový požadavek je plně v kompetenci zastupitelstva obce, které taktéž vyhodnocuje (spolu s dotčenými orgány) míru důvodnosti zpracování variantního řešení. Navrhovatelé svůj požadavek na zpracování variantního řešení o nic takového neopírají (blíže k problematice předkládání variantního řešení srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 1. 2013, č. j. 4 AOs 1/2012-105, č. 2848/2013 Sb. NSS, či ze dne 24.4.2012, č. j. 9 Ao 7/2011-559). Tato dílčí argumentace navrhovatelů tak není důvodná.

58. Pokud jde naopak o namítané snížení hodnoty pozemků navrhovatelů, soud nemá žádný důvod zpochybňovat hodnotu pozemků v dané lokalitě v širším centru statutárního města Brna. Soudu je jak z úřední činnosti, tak obecně známo, že jde o jednu z nejlukrativnějších částí města z hlediska pozemků určených k bydlení a případné výstavbě. Zásah do vlastnického práva vymezením ploch veřejného prostranství a na to navázané veřejné zeleně (přímo na pozemcích soukromého vlastníka) skutečně nelze označovat za marginální, nýbrž naopak za významný. Nejde přitom o zásah několika metrů čtverečních, nýbrž, jak připouští sám odpůrce, jde o desítky metrů čtverečních (!). Odpůrce takto do budoucna limituje navrhovatele jak v dispozici s jejich pozemky, tak jistě i ovlivnil tržní hodnotu jejich pozemků. Přitom již např. 400 m² je plochou vhodnou k výstavbě rodinného domku. S přihlédnutím k argumentaci účastníků řízení je proto zcela zřetelné, že se v tomto případě střetává zájem na urbanistickém rozvoji (zejména z hlediska prostupnosti) lokality Žlutý kopec a *ústavně chráněné vlastnické právo* navrhovatelů.
59. Soud zdůrazňuje, že vlastnické právo bylo zasaženo vymezením ploch, jejichž funkce jsou v diametrálním rozporu s funkcí plochy bydlení a v konečném důsledku s právem na soukromí. Jde o plochy, jež jsou dle závazné části územního plánu určeny především ke službě veřejnosti. Přesto byly takové plochy vymezeny přímo na pozemcích soukromých vlastníků, nikoli kupř. v jejich sousedství či na jejich hranici anebo na pozemcích odpůrce. To již z povahy věci činí zásah do vlastnických práv významným. Plocha ZU je plochou, v níž se předpokládá zajištění zeleně právě pro potřeby veřejnosti. Sousedící plocha PU předpokládá budoucí využití pro klíčové dopravní propojení dané oblasti. To jednoznačně plyne z územní studie, jak bude rozvedeno níže. Rovněž Magistrát města Brna ve svém vyjádření, které odpůrce učinil součástí svého procesního stanoviska, zdůraznil, že má jít o součást trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy dané lokality.
60. V posouzení otázky přiměřenosti zvoleného řešení je pro soud klíčové zejména **vypořádání námitek** navrhovatelů odpůrcem.
61. Navrhovatel a) v námitce ze dne 6. 8. 2024 mimo jiné uvedl, že je nezbytné, aby byly plochy vedeny jako bydlení individuální (v rodinných domech), požadoval, aby nejméně 70 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně muselo být vždy na terénu. Dále uvedl, že souhlasí s vypuštěním navrhované komunikace (šlo o komunikaci v jižní části pozemku, pozn. soudu), *jelikož si nepřejí žádné komunikace na svém pozemku*. Dále nesouhlasil s návrhem nové bytové zástavby v navrhovaném rozsahu na svých pozemcích z důvodu nepřiměřeného zásahu do vlastnického práva. Poukázal na to, že návrh *není proporcionální*.

62. Odpůrce uvedené námitce nevyhověl a vypořádal ji následujícím způsobem: „*Námitka se týká rozvojové lokality SB-3 Žlutý kopec. Předmětné území bylo podrobněji prověřeno územní studií Žlutý kopec (EA architekti, 2021), která byla schválena jako územně plánovací podklad pro zpracování návrhu nového územního plánu. Tato studie prověřila vztahy a potřeby na rozvoj území a vyhodnotila toto řešení jako optimální soulad veřejných a soukromých zájmů. Tato rozvojová lokalita SB-3 má zajistit rozvoj bydlení, smíšené obytné zástavby, veřejné vybavenosti a zeleně. Zeleně je však přípustnou přirozenou součástí všech funkčních ploch, vymezení stavební plochy neznamená tedy nutně stavební činnost na pozemku, v případě realizace jakéhokoli záměru je nutné respektovat limity využití území. Územní plán je pouze koncepční dokument, neumísťuje jednotlivé záměry a ani nemůže být v této podrobnosti řešen viz stavební zákon 183/2006 Sb. §43 (3) (nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. §72 (1)). Konkrétní záměry budou řešeny v následném řízení o povolení záměru vedeným stavebním úřadem dle zákona č. 283/2021 Sb. Ke změně v tomto území došlo v návrhu nového ÚP pro veřejné projednání a to na základě požadavku dotčeného orgánu k pořizované změně platného ÚPmB (1994). Zpracovatel návrhu nového ÚP tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možnou úpravu návrhu nového územního plánu. Prostřednictvím územních plánů může docházet (a také dochází) k zásahu do vlastnického práva - jde o zásah nepřímý. Z judikatury správních soudů však vyplývá, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití‘ (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 1/2008-51 ze dne 28. 3. 2008 a č. j. 4 As 281/2018-41 ze dne 12. 10. 2018). Nikdo zároveň nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 49/2007-191 ze dne 12. 9. 2008).‘ S ohledem na citovanou judikaturu, která konstatuje, že **ze žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla či nebyla nemovitost podatele zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití, nelze námitce vyhovět**“ (zvýrazněno zdejším soudem).*
63. Navrhovatel b) v námitce ze dne 7. 8. 2024 mimo jiné uvedl, že v rámci rozvojové lokality SB-3 je navrhována příliš rozsáhlá zástavba na úkor stávajících ozeleněných ploch. V situaci, kdy město sužuje zhoršující se klimatická situace, navrhovatel b) považuje za nevhodné zvyšovat v předmětné lokalitě zástavbu právě na úkor zeleně. Požaduje, aby byly plochy vedeny jako bydlení individuální – BI (v rodinných domech) a aby bylo dále stanoveno, že nejméně 70 % ze stanoveného minimálního celkového plošného zastoupení zeleně musí být vždy na terénu. Navrhovatel b) poukázal na to, že jeho pozemek se nachází v nejvyšší části v ploše ZU oddělené komunikací. S vypuštěním navrhované komunikace (v jižní části, pozn. soudu) souhlasil, jelikož si nepřeje žádné komunikace na svém pozemku. Dále navrhovatel b) zdůraznil, že *nesouhlasí s umístěním jakékoliv komunikace (silnice, cesty apod.) na svém pozemku. Co se týká komunikace navrhované na severní části pozemku, uvedl, že je přesvědčen, že je možno ji vést jinou trasou, popř. umístit o několik metrů severněji, aby došlo k menšímu zásahu do pozemku. Navrhovanou plochu ZU, v nejvyšší části pozemku, lze zcela jistě realizovat na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Brna, které vlastní v lokalitě rozsáhlé pozemky, kdy není nezbytně nutné zasahovat do práv občanů. Navrhovatel b) uvedl, že návrhem nové bytové zástavby v navrhovaném rozsahu a umístěním komunikace na jeho pozemcích dojde k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva a že tento zásah není pro rozvoj území nezbytný.*

64. Odpůrce námítku navrhovatele b) rozčlenil na tři dílčí námítky, kterým nevyhověl s následujícím zdůvodněním:
65. Námítka č. 1 „(...) Námítka se týká rozvojové lokality SB-3 Žlutý kopec. Předmětné území bylo podrobněji prověřeno územní studií Žlutý kopec (EA architekti, 2021), která byla schválena jako územně plánovací podklad pro zpracování návrhu nového územního plánu. **Tato studie prověřila vztahy a potřeby na rozvoj území a vyhodnotila toto řešení jako optimální soulad veřejných a soukromých zájmů. Tato rozvojová lokalita SB-3 má zajistit rozvoj bydlení, smíšené obytné zástavby, veřejné vybavenosti a zeleně. Zeleně je však přípustnou přirozenou součástí všech funkčních ploch,** vymezení stavební plochy neznamená tedy nutně stavební činnost na pozemku, v případě realizace jakéhokoli záměru je nutné respektovat limity využití území. Územní plán je pouze koncepční dokument, neumísťuje jednotlivé záměry a ani nemůže být v této podrobnosti řešen viz stavební zákon 183/2006 Sb. §43 (3) (nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. §72 (1)). Konkrétní záměry budou řešeny v následném řízení o povolení záměru vedeným stavebním úřadem dle zákona č. 283/2021 Sb. Ke změně v tomto území došlo v návrhu nového ÚP pro veřejné projednání, a to na základě požadavku dotčeného orgánu k pořizované změně platného ÚPmB (1994). **Zpracovatel návrhu nového ÚP tak na základě výše uvedeného a své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možnou úpravu. Zeleně je přípustnou přirozenou součástí všech funkčních ploch,** vymezení stavební plochy neznamená tedy nutně stavební činnost. Námítce z výše uvedených důvodů nevyhovuje.
66. Námítka č. 2 „(...) Lokalita Žlutý kopec byla v Návrhu nového ÚPmB po prvním veřejném projednání (6/2020) upravena na základě podnětu určeného zastupitele RNDr. Filipa Chvátyla, Ph.D., který byl uplatněn u pořizovatele dopisem č.j. MMB/0094779/2021 dne 28.2.2021 na základě doporučení Rady města Brna, které přijala na své schůzi č. R8/127. Řešení upraveného Návrhu nového ÚPmB pro opakované veřejné projednání vycházelo z ÚS Žlutý kopec (zpracovatel EA architekti s.r.o, rok 2021), tedy tak, jak bylo v zájmu místní samosprávy MČ Brno-střed i samosprávy města Brna. MČ i město tím vyjádřily **vůli rozvoj Žlutého kopce – území dlouhodobě vymezeného v dosud platné ÚPD pro rozvoj bydlení – založit na aktuálním prověřeném řešení,** které vzešlo z vítězného návrhu urbanisticko-architektonické soutěže, podrobněji dopracovaného ve výše uvedené územní studii. Namítané využití se ve vztahu k dosud platnému ÚPmB nemění v zásadní míře. Upravený návrh nového ÚP vymezuje pozemek pro stavební využití jako součásti stabilizované plochy smíšené obytné a návrhové plochy smíšené a návrhové plochy bydlení. **Zčásti jsou dotčeny plochou veřejných prostranství a plochou městské zeleně, které zakládají v celém území SB-3 veřejná prostranství, jednu ze složek veřejné infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1 písm. m). bodu 4 stavebního zákona v platném znění).** Trasování komunikací pro systém dopravní obsluhy svahu Žlutého kopce vychází s ÚS a je základem organizace území – budoucího systému ulic a od něj se odvíjející zástavby. V dané lokalitě návrh soukromé vlastníky nezatěžuje žádným dalším institutem územního plánování (podmínka pořízení ÚS, přeparcelace, není vymezena VPS), proto vlastníka nijak zásadně neomezuje na jeho právech. Proto se námítce nevyhovuje.
67. Námítka č. 3 „(...) Předmětem podání je tvrzení, že **podatel považuje navrhovanou komunikaci a její rozsah za nepřiměřený zásah do vlastnického práva.** K tomu tématu uvádí Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 19.05.2020, sp. zn. I. ÚS 202/20-1 následující: „(...) Jednotlivec nemůže o využití svého pozemku libovolně a sám od sebe rozhodovat bez jakéhokoli ohledu na veřejný zájem, neboť způsob využití je dán zejména druhem pozemku uvedeným v katastru nemovitostí a regulací prováděnou prostřednictvím nástrojů územního plánování (viz HANÁK, Jakub. Vyvolastnění z environmentálních důvodů. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta,

2015, str. 89-90). 13. *Prostřednictvím územních plánů může docházet (a také dochází) k zásahu do vlastnického práva – jde o zásah nepřímý, který však může značně ovlivnit cenu pozemku. Z judikatury správních soudů však vyplývá, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití* (viz např. rozsudky Nejvyššího správního soudu č. j. 2 Ao 1/2008-51 ze dne 28. 3. 2008 a č. j. 4 As 281/2018-41 ze dne 12. 10. 2018). Nikdo zároveň nemá veřejné subjektivní právo na to, aby poměry v území, ve kterém se nachází jeho majetek, byly navždy konzervovány a nemohly se nikdy zákonným způsobem změnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 2 As 49/2007-191 ze dne 12. 9. 2008). ***“S ohledem na citovanou judikaturu, která konstatuje, že z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla či nebyla nemovitost podatele zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití, nelze námitce vyhovět.”***

68. Soud má právě citované vypořádání uvedených námitek za velmi obecné. Argumentace odpůrce v zásadě shrnuje koncepční východiska územního plánování a vůbec necílí na konkrétní řešení, které zasahuje pozemky navrhovatelů. Jakkoli byly námitky, zejména v případě navrhovatele a), stručně a laicky formulované, odpůrce měl na jejich základě posoudit nezbytnost zásahu do vlastnických práv z hlediska sledovaného veřejného zájmu. Navrhovatelé totiž námitkami jasně vyjádřili svůj nesouhlas s tím, že právě jejich pozemky mají být použity pro konkrétní pořizovatelem navrhované řešení. Odpůrce byl vázán zásadou, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv mají být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Není přitom úkolem soudu zdůvodňovat, zda má převážet zájem na ochraně vlastnického práva, či zájem veřejný. To je úkolem, s nímž se měl přezkoumatelně a přesvědčivě vypořádat odpůrce. Výše citované vypořádání námitek neobstojí ve světle judikатурních požadavků na posouzení nezbytnosti zahrnutí pozemků navrhovatelů v rámci zvoleném řešení (viz výše body 46 a 47 tohoto rozsudku).
69. Jak plyne zejména ze soudem zvýrazněných pasáží rozhodnutí o námitkách, tak z nich nelze zjistit, zda byl zásah do vlastnického práva navrhovatelů skutečně nezbytný a zda nebylo možné zvolit jiné, ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatelů šetrnější řešení. Odpůrce v rozhodnutí o námitkách také uvedl, že prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možnou úpravu a v tomto směru se dovolával obsahu územní studie Žlutý kopec. U jednání soudu pak k otázce, proč byly dané plochy vymezeny tak, že „obloukem“ zasahují právě do severní části pozemků navrhovatelů, zástupce odpůrce uvedl, že je to zřejmě kvůli „sklonu“ komunikace. Soud se proto zaměřil z hlediska přezkoumatelnosti proporcionality zvoleného řešení i na obsah územní studie.

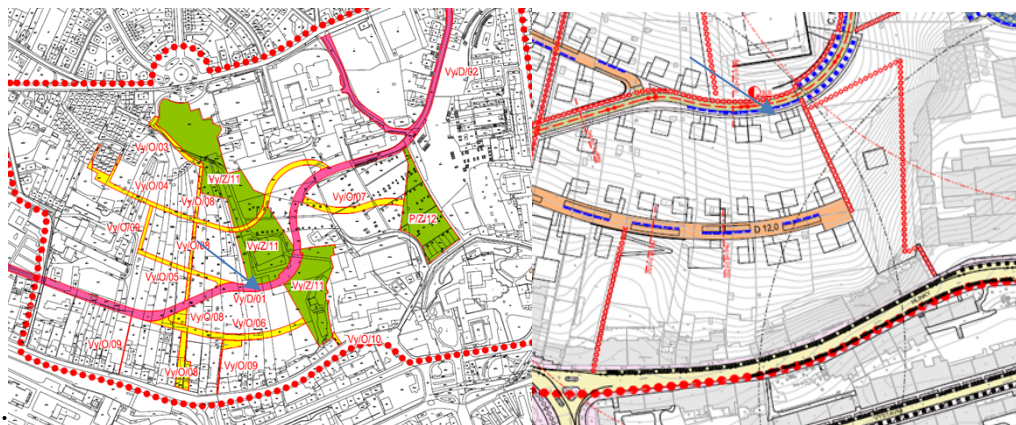
Územní studie Žlutý kopec

70. Odpůrce se opírá jak v územním plánu, tak v rozhodnutí o námitkách, o územní studii Žlutý kopec zpracovanou na základě architektonicko-urbanistické soutěže „Budoucí zástavba Žlutého kopce na Starém Brně“. Z územní studie Žlutý kopec plyne, že jejím úkolem bylo prověřit koncepci využití území s ohledem na nové požadavky, včetně odpovídajícího dopravního napojení a podmiňujících investic, vhodné a účelné využití pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna a reálnou prostupnost území. Účelem pořízení územní studie bylo, aby se využila jako podklad pro připravovaný územní plán a případně další rozhodování v území.

71. Z územní studie Žlutý kopec plyne, že řešené území o rozloze 62 ha je na východní straně vymezeno ulicí Úvoz, z jihu ulicí Hlinky, na západě ulicí Vinařskou a Neumannovou a severní hranice je tvořena ulicí Lipovou, Vaňkovým náměstím a ulicí Tvrdého. Okraje řešeného území lemují uzavřené areály, které limitují jeho zapojení do okolní městské struktury. Zbývající okraje území ohraničuje rezidenční zástavba bytových domů na Úvoze a smíšená souvislá zástavba převážně historickými budovami s rozlehlými zahradami na Hlinkách. Rozlehlý střed území je jen částečně a s obtížemi přístupnou zahrádkářskou kolonií s různou mírou využití či zanedbání. Z hlediska polohy ve středu města a terénní konfigurace se jedná o výrazně pohledově exponované území, které je součástí zelených horizontů města. Až na Tomešovu stráž, která patří mezi významnou městskou zeleň, je však v současnosti z hlediska dostupnosti, veřejné zeleně, rekreace a sportu místem s nevyužívaným potenciálem s nahodilým využitím. Územní studie rovněž poukazuje na složitost řešení daného terénu zejména z hlediska jeho svažitosti a uzavřenosti velkými areály a uliční zástavbou na okrajích lokality. Proto se ani v minulosti z důvodu složité terénní konfigurace nepodařilo zrealizovat kupř. urbanistickou koncepci z roku 1928 od Jindřicha Kumpošta a Bohuslava Fuchse (viz obr. 8).
72. Z kapitoly 2.2. ŠIRŠÍ VZTAHY územní studie plyne, že lokalita je dosud dopravně téměř nedostupná, hlavně z důvodu složité morfologie terénu s velkými sklony, ale leží mezi důležitými dopravními městskými tepnami, blízko sjezdu na dálnici D1. Je ohraničena liniemi základního komunikačního systému tvořeného na jihu ulicí Hlinky, na západě a částečně i severu ulicí Lipová, na kterou navazuje od Vaňkova náměstí ulice Tvrdého a z východní strany je řešené území ohraničeno ulicí Úvoz. **Stávající vjezdy do řešeného území jsou zprostředkovány ulicemi Tomešovou, Pivovarskou, Schovanou, Vinařskou a ulicí Žlutý kopec.** Významným zdrojem a cílem dopravy v řešeném území je v severní části umístěný Masarykův onkologický ústav, který je dopravně napojený na ulici Tvrdého. Dalším významným zdrojem hlavně těžké nákladní dopravy je Pivovar Starobrnno, nacházející se v jižní části řešeného území poblíž Mendelova náměstí.
73. Z kapitoly 2.5. VLASTNICKÉ POMĚRY územní studie vyplývá, že vlastnické poměry v území byly jedním z podkladů územní studie a byly sledovány z důvodu smysluplného využití územní studie. Velká část pozemků se nachází v majetku Statutárního města Brna, dále v majetku České republiky, Jihomoravského kraje, v majetku právnických osob a fyzických osob. S jednotlivými majiteli velkých pozemků, případně provozovatelů areálů na těchto pozemcích bylo jednáno ve smyslu souhlasu s navrhovaným řešením. **Z územní studie však plyne, že samostatná jednání podle územní studie proběhla pouze se zástupci Masarykova onkologického ústavu, Masarykovy univerzity, Národním centrem ošetřovatelství a lékařských odborů NCO NZO, Pivovarem Starobrnno, Heineken Česká republika a.s. a Opatstvím Staré Brno – Augustiniánským klášterem. Nebylo tedy jednáno s dalšími vlastníky (spíše menších) pozemků v ploše SB-3.** Návrh regulací a možné zástavby rodinnými domy i bytovými domy či vilami vycházel z katastrálních map. Autoři územní studie zdůraznili, že v nezbytně nutných případech, kde **veřejně prospěšná stavba** zasahuje do soukromého vlastnictví je **potřeba dalších jednání mezi vlastníky a zástupci města** (str. 42 textové části územní studie).
74. Podle soudu tak není pochyb o tom, že územní studie sama neřešila individuální zásah zvoleného řešení do pozemků soukromých vlastníků z hlediska proporcionality a již vůbec neřešila v detailu dopad na pozemky navrhovatelů, které stoupají severně za uzavřenou

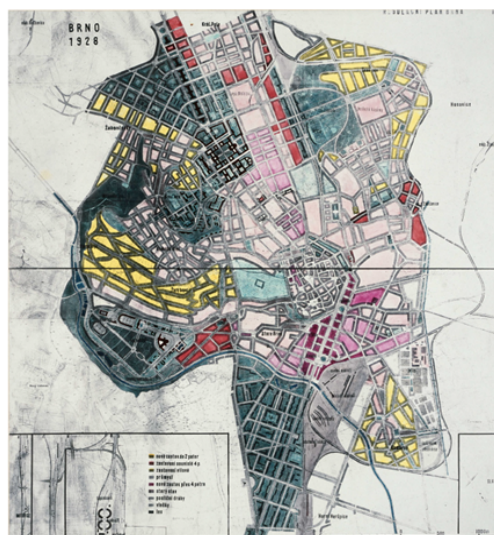
uliční zástavbou v ulici Hlinky. Proto také autoři územní studie upozornili odpůrce na nutnost dalších jednání se soukromými vlastníky.

75. Ve vztahu k posuzované věci je vhodné odkázat zejména na Výkres veřejně prospěšných staveb C.22 (obr. 3) a Výkres dopravní infrastruktury urbanistický C.10 (obr. 4). Součástí textové části územní studie Žlutý kopec je dále zobrazení koncepce dopravy a návrh veřejně prospěšných staveb (obr. 5, 6), koncepce zeleně a historické nerealizované urbanistické koncepce (obr. 7 a 8). Urbanistická vize zpracovatelů územní studie se do územního plánu sice propsala, ale pouze částečně, a to v podobě ploch ZU a PU, nikoli tedy v podobě veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (viz šipky). Autoři územní studie uvádí, že v současné době je území dopravně neprostopné, a to hlavně z důvodu složité morfologie terénu s velkými sklony. Územní studie jako řešení tohoto problému navrhla **páteřní komunikaci** obsluhující území (v grafických částech též OSA 1), nad níž je navržen „**radiální park**“, což jsou prvky, které zasahují právě i na pozemky navrhovatelů v podobě ploch PU a ZU (str. 59, 60, 79 textové části územní studie).





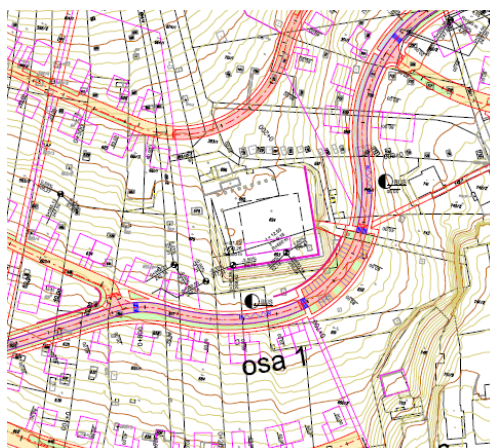
Obr.25) Situace koncepce zeleně



Obr.5) Regulační plán města Brna 1926 B. Fuchs

(obr. 5, 6, 7 a 8).

76. Cílem dopravního řešení bylo navrhnout takový dopravní skelet, který splní nároky na průchod a průjezd územím hlavními komunikacemi s maximálním podélným sklonem do 8,33 %. Tento požadavek bylo nutno skloubit s nutností na takový dopravní skelet vhodně napojit i navrhovanou zástavbu bez nutnosti nepřiměřených objemů zemních prací. V grafických přílohách územní studie má být doloženo jak situační, tak i výškové řešení dopravního skeletu. Podle územní studie návrh komunikace respektuje stávající výškové řešení, které dosahuje v podélném sklonu cca 10 %. Změna nivelety s ohledem na stávající napojení okolních objektů podle autorů územní studie „*není možná*“ (str. 60 textové části územní studie). K tomu viz obr. 9 – Výkres dopravní infrastruktury technický C.11:



obr. 9

77. Z části 3 PROBLÉMY V ÚZEMÍ, kap. 3.2. DOPRAVNÍ, plyne, že autoři územní studie vycházeli z toho, že řešené území se nachází v oblasti ohraničené komunikacemi základního komunikačního systému tvořeného na jihu ulicí Hlinky, na západě a částečně i severu ulicí Lipová, na kterou navazuje od Vaňkova náměstí ulice Tvrdého a z východní strany je řešené území ohraničeno ulicí Úvoz. Stávající vjezdy do řešeného území jsou zprostředkovány ulicemi Tomešovou, Pivovarskou, Schovanou, Vinařskou a ulicí Žlutý kopec. Řešené území je v současné době **dopravně obsluhováno z jedenácti vstupů** (viz obrázek č. 10 níže): 01 - Ulice Žlutý kopec – vjezd do areálu MOÚ – Vjezd do uzavřeného areálu bez možnosti dalšího

propojení na dopravní skelet oblasti, Žlutý kopec, komunikace je užívána pouze pro obsluhu areálu; **02** - Ulice Tomešova – západ – stávající napojení na ulici Tvrdého s proměnnou šířkou komunikace, v rámci rozvoje MOÚ je zde uvažováno napojení nových parkovacích kapacit, ulice je užívána pro podélné parkování v rozporu s vyhláškou, Jižní část ulice je pojižděna jednosměrně jižním směrem, problémové body: • při zvýšení kapacitních potřeb vjezdu z ulice Tvrdého zde není samostatný odbočovací pruh vlevo • proměnné šířkové uspořádání • absence kvalitní pěší trasy • značný podélný sklon (10 %); **03** - Ulice Tomešova – východ – stávající napojení ulice na ulici Tvrdého, křižovatka s ulicí Tvrdého se nachází ve vzdálenosti cca 120 m od silně dopravně zatížené křižovatky ulic Tvrdého a Úvoz, problémové body: • v celé délce stávající ulice je realizováno podélné parkování, často v rozporu s vyhláškou • dopravní napojení na ulici Tvrdého postrádá samostatný levý odbočovací pruh z ulice Tvrdého na ulici Tomešovu • dlouhá kongesce, tvořící se na levém odbočení z ulice Tvrdého na ulici Úvoz často brání odbočovacím manévřům v křižovatce dopravního napojení; **04** – Ulice Trýbova – sever – stávající komunikace je napojena na ulici Úvoz, zajišťuje dopravní obsluhu stávajících řadových garáží, prodejní jednotky a bytového domu, ulice je ukončena u bytového domu, není dál propojena k novým bytovým domům v jižní části, křižovatka s ulicí Úvoz se nachází v těsné (cca 40 m) blízkosti křižovatky ulice Úvoz s ulicí Tvrdého, problémové body: • vyčerpaná kapacita ulice Úvoz v dopravních špičkách • krátká vzdálenost ke křižovatce s ulicí Tvrdého; **05** – Ulice Trýbova – jih – stávající komunikace je napojena na ulici Úvoz, zajišťuje dopravní obsluhu stávajících bytových domů a řadových garáží, problémové body: • vyčerpaná kapacita ulice Úvoz v dopravních špičkách • neexistence samostatného odbočovacího pruhu pro levé odbočení z ulice Úvoz do řešeného území; **06** – Pivovarská – východ – Stávající pěší propojení ulic Pivovarská a Úvoz, jedná se o důležitý pěší vstup do území, problémové body: • prostorové limity vymezené zdí klášterní zahrady a stávající zástavbou • částečně užíváno pro dopravní obsluhu objektu Junáku; **07** – Pivovarská – západ, Schovaná – stávající dopravní napojení oblasti v místě severozápadního okraje Mendlova náměstí (ulice Hlinky), ulice slouží především k obsluze objektu pivovaru, pěší trasa podél ulice je propojena s pěší trasou ulice Pivovarské od Úvozu, na ulici Pivovarskou severně navazuje ulice Schovaná, která je využívána těžkou dopravou pro zásobování pivovaru a taktéž pro dopravní obsluhu stávajících bytových domů, problémové body: • dopravní obsluha pivovaru těžkými vozidly • odstavování osobních vozidel v jízdnicích pružích na komunikaci; **08** – Vstup od výstaviště – v prostoru ulice Hlinky před hlavní branou BVV je umístěn nový vstup do území, vstup bude umožněn pro pěši v celé délce propojení až k pokračování ulice Vinařská a zároveň umožní dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí, problémové body: • vysoký podélný sklon propojení. • nemožnost propojení pro vozidla a zároveň nemožnost zajištění bezbariérové trasy pro chodce; **09** – Vinařská jih – stávající dopravní propojení ulice Hlinky a Vinařské pod areálem MU jednopruhovou obousměrně pojižděnou komunikací, stávající šířkový profil neumožňuje rozšíření, problémové body: • nedostatečný prostor pro chodce • špatné rozhledové poměry při výjezdu na ulici Hlinky; **10** – Vinařská západ, Stávající dopravní napojení oblasti vysokoškolského kampusu, účelová obousměrně pojižděná jednopruhová komunikace s proměnnou šířkou do 4,0 m, problémové body: • šířka komunikace • dopravní napojení na ulici Lipová vykazuje závadu v rozhledech • absence levého odbočovacího pruhu na ulici Lipová od ulice Hlinky na ulici Vinařskou • nevyhovující dopravní napojení stávajících zásobovacích dvorů na ulici; **11** – Ulice Žlutý kopec (z Vaňkova nám.) – po přestavbě Vaňkova náměstí je ulice nově napojena na okružní křižovatku bez dopravních závad, problémové body: • odstavování vozidel v rozporu s

vyhláškou • absence podélného chodníku, pro chůzi je nutno užít cesty parku, které nejsou přímo napojeny na ulici:



Obr.14) Vstupy do území

Obr. 10

78. Podle územní studie je v centru území navržen městský park, který vychází z parku od Vaňkova náměstí – Helgolandu, prochází přes krétský hřbet a dále navazuje na stávající plochy hodnotné vegetace – Tomešovu stráň, špilberský park. Do tohoto systému jsou zapojeny i plochy zeleně, které jsou součástí přilehlých areálů. Dopravní komunikace jsou lemovány alejemi a stromořadími. Rozloha *navrhované veřejné zeleně* významně přispěje městskému prostředí v různých aspektech jak estetických, tak hygienických a ekologických. **Proto je plocha veřejné zeleně stávající i návrhové zvětšena na 9,27 ha (18 % z celkové plochy)** z původních 6 ha v soutěžním návrhu. Územní studie navrhuje propojení veřejné zeleně od Vaňkova náměstí, **přes Radiální park**, prstencem ochranné zeleně kolem pivovaru až na Tomešovu stráň. Do tohoto systému je zapojena také vyhrazená zeď na neoplocených parcelách mezi bytovými vilami a kolem Dětského centra v blízkosti Tomešovy stráně. Zpřístupněním vyhrazené areálové zeleně Augustiniánského kláštera, Areálu vodojemů, parku Katedrála přírody u NCO NZO bude vytvořena rozsáhlá procházková trasa (str. 40 textové části územní studie).
79. V kapitole 5.2. REGULACE PROSTOROVÉ pak územní studie uvádí, že navrhuje **hlavní páteřní komunikace se stromořadím, zasakovacími průlehy a dalšími vegetačními prvky – 14 m**. V kapitoly 7 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA pak územní studie uvádí, že návrh dopravního řešení vychází a přizpůsobuje se možnosti dopravního napojení na vyšší dopravní skelet a konfiguraci terénu. Cílem dopravního řešení bylo navrhnout takový dopravní skelet, který splní nároky na průchod a průjezd územím hlavními komunikacemi s maximálním podélným sklonem do 8,33 %. Tento požadavek bylo nutno skloubit s nutností na takový dopravní skelet vhodně napojit i navrhovanou zástavbu bez nutnosti nepřiměřených objemů zemních prací. Návrh musí splňovat požadavek na vyloučení tranzitní dopravy. **Základní osu dopravního řešení tvoří prodloužení ulice Tomešovy (OSA1)** západním směrem a její napojení na ulici Vinařská v místech pod areálem Masarykovy univerzity. Ulice je navržena jako obslužná funkční úroveň C základní šířky vozovky 6,0 m mezi obrubami s podélnými parkovacími stáními v zálivech. Maximální podélný sklon komunikace je 8,33 %. Podél komunikace jsou navrženy chodníky na obou stranách s šířkou minimálně 2,0 m. V místě křížení s radiálním parkem, v úseku se staničením 0,640-0,700 km je navržen zpomalovací prvek ve formě zvýšené pojížděné plochy a zpomalovacích prahů. V případě vedení linky hromadné dopravy jsou na této komunikaci nezávazně navrženy nácestné zastávky nekolejové MHD.

Shrnutí

80. Na základě výše uvedeného soud uvádí, že není důvodná dílčí námitka navrhovatelů, že by v územní studii nebyly dostatečně prověřeny možné vstupy do posuzovaného území. Je tomu právě naopak (viz bod 77 tohoto rozsudku a obr. 10). Územní studie v tomto směru obsahuje dostatečné podklady k určení míst, v nichž je možné do dané oblasti navést komunikace tak, aby se stala prostupnou. Autoři studie u každého ze vstupů identifikovali a vysvětlili technické klady a zápory těchto míst, a to navrhovatelé žádnými odbornými argumenty ani nezpochybnili, tím spíše ani nevyvrátili.
81. Pokud však jde o námitku nutnosti využít právě severní část pozemků navrhovatelů pro páteřní komunikaci a veřejný park („radiální“ park), na to ani územní studie, pakliže na ni odpůrce odkazuje ve vypořádání námitek, odpověď nedává.
82. Ani územní studie Žlutý kopec posouzení v odpovídající míře konkrétnosti důvody nezbytnosti zahrnutí právě pozemků navrhovatelů neobsahuje. Územní studie postrádá individualizované posouzení nezbytnosti vymezení plochy pro veřejné komunikace a na ni přiléhající veřejnou zeleň právě na severní části pozemků navrhovatelů, které neprovedl odpůrce ani v rozhodnutí o námitkách. Z výše shrnutého obsahu podstatných částí územní studie je podle soudu zřejmé, že zpracovatelé usilovali o maximalizaci veřejné zeleně. Není ale již zřejmé, že by v tomto ohledu vážili (ani co vzájemně poměřovali), že dochází k maximalizaci veřejné zeleně na úkor vlastnických práv soukromých vlastníků. Z jakého důvodu je vymezena veřejná zeleň i na pozemcích navrhovatelů, již není z územní studie seznatelné.
83. Koncept dopravní obsluhy území pak sice logicky spočívá v návrhu jedné průjezdné páteřní komunikace, která prochází diagonálně napříč celým územím (OSA 1), ale z jakého důvodu její niveletu nelze změnit tak, aby byla vůči právům soukromých vlastníků šetrnější, z územní studie neplyne. Autoři studie to pouze konstatují jako fakt (str. 60 textové části územní studie). Soud nezjistil, proč nelze plochu PU vymezit jinak s ohledem na tvrzený sklon plánované komunikace. Nadto má jít o sklon komunikací, které doposud nebyly v podobě dopravního koridoru v územním plánu vymezeny. Soud tak nenalezl odpověď na odpověď na námitku navrhovatelů, proč nejsou plochy ZU a PU vymezeny tak, aby na jejich pozemky nezasahovaly anebo je zasáhly co možná nejšetrnějším způsobem.
84. V této souvislosti soud nepřehlédl, že z územní studie je zřejmý i budoucí průběh realizace urbanistické vize. Autoři předně uvádí, že podmiňujícím faktorem pro všechny další aktivity v území je vybudování právě průjezdné páteřní komunikace a rekonstrukce napojení stávajících komunikací. **V I. etapě má být vybudována páteřní dopravní a technická infrastruktura** – inženýrské sítě a rekonstruovány – rozšířeny stávající komunikace, na které se napojuje – Vinařská a Tomešova východ a západ. Ve II. etapě budou postupně realizovány komunikace jednotlivých obytných zón a pěší radiální osa a prodloužení ulice Žlutý kopec. **Ve III. etapě bude založen radiální park** na krétském hřebetu od Helgolandu až k areálu pivovaru. IV. etapa bude výstavba budov občanské vybavenosti, veřejných a areálových. V. etapou pak je výstavba soukromých objektů postupně kdykoli po přípravě infrastruktury (str. 79 textové části územní studie).
85. Naopak v územním plánu je řešení dané lokality podmíněno zpracováním další územní studie, týkající se zahrádkářské osady v dané lokalitě (ÚS-37/8). Stav na pozemcích navrhovatelů, které byly zasaženy vymezením plochy PU a ZU (tedy pouze částečným předobrazem řešení vypracovaného územní studií), tak může v dané podobě trvat i řadu let.

I to je podstatné hledisko, které musí soud vzít v nyní posuzované věci v úvahu, když oba navrhovatelé odpůrci jasně sdělili, že si žádnou komunikaci na svých pozemcích nepřejí. Přesto pro účely takové komunikace byly jejich pozemky zasaženy plochou veřejných prostranství. Z procesního stanoviska odpůrce k návrhu se nadto jeví, že se spokojí i s tím, že se v případě nesouhlasu navrhovatelů dané urbanistické řešení neuskuteční. Pak ovšem soudu není tím spíše zřejmé, jak se odpůrce staví k otázce minimalizace zásahu zvoleného řešení do vlastnického práva navrhovatelů. Proč bylo nutné plochy PU a ZU vymezit právě na pozemcích navrhovatelů coby soukromých vlastníků, když navrhovatelé poukázali na to, že řadu okolních pozemků vlastní odpůrce, není rovněž zřejmé. K problematice nově vymezovaných ploch PU pak soud rovněž odkazuje na body 70 a 71 rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 4. 2026, č. j. 5 As 187/2025-102, a bod 137 rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, z něhož plyne, že právě taková změna funkčního využití pozemku je změnou radikální, přičemž výsledný zásah se svou povahou blíží vyvlastnění, aniž by za ně vlastníkově náležela náhrada.

86. Zahrnutí severní části pozemků navrhovatelů do ploch ZU a PU z hlediska přezkoumatelnosti zvoleného řešení co do posouzení dopadu do vlastnického práva navrhovatelů neobstojí. Soudu chybí ze strany odpůrce dostatečné důvody vysvětlující nutnost a přiměřenost zásahu do vlastnického práva navrhovatelů. Rozhodnutí o námitkách, v němž se měl odpůrce zabývat individualizací regulace ve vztahu k pozemkům navrhovatelů, neobsahuje v tomto směru žádné důvody ospravedlňující významný zásah jejich vlastnického práva coby přiměřený sledovanému veřejnému zájmu. Takové individualizované důvody nelze seznat ani v obsahu územní studie Žlutý kopec.
87. Regulace stanovená územním plánem navrhovatele a) a b) jednoznačně významně zasahuje ve vlastnickém právu, a proto v posuzované věci odpůrce byl povinen posoudit proporcionalitu zásahu do vlastnických práv vymezením plochy ZU a PU (viz výše citované usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu č. j. 1 Ao 1/2009-120). Soud tak přisvědčil námitce nepřezkoumatelného odůvodnění zásahu do vlastnického práva navrhovatele a) a b) vymezením ploch ZU a PU na severní části jejich pozemků.
88. Proto soud v této části územní plán zrušil podle § 101d odst. 2 věty první s. ř. s. a to dnem vyhlášení tohoto rozsudku.
89. Ve zbytku pak návrh, pokud jde o v petitu zahrnuté regulativy ve smyslu celé plochy SB-3, jako nedůvodný podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl, neboť navrhovatelé netvrdili, že se zahrnutí jejich pozemků do plochy SB-3 dotýká jinak, než regulací části jejich pozemků coby plochy ZU a PU.
90. Pokud jde o výroky, jimiž byl návrh částečně odmítnut, soud tak postupoval podle § 46 odst. 1 písm. c) s. ř. s. ve spojení s § 101a odst. 1 s. ř. s., a to pro nedostatek aktivní legitimace navrhovatele a) ve vztahu k pozemku parc. č. XA, a navrhovatele b) ve vztahu k pozemku parc. č. XB v k. ú. X, obci X.

VII. Náklady řízení

91. O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Navrhovatelé měli ve věci převažující úspěch, a proto jim náleží právo na náhradu nákladů řízení proti neúspěšnému odpůrci. Z obsahu soudního spisu vyplývá, že každému z navrhovatelů vznikly náklady za zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč spolu s náklady právního zastoupení za čtyři úkony právní služby ve snížené výši při zastupování dvou osob (převzetí věci a příprava

zastoupení, návrh, replika a účast u jednání), společně se čtyřmi režijními paušály po 450 Kč, neboť za společné úkony při zastupování více osob náleží zástupci ke každému úkonu pouze jedna paušální náhrada výdajů (§ 7, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a] a d] a g], v § 12 odst. 4, § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytnutí právních služeb, advokátní tarif), celkem tedy 45 064 Kč, oproti zástupkyní navrhovatelů vyúčtované výši nákladů (46 160 Kč). K zaplacení k rukám zástupkyně navrhovatelů byla odpůrci stanovena přiměřená lhůta.

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 4. května 2026

JUDr. Petr Polách
předseda senátu