



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Zuzany Bystřické a soudců Mariana Kokeše a Lubomíra Majerčíka v právní věci

navrhovatele: a) **F.A.Dvořák, s.r.o.**, IČO 082 68 517
tr. Kpt. Jaroše 1949/39b, 602 00 Brno
b) **K. Š.**

obě zastoupeny advokátkou Mgr. Ing. Lindou Švancarovou
sídlem Kobližná 47/19, 602 00 Brno

proti
odpůrci:

Statutární město Brno
sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno
zastoupený advokátkou Mgr. Sandrou Podskalskou
sídlem Údolní 33, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, v rozsahu regulace plochy SU.K4 týkající se plochy pozemků ve vlastnictví navrhovatele

takto:

- I. Návrh **se zamítá.**
- II. Navrhovatelky **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Odpůrci se náhrada nákladů řízení **nepřiznává.**

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a argumentace navrhovatele

1. Navrhovatelky požadují, aby soud zrušil část opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, „a to v rozsahu regulace vymezení plochy SU.K4, ve vztahu k pozemkům „žalobce“ p.č. XA a XB, k. ú. X (a dalším pozemkům žalobce), a to v rozsahu přesně vymezeném grafickým zákresem a identifikací dotčených pozemků“.
2. Navrhovatelka a) je vlastnící pozemku parc. č. XC, navrhovatelka b) zase vlastní pozemek parc. č. XD, vše v k. ú. X (všechny pozemky v rozsudku uváděné se nachází v katastrálním území Č. P.). Navrhovatelky se cítí dotčeny na svých vlastnických právech k pozemkům v důsledku zařazení těchto i okolních pozemků do plochy s funkčním využitím „SU – Smíšené obytné všeobecné“, neboť zařazení do daného funkčního využití povede ke zhoršení kvality bydlení, památkové ochrany, zhušťování zástavby ve vnitrobloku a zintenzivnění dopravy.
3. Navrhovatelky vznesly čtyři návrhové body. V prvním z nich namítaly nepřezkoumatelnost napadeného územního plánu, neboť z něj není zřejmé, proč odpůrce přistoupil ke změně funkčního vymezení území v původním územním plánu z roku 1994. Odpůrce taktéž nedostatečně vypořádal jejich námítky. Zadruhé navrhovatelky tvrdí, že vymezením plochy SU dojde k intenzivnějšímu využívání vnitrobloku dopravou. Tento negativní vliv nebyl v rámci odůvodnění napadeného územního plánu vyhodnocen a vypořádán. Do třetice mají navrhovatelky za to, že změna vymezení území je projevem libovůle. Konečně začtvrté navrhovatelky namítají, že předchozí územní plán obsahoval explicitní ochrannou podmínku pro vnitrobloky. Vypuštění této podmínky v napadeném územním plánu podle navrhovatelek svědčí o vnitřní rozpornosti a faktické neproveditelnosti regulace.

II. Vyjádření odpůrce

4. Odpůrce k věci podal vyjádření, v němž uvádí, že napadené opatření obecné povahy není vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné ani nezákonné. Bylo přijato řádným způsobem a je dostatečně odůvodněno.
5. Odpůrce předně vytýká návrhu na zrušení části napadeného ÚP dílčí nepřesnosti, pozemek parc. č. XA je totiž ve vlastnictví odpůrce, vnitroblok na pozemku parc. č. XE navrhovatelkám taktéž nepatří. Navrhovatelky se fakticky domáhají zachování kontinuity funkčního vymezení na jejich pozemcích a v jejich okolí daných předchozím územním plánem. Odpůrce je přesvědčen, že napadeným ÚP nedošlo ke změně funkčního využití území. Odpůrce dále zdůraznil, že předmětné pozemky se nachází ve stabilizované ploše. Napadený ÚP byl upraven dle metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj s cílem pojmoslovně i graficky sjednotit územní plánování v České republice.
6. K prvnímu návrhovému bodu odpůrce odkazuje na část 5.7 odůvodnění napadeného ÚP. Námítkám navrhovatelek odpůrce částečně vyhověl a ve zbytku je zamítl, přičemž svůj postup řádně odůvodnil. Na druhý a čtvrtý návrhový bod odpůrce reaguje tak, že z napadeného ÚP nevyplývá žádný předpoklad pro zahušťování zástavby ani nárůstu

dopravy do vnitrobloku. Odkazem na části 3.5 a 6.4 napadeného ÚP a odůvodnění karty zóny Z2.12 Veverí odpůrce argumentuje, že napadený ÚP v zóně se shodným charakterem nepředpokládá zahušťování zástavby ani nárůst dopravy do vnitrobloku. Ke třetímu návrhovému bodu odpůrce uvádí, že regulace plochy, na které se nachází pozemky navrhovatelek, navazuje na regulaci předchozího územního plánu, pročez odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17 (rozhodnutí správních soudů jsou dostupná na www.nssoud.cz).

III. Ústní jednání konané dne 26. 5. 2026

7. Při ústním jednání jak navrhovatelky, tak odpůrce setrvali na svých stanoviscích a argumentaci, předestřených v návrhu, resp. ve vyjádření k návrhu.
8. Krajský soud na jednání provedl navrhovatelkami navržené důkazy: výpisy z katastru pro pozemky parc. č. XA, XB, XF, XG, a dále fotografií slepé komunikace z ulice t. K. J. Naopak za nedůvodný shledal důkazní návrh námitkami dalších osob – vlastníků pozemků v dané lokalitě.

IV. Posouzení věci soudem

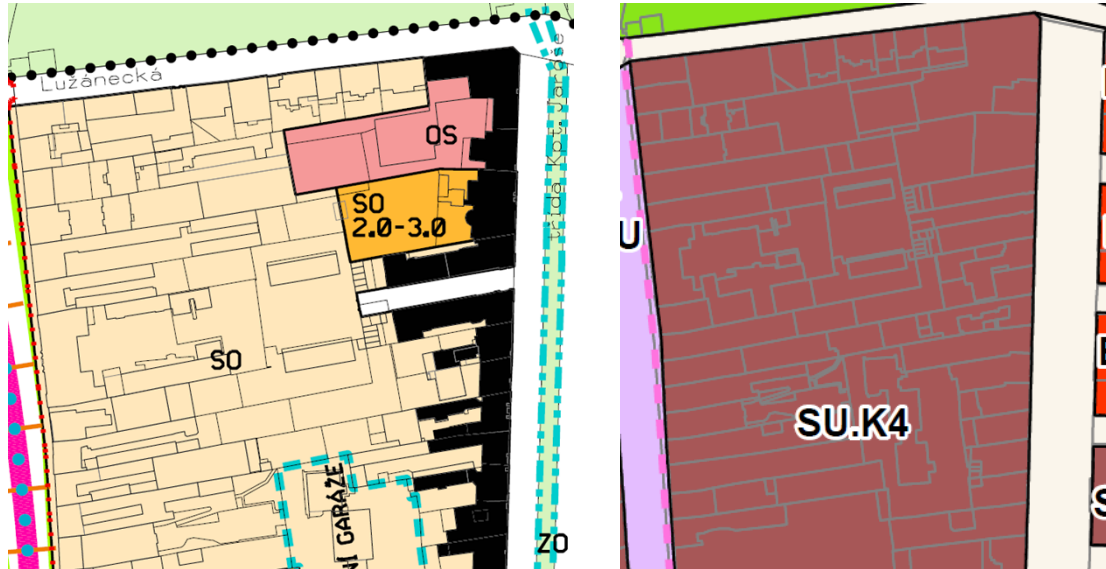
9. Návrh byl podán v zákonem stanovené lhůtě (§ 101b odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb. soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „s. ř. s.“) a je tedy včasný.
10. K osobám navrhovatelek a jejich aktivní procesní legitimaci krajský soud uvádí, že je třeba vycházet z díkce § 101a odst. 1 s. ř. s., dle kterého může podat návrh na zrušení opatření obecné povahy ten, kdo tvrdí, že byl jeho vydáním zkrácen na svých právech. V rámci posouzení důvodnosti návrhu je předně třeba zvážit, zda byly navrhovatelky změnou územního plánu skutečně zkráceny na svých hmotných právech (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53), neboť dotčení na právech navrhovatelek je alfa a omegou řízení o zrušení opatření obecné povahy (viz nálezný Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 59/14 ze dne 30. 5. 2014, dostupný na <http://nalus.usoud.cz>). Soudní řád správní (ani na něj navazující judikatura Nejvyššího správního soudu) nesvěřuje tento instrument každé osobě, byť by mohla mít na jeho využití zájem, ale pouze tomu, kdo prokáže, že jemu, nikoliv jiným osobám, náleží subjektivní hmotná práva, která jsou opatřením obecné povahy zasažena (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2011, č. j. 8 Ao 5/2011-51).
11. Navrhovatelka a) je vlastnící pozemku parc. č. XC, jenž byl regulován napadeným územním plánem. Navrhovatelka b) v průběhu procesu pořizování územního plánu podávala námitky a svoji aktivní legitimaci k podání návrhu odvozuje z vlastnictví pozemku p. č. XD, který byl taktéž regulován napadeným územním plánem. Taková tvrzení představují myslitelné dotčení právní sféry navrhovatelek (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2018, č. j. 10 As 336/2017-46). Krajský soud vlastnictví zmíněných pozemků ověřil výpisem z katastru nemovitostí provedeným k důkazu při jednání.
12. Ve věci není spornou ani pasivní legitimace odpůrce, který napadený územní plán vydal (§ 43 odst. 4 stavebního zákona).
13. Splněna je též podmínka formulace závěrečného návrhu (petitu), byť krajský soud považuje vymezení petitu na hraně srozumitelnosti a projednatelnosti. Navrhovatelky totiž navrhuji zrušit napadený ÚP „v rozsahu regulace vymezení plochy SU.K4, ve vztahu k pozemkům

žalobce p.č. XA a XB, k. ú. X (a dalším pozemkům žalobce), a to v rozsahu přesně vymezeném grafickým zákresem a identifikací dotčených pozemků“ (zvýrazněno krajským soudem). Jak odpůrce správně upozornil, pozemek parc. č. XA v kat. ú. X není ve vlastnictví žádné z navrhovatelek (viz výpis z katastru nemovitostí LV X). Navrhovatelky toto na ústním jednání vysvětlily s tím, že nadále požadují zrušení regulace i na pozemku p. č. XA (byť není v jejich vlastnictví). Navrhovatelky dále požadují zrušení napadeného ÚP v části regulující „další pozemky žalobce“, bez konkrétního označení těchto pozemků však není krajskému soudu zřejmý rozsah soudního přezkumu. Krajský soud k tomu odkazuje na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2020, č. j. 8 As 161/2018-84, bod 13: „...[j]estliže navrhovatel podá návrh na zrušení opatření obecné povahy (jeho části), který má všechny zákonné náležitosti a především jednoznačně vymezený petit, nemůže již následně tento návrh rozšiřovat, a to dokonce ani tehdy, pokud např. omylem označí v návrhu nesprávnou část územního plánu, ve které se jeho pozemky nenachází, a jeho návrhové body jsou proto v rozporu s uplatněným petitem (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2012, čj. 6 AOs 2/2012-27). Ani postup krajského soudu, který stěžovatele na daný rozpor či nesrozumitelnost jeho návrhu neupozornil a daným návrhovým bodem se nezabýval, proto nezpůsobuje nezákonnost nyní napadeného rozsudku (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 2. 2016, čj. 3 As 142/2015-34)“.

14. V nyní projednávané věci je situace velmi podobná, neboť navrhovatelky ve svém návrhu jednoznačně vymezily, že se domáhají zrušení části napadeného ÚP regulující pozemky parc. č. XA a XB, k. ú. X. Další část petitu jejich návrhu je však značně neurčitá (ohledně blíže neurčených pozemků ve vlastnictví některého z blíže neoznačených „žalobců“). Vzhledem k poměrně přísné koncentraci řízení kladoucí velký důraz na odpovědnost navrhovatele při formulování návrhu dle § 101b odst. 3 s. ř. s. se krajský soud touto částí návrhu nezabýval. V souladu s výše citovaným právním názorem Nejvyššího správního soudu krajský soud ani nevyzýval navrhovatelky k upřesnění petitu jejich návrhu, neboť by tím v rozporu s § 101b odst. 3 s. ř. s. umožnil nepřípustné rozšiřování návrhu na doposud nenapadené části územního plánu.
15. Pro přehlednost tedy krajský soud znovu opakuje, že návrh v části, v níž navrhuje zrušení napadeného ÚP regulující pozemky parc. č. XA a XB, k. ú. X, považuje za procesně perfektní a byl jím tedy řádně vymezen rozsah soudního přezkumu. Návrh kromě petitu obsahuje i další náležitosti požadované § 101b odst. 3 s. ř. s. (především návrhové body) a je včasný (byl podán ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s.).
16. Jelikož byl návrh podán osobou aktivně procesně legitimovanou a včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.), přistoupil soud, vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.), k přezkoumání napadeného opatření obecné povahy. Vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.).

Znění relevantních částí původního a napadeného územního plánu

17. Předmětné území bylo původním (první obrázek) a napadeným (druhý obrázek) územním plánem graficky regulováno následujícími způsoby. Je patrné, že napadený územní plán všechny pozemky převedl pod stejnou regulaci, a to včetně pozemku parc. č. XH (původně veřejné prostranství vyznačené bílou barvou):



18. Původní územní plán pozemky parc. č. XA a XB zařazoval do plochy funkčního využití SO – smíšené plochy obchodu a služeb. Krajský soud předně konstatuje, že mezi účastníky není znění původního územního plánu sporné, původní územní plán proto neprováděl jako důkaz a vycházel z jeho veřejně dostupného znění na portálu územního plánování města Brna. Dle kapitoly 2. REGULAČNÍ PODMÍNKY PRO PLOCHY STAVEBNÍ závazného znění původního územního plánu jsou smíšené plochy určeny převážně k umístění obchodních a výrobních provozoven, zařízení správy, hospodářství a kultury, které svým provozem podstatně neruší bydlení na těchto plochách. Regulativy (včetně regulativu SO) přitom nelze aplikovat tak, aby výsledným využitím ploch smíšených bylo využití monofunkční. Konkrétně plochy SO původní územní plán vymezil jako plochy sloužící převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení. Pokud objekty v ploše SO tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.
19. Jako přípustné k umístění původní územní plán v plochách SO určil 1) administrativní budovy; 2) stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; 3) maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu; 4) provozovny stravování a ubytovací zařízení; 5) řemeslné provozovny; 6) služebny městské policie; 7) stavby pro správu a pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely, vč. středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit; 8) zábavní zařízení. Podmíněně

přípustné potom bylo možné umístit 1) maloobchodní provozovny do 10 000 m² prodejní plochy; 2) maloobchodní provozovny do 3 000 m² prodejní plochy nesplňující výše uvedené podmínky pro přípustné stavby.

20. Napadený územní plán stanovil v kapitole 6.3.2.3 podmínky pro plochy „SU – Smíšené obytné všeobecné“ takto: hlavní je využití pro bydlení; občanské vybavení vymezené v plochách označených OV a OK, přičemž objekty pro maloobchod jsou přípustné s omezením do 1 500 m² prodejní plochy; služby a nerušící výrobu; sport. Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití. Jako podmíněně přípustné napadený územní plán umožnil umístit objekty pro maloobchod o prodejní ploše od 1 500 m² do 5 000 m², pokud jsou realizovány v patrových objektech při současném integrování parkování v objektu a jiné využití, pokud je zachována polyfunkčnost v ploše a využití je slučitelné s využitím navazujícího území. Patrovými objekty se rozumí minimálně dvě nadzemní podlaží. Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení jiného (OX). Napadený územní plán dále stanovil pro plochy SU obecnou podmínku minimální plošné zastoupení zeleně v rozsahu 30 %, kterou v některých případech modifikoval (krajský soud poznamenává, že otázka zastoupení plošné zeleně není relevantní pro nyní projednávanou věc).
21. Příloha č. 2 závazné textové části napadeného územního plánu stanovuje další podmínky pro jednotlivé městské zóny. Dle karty lokality Z2.12 V., kam dle závazné grafické části patří i pozemky parc. č. XA a XB, napadený územní plán stanovil požadavky na ochranu hodnot a jejich rozvoj:
 - zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby
 - respektovat jednotnou výškovou úroveň zástavby, nižší objekty postupně dostavovat na úroveň charakteristickou v dané ulici
 - posilovat identitu veřejných prostranství, rozvíjet jejich potenciál a hodnoty se zaměřením na krátkodobý pobyt, upřednostňovat jejich společenskou funkci před individuální automobilovou dopravou
 - chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu.

*Přezkoumatelnost odůvodnění změny vymezení území a rozhodnutí o námitkách
navrhovatele*

22. Návrh **není** důvodný.
23. Navrhovatelky v prvním návrhovém bodu namítají, že územní plán a rozhodnutí odpůrce o námitkách (tj. část odůvodnění územního plánu vztahující se k pozemkům navrhovatele) nesplňuje požadavky na přezkoumatelné odůvodnění a zatěžuje tak opatření obecné povahy vadou nepřezkoumatelnosti. Územní plán postrádá patřičnou konkrétnost a přesvědčivost, neuvádí, jaké konkrétní zájmy a důvody vedly ke změně vymezení území z plochy SO na plochy SU.K4.

24. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona *územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby.*
25. Z § 52 odst. 3 stavebního zákona plyne, že *nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle [§ 52 odst. 2 stavebního zákona] námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.*
26. Rozhodnutí o námitkách, které podle § 172 odst. 5 správního řádu musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy (§ 173 odst. 1 správního řádu)
27. Krajský soud předně připomíná závěry ustálené judikatury správních soudů k nastolené otázce, týkající se míry odůvodnění věcného řešení obsaženého v územním plánu. To má v zásadě dvě úrovně. Za prvé se jedná o vlastní odůvodnění územního plánu a za druhé o odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Vlastní odůvodnění územního plánu, zejména jednali se o přijetí nového územního plánu, nikoliv pouze úzce zaměřenou změnu územního plánu, se vyznačuje spíše obecnějším (konceptnějším) odůvodněním. Odráží se v něm především odborné požadavky a požadavky politické povahy (např. rozhodování mezi variantními řešeními). Smyslem rozhodnutí o námitkách je naopak individualizace ve vztahu k regulaci konkrétních pozemků, a sice v kontextu konkrétních námitek (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79).
28. Z judikatury vztahující se k druhé úrovni, tj. k požadavkům na míru konkrétnosti vypořádání námitek proti opatření obecné povahy, plyne, že na vypořádání námitek je třeba klást přiměřené požadavky. Na jedné straně rozhodnutí o námitkách naplňuje některé formální znaky správního rozhodnutí. Jeho odůvodnění by tedy mělo kvalitativně odpovídat správním rozhodnutím (§ 68 odst. 3 správního řádu). Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být pochopitelné, z jakého důvodu odpůrce považuje námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo vyvrácené jinými řádně provedenými důkazy.
29. Podle judikatury není možné se zabývat námitkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi bez zohlednění jejich podstaty (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48). Stejně tak odůvodnění rozhodnutí o námitkách obsahující pouhý odkaz či citace stanovisek dotčených orgánů nepostačuje (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2013, č. j. 2 AOs 1/2013-138). Na základě podané námítky je pořizovatel územního plánu povinen zařazení pozemku do určité funkční plochy podrobně odůvodnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 AOs 3/2013-33). Na straně druhé však ve vztahu k detailnosti a rozsahu vypořádání námitek *nelze klást na vypořádání námitek příliš vysoké požadavky*, které by již představovaly přepjatý formalismus (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, byť řádné odůvodnění v kontextu pozdější nálezové judikatury musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí „přehnaných požadavků“ usuzovat výjimečně, viz nálezy Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, bod 32, či ze dne 9. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 655/17, bod 70).

30. Z judikatury správních soudů taktéž 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 ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 a ze dne 12. 10. 2018, č. j. 4 As 281/2018-41). 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 ze dne 12. 9. 2008, č. j. 2 As 49/2007-191).
31. V nyní projednávané věci navrhovatelky opakovaně zpochybňují přezkoumatelnost jak samotné změny plochy SO vymezené v původním územním plánu na plochu SU.K4 v napadeném územním plánu, tak i přezkoumatelnost odůvodnění jimi vznesených námitek vůči návrhu územního plánu.
32. Z obsahu správního spisu vyplývá, že navrhovatelka b) v průběhu procesu pořizování (ve fázi nového veřejného projednání návrhu územního plánu) vznesla námitky. Odpůrce rozhodnutím o námitkách č.j. MMB/0721677/2024 v *Textové části Odůvodnění UP Příloha č. 6 Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách* (včetně odůvodnění) rozhodl tak, že většině námitek navrhovatelky b) nevyhověl. Uvedl, že v zájmu standardizace označování ploch při územním plánování (vyplývajícího ze stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a z vyhlášky č. 157/2024 Sb.) nebylo možné ponechat označení ploch a regulativů dle původního územního plánu. Napadený územní plán však podle odpůrce zachovává kontinuitu původní regulace. Další námitce navrhovatelky b) odpůrce vyhověl. Uvedl, že pozemek navrhovatelky b) je součástí zóny se shodným charakterem Z2.12 V. Pro tuto zónu napadený územní plán stanovuje obdobné podmínky využití vnitrobloků jako původní územní plán.
33. Krajský soud nesouhlasí s navrhovatelkami, že by uvedené odůvodnění bylo nepřezkoumatelné či nezákonné. Odpůrce srozumitelným způsobem vyjevil, proč provedl změnu označení i regulativů ploch SO v původním územním plánu a proč námitkám navrhovatelky b) nevyhověl. Krajský soud se ztotožňuje i s věcným odůvodněním rozhodnutí o námitkách.
34. Pokud odpůrce do územního plánu nově vydaného přebere regulaci z původního opatření obecné povahy, typicky územního plánu, judikatura v takovém případě přiznává navrhovateli plnou soudní ochranu zřejmě proto, že odpůrce skutečně dosavadní regulaci novým opatřením obecné povahy odstraňuje, začíná takříkajíc „s čistým stolem“ a do práv dotčených subjektů tak zasahuje v celém rozsahu nově, neboť vše je otevřeno ke změnám. Odpůrce proto nemůže spoléhat na jakousi imunitu vůči soudnímu přezkumu jen proto, že se nově uložené omezení na právech shoduje s nějakým dřívějším, které tehdy před soudem napadeno nebylo (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č. j. 6 As 141/2019–64, bod 20).
35. V nyní projednávaném případě je situace mírně specifická, neboť navrhovatelky brojí naopak proti tomu, aby odpůrce přejal regulaci z původního územního plánu doslovně. Jak však v soudním řízení odpůrce správně upozornil, navrhovatelky neoznačily žádnou konkrétní regulaci, v níž se napadený územní plán odchýlil od regulace původní, natož aby zdůvodnily, v čem konkrétně nová regulace způsobí zhoršení kvality bydlení, znesnadní památkovou ochranu či zvýší intenzitu dopravy. Z porovnání vymezení a regulace plochy SO dle původního územního plánu a plochy SU v napadeném územním plánu naopak

krajskému soudu vyplývá, že nedošlo k podstatné změně regulace území, jak tvrdil odpůrce. Samotná změna označení ploch z „SO – smíšené plochy obchodu a služeb“ na „SU – Smíšené obytné všeobecné“ pak vychází z požadavku na strukturu standardizovaných jevů územního plánu stanovených v příloze č. 10 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. (dle § 12 odst. 2 této vyhlášky). Byť odpůrce při přijímání a vydání napadeného územního plánu postupoval podle právní úpravy obsažené v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), je logické, že v zájmu jednotnosti územního plánování vycházel z označení, které zavedla prováděcí vyhláška č. 157/2024 Sb. ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb.

36. Navrhovatelky ve svém návrhu často zmiňovaly potřebu ochrany vnitrobloku před zástavbou, aby nadále mohl sloužit potřebám obyvatel okolních domů, jako je tomu v případě pozemku parc. č. XD ve vlastnictví navrhovatelky b). Původní územní plán k tomu uváděl: *„Pokud objekty v ploše SO tvoří blokovou strukturu a obsahují i funkci bydlení, požaduje se využití minimálně částí vnitrobloku přilehlých k bytovým domům pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště)“*. Napadený územní plán v kartě lokality Z2.12 V. (kam náleží i pozemek parc. č. XD) stanovuje podmínky: *„zachovávat charakter kompaktních bloků zástavby“ a „chránit a rozvíjet plošné zastoupení a charakteristické prostorové uspořádání zeleně ve vnitroblocích, za účelem zachování kvality životního prostředí a benefitů, které obyvatelům nejen přilehlých staveb přinášejí; vytváření nových zpevněných ploch ve vnitroblocích na úkor plošného zastoupení zeleně je možné pouze za účelem rozvoje rekreačního a relaxačního potenciálu, estetických a kulturních hodnot v území a současně s ohledem na podporu adaptačních a mitigačních opatření pro změnu klimatu“*. Z uvedených zvýrazněných pasáží podle krajského soudu vyplývá, že ochrana specifického účelu vnitrobloků byla pro předmětné území v napadeném územním plánu zachována. Stejným způsobem námitku navrhovatelky b) vypořádal odpůrce a jelikož navrhovatelky nyní neuvádí, proč je výše citovaná podmínka v kartě lokality Z2.12 nedostatečná pro ochranu charakteru vnitrobloku, krajský soud konstatuje, že shledal odůvodnění napadeného územního plánu v tomto ohledu za dostatečné. Krajský soud na okraj taktéž poznamenává, že navrhovatelky se ani nedomáhaly zrušení regulace ve vztahu k pozemkům, na nichž se nachází samotný vnitroblok (např. parc. č. XE).
37. Obdobné lze uvést i v případě argumentace navrhovatelek stran zintenzivnění dopravy. Navrhovatelky mají na mysli nepojmenovanou slepou veřejnou komunikaci vedoucí do vnitrobloku podél pozemků navrhovatelek, jenž se nachází na pozemku parc. č. XH. Původní územní plán na tomto území vymezoval veřejné prostranství. Napadený územní plán tento pozemek nově zahrnul do plochy SU. Navrhovatelky opět konkrétně neuvedly, v čem tato změna alespoň potenciálně povede ke zvýšení dopravy v dané lokalitě. Taktéž opět nenavrhly zrušení regulace na pozemku parc. č. XH, či aby odpůrce na tomto pozemku ponechal regulaci veřejného prostranství. Tvzení, že napadený územní plán *„vychází z nesprávného a nepřiměřeného předpokladu, že průjezd mezi domy na t. K. J., vymezený historickým sloupovým řádem, může plnit funkci dopravní tepny či kapacitně významné komunikace“*, není krajskému soudu srozumitelný. Navrhovatelky mají na mysli sloupový řád při vjezdu do slepé komunikace na pozemku parc. č. XH (což se podává z fotografie provedené jako důkaz při jednání), krajský soud pouze stručně konstatuje, že z výše citované regulace napadeným územním plánem nevyplývá, že by se z této slepé komunikace měla stát dopravní tepna. Spíše naopak.

38. Krajský soud je toho názoru, že k nepřiměřenému omezení vlastnického práva navrhovatelek nedošlo. Funkční využití jejich pozemků zůstalo v podstatě, jaké bylo podle předchozího územního plánu, a odpůrce ho nezhoršil, jako by tomu například bylo, pokud by z dříve zastavitelných pozemků učinil pozemky nezastavitelné. Vymezení plochy SU – Smíšené obytné všeobecné v napadeném územním plánu potvrzuje stávající funkční využití a naplňuje dlouhodobě sledovaný způsob využití daného území s ohledem na jeho charakter.

V. Závěr a náklady řízení

39. Po přezkoumání napadeného opatření obecné povahy, za zjištěného skutkového a právního stavu věci, krajský soud, vázán rozsahem návrhu a uplatněnými návrhovými body, dospěl k závěru, že návrh není důvodný, a proto jej podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.
40. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 soudního řádu správního. Navrhovatelky nemají právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměly úspěch. Toto právo naopak vzniklo odpůrci. Soud proto zvažoval, zda mu náhradu nákladů řízení přiznat.
41. Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že přestože obvykle ve správním soudnictví není „profesionálním“ správním orgánům přiznávána náhrada nákladů řízení za právní zastoupení, výjimku z tohoto pravidla tvoří agenda přezkoumávání opatření obecné povahy, v níž na straně odpůrce často stojí malé obce, které nemají potřebný odborný aparát (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 31. 3. 2015, č. j. 7 Afs 11/2014-47). Krajský soud úspěšnému odpůrci nepřiznal náhradu nákladů řízení, neboť odpůrce je statutárním městem. Nelze jej proto považovat za malou obec bez příslušného úředního aparátu a s malým obecním rozpočtem. Má proto odborný aparát způsobilý obhájit výsledky své práce před správním soudem.

Poučení:

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

Brno 2. června 2026

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu