



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatele:

P. T.

zastoupený advokátem Mgr. Janem Rotreklem
sídlem Ponávka 185/2, 602 00 Brno

proti

odpůrci:

Statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 601 67 Brno
zastoupený advokátkou Mgr. Sandrou Podskalskou, společnicí
Frank Bold Advokáti
sídlem Údolní 567/33, 602 00 Brno

**o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 (Územní plán města Brna,
schválený usnesením Zastupitelstva města Brna pod. č. Z9/22 dne 10. 12. 2024) ve vztahu
k pozemkům p.č. XA a p.č. XB v k.ú. X.**

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územní plán města Brna, schválený usnesením Zastupitelstva města Brna pod. č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 se ruší v části grafické a textové, v níž jsou pozemky p.č. XA a p.č. XB v k.ú. X zařazeny do ploch změn a vymezeny jako plochy Občanského vybavení – sport, a to dnem právní moci tohoto rozsudku.

- II. Odpůrce je povinen zaplatit k rukám advokáta navrhovatele Mgr. Jana Rotrekla náhradu nákladů řízení ve výši 29 539 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a argumentace navrhovatele

1. Navrhovatel se podaným návrhem domáhá zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 v části grafické a textové, v níž jsou pozemky p.č. XA a p.č. XB v k.ú. X zařazeny do ploch změn a vymezeny jako plochy Občanského vybavení – sport.
2. Předmětné nemovitosti navrhovatel užíval již od roku 1997, do vlastnictví je nabyt kupní smlouvou uzavřenou v roce 2007. Tvrdí, že tím došlo k nepřiměřenému zásahu do jeho vlastnického práva, nelogické a diskriminační změně dosavadní regulace a k nesprávnému vyhodnocení připomínek.
3. Pozemky navrhovatele obsahují řádně povolené stavby sloužící k podnikání, konkrétně jde o provozovnu s předmětem činnosti opravy silničních vozidel. Zároveň je vlastníkem ocelové haly na pozemku p.č. XC, který je ve vlastnictví Statutárního města Brna. Přístup k nemovitostem je možný pouze přes pozemek města p.č. XD. O převod pozemků města navrhovatel dlouhodobě žádá a od roku 2007 je jejich nájemcem. K převodu získal kladné stanovisko Městské části Brno -jih v roce 2005. Stanovisko Statutárního města Brna dosud neobdržel. Celá lokalita Vodařská je dle navrhovatele plně zastavěná a funkční – tvořena komerčními, skladovými a výrobními areály, včetně sportovního areálu Centrum Viktoria. Území splňuje definici stabilizované plochy a nebyl důvod jej zahrnout mezi plochy přestavby či změn.
4. Proti návrhu Územního plánu podal navrhovatel dne 8. 4. 2024 připomínku, rozsáhle odůvodněnou a doloženou dokumenty. Odpůrce jí nevyhověl.
5. Zařazení lokality Vodařská do ploch přestavby není dle navrhovatele řádně odůvodněno. Areály zde umístěné existovaly již před rokem 1989, jsou plně funkční, slouží k výrobě a skladování. V prostoru přilehlém k nábřeží řeky Svratky se nachází sportovní areál Centrum Viktoria, kde je řada sportovišť, komerční prostory a kanceláře, restaurace s letní terasou a mateřská školka. Celá lokalita vykazuje znaky stabilizovaného území.
6. V případě zařazení do plochy změn je nezbytné tuto změnu řádně odůvodnit, a to především s ohledem na to, že dochází k zásahu do vlastnických práv a zásadní změně využití. Odpůrce neodůvodnil, proč je nezbytné měnit dosavadní podmínky. Odůvodnění neuvádí, z jakých důvodů je území údajně dobově opotřebované, nevyužitelné a nevyhovující, nebo proč ztratilo potenciál rozvoje.
7. Dle navrhovatele je změna nelogická. Jeho komerční areál je zařazen do OS (sport), přestože na jeho pozemcích nejsou sportoviště a jejich vznik není reálně možný. Naproti přes ulici Vodařskou se nachází skutečná sportoviště (Centrum Viktoria), která však město zčásti zařadilo do Občanské vybavení – komerční (OK), nikoliv OS. Tím je podle navrhovatele zřejmá diskriminace a svévole – funkce jsou stanoveny v rozporu se skutečným využitím i logikou územního plánování. V procesu přijímání územního plánu nemohlo dojít k řádnému vyhodnocení nejvhodnější varianty řešení a odpůrce přijaté změny neodůvodnil.

8. Diskriminační je rovněž to, že plocha OS je vymezena v areálu navrhovatele, až odpůrce je vlastníkem pozemku parc. č. XE, který je ale rozvojovou plochou Občanského vybavení komerčního, ač se jedná o zcela nezastavěný pozemek, který mohl plnit funkci sportoviště.
9. Obsáhlá připomínka byla vypořádána na pouhých 18 řádcích bez uvedení konkrétních důvodů. Neuvedl ani, jaký konkrétní veřejný zájem má v daném místě převážet a jak byla posouzena kolize s existujícími stavbami. Odpůrce ani neuvedl, z jakých konkrétních důvodů došlo ke zmenšení plocha pro sport na pozemcích Centra Viktorie a proč preferuje zrušení tohoto sportoviště. Odpůrce si je vědom, že stavby navrhovatele jsou řádně povoleny a jsou přístupné a vznik plocha Občanské vybavení – sport je zcela iluzorní. Tomu odpovídají i výškové a prostorové limity okolní zástavby, které by do budoucna neumožnily vznik jakéhokoliv sportoviště, nehledě na plochu předmětných pozemků. Odpůrce argumentoval tím, že již v dřívějším územním plánu byl požadavek pozemky navrhovatele zařadit do plochy OK a je tedy zachována kontinuita vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, preferována je nyní plocha sportu. Argumentace předchozím plánem je s ohledem na judikaturu NSS lichá. V dřívějším územním plánu měla být část pozemků navrhovatele zasažena stavbou ulice a na místě stávajících areálů byla plánovaná plocha zeleně. Tuto vizi se ale nepodařilo naplnit. V plochách krajinné zeleně dokonce vyrostla řada sportovišť včetně krytých sportovních hal. Odpůrce se tak řádně nevypořádal s připomínkami navrhovatele, jeho argumentace je nekonkrétní, některé argumenty jsou v rozporu se zákonem, jiné neodpovídají skutečnosti, jako celek je odůvodnění rozhodnutí o připomínkách nepřezkoumatelné.
10. Nepravdivé je tvrzení odpůrce, že preferuje plochy Občanské vybavení – sport. Do plochy OS byly zahrnuty i pozemky tvořící areál mezi ulicí Kšírova a při ústí ulice Vodařská, které byly převedeny z města na společnost Areál Kšírova, s.r.o. V listopadu 2025 bylo schváleno zadání změny tak, aby došlo u těchto pozemků ke změně funkčního využití, ideálně celé plochy na smíšenou obytnou všeobecnou. Z celého území Občanské vybavení – sport tak v případě přijetí této změny zbude pouze plocha zhruba 75 m x 100 m, tvořená pozemky navrhovatele a pozemky, které užívá.
11. Zařazení pozemků do OS a plochy změn znamená pro navrhovatele zásadní omezení úprav existujících staveb, snížení hodnoty nemovitostí, nemožnost rozvoje podnikání, omezení plynoucí z přísné výškové regulace – riziko negativního ovlivnění užívání stavby výstavbou budov s výškovou hladinou 5 v okolí.
12. Navrhovatel byl v procesu přijímání územního plánu města Brna dlouhodobě od r. 2020 aktivní, neboť řádně a opakovaně uplatnil námítky v procesu pořizování územního plánu.

II. Vyjádření odpůrce, replika navrhovatele

13. Odpůrce k věci podal vyjádření. Konstatoval, že nový územní plán navazuje na předchozí, který vymezoval na převážné části pozemků navrhovatele návrhovou plochu R s využitím „zvláštní plocha pro rekreaci“ a z menší části šlo o plochu dopravy. Již předchozí územní plán tedy vymezil předmětnou plochu jako plochu změn s odlišným funkčním využitím, než je výroba, nejednalo se tedy o plochu stabilizovanou, počítalo se se změnou funkčního využití. Nový územní plán převzal předchozí regulaci a v souladu s metodikou jí přiřadil nejbližší typ funkčního využití – plocha občanského vybavení – sport (OS). Není pravdou, že zařazením do ploch představy došlo k zásahu do vlastnických práv navrhovatele s k zásadní změně využívání nemovitostí.

14. Odpůrce dále uvedl, jaká je definice stabilizovaných ploch a ploch přestavby v územním plánu a ve stavebním zákoně. Konstatoval, že dotčené území je cenným územím podél řeky Svratky, vhodné k rekreačnímu využití. Výrobní funkce se zde již za předchozího územního plánu nejevila jako vhodná, šlo o pozůstatek z dřívější doby, kdy se k výrobě využíval vodní zdroj a železnice v blízkosti. Železnice dosud způsobující hluk bude odstraněna, je tedy vhodné využití pro sport.
15. Dále odpůrce citoval obecní teze z územního plánu, které se týkaly ploch přestaveb, a to textové části odůvodnění – svazek 1, str. 153 a svazek 2 str. 33. Konkrétně lokality HH-8 se týká str. 54 textové části odůvodnění, svazek 1. Zde se mimo jiné hovoří o ploše občanského vybavení a sportu, navazující na stabilizovaný sportovní areál.
16. Odpůrce si je vědom judikatury správních soudů, že pokud je vydáván nový územní plán, začíná se s čistým stolem a vše je otevřeno ke změnám. Na druhou stranu je častá judikatura, která zdůrazňuje kontinuitu územního plánování. Odpůrce odkázal na konkrétní rozhodnutí s tím, že čím je změna oproti minulosti zásadnější, tím důkladněji musí být odůvodněna. Odpůrce je přesvědčen, že v případě vymezení funkčního využití OS na pozemcích navrhovatele jde o zcela nový zásah, který by bylo třeba zevrubně zdůvodnit. Bylo legitimní, pokud odpůrce vyšel z regulace provedené předchozím územním plánem a s ohledem na to, že nedošlo ke změně okolností, přiklonil se k původnímu řešení, přičemž požadavek na rozvoj ploch sportu a tělovýchovy byl formulován již v rámci zadání nového územního plánu. Otázce sportovišť se věnuje územní plán v odůvodnění svazek 2 str. 145. Předchozí funkční využití pro sport bylo prověřeno a s ohledem na požadavky zadání a návaznost na stávající sportovní areály a blízkost vodního toku bylo shledáno jako žádoucí.
17. Pokud navrhovatel pociťuje jako nespravedlnost, že pozemky, které jsou součástí areálu Centrum Viktorie byly nově vymezeny jako OK – občanské vybavení komerční, a naproti tomu jeho pozemky se staly sportovišti, jde o to, že rozhodně nemá dojít k rušení sportovišť. V areálu se však nacházejí některé funkce, které odpovídají OK, jako například školka a kancelářské budovy. Pro areál je tedy vhodnější zařazení do OK, budou zde reflektovány jak funkce sportovní, tak nesportovní. V případě pozemků navrhovatele je situace odlišná, nacházejí se zde pouze objekty pro výrobu a skladování, které s rekreačním potenciálem nemají nic společného. Hlavně ale v důsledku stanovení funkčního využití OK nemohlo dojít k žádnému dotčení práv navrhovatele.
18. Pokud se týká navrhovatelem namítání změny funkčního využití z OS v areálu mezi ulicí Kšírova a Vodařská, nelze předvídat, zda a v jaké podobě bude tato změna přijata. Po nabytí účinnosti nového územního plánu byla podána řada podnětů, navrhuje se asi 96 dílčích změn, které tvoří změnu 2-25. I navrhovatel měl možnost požádat o změnu, ale neučinil to. Nelze to tedy vysvětlovat k tíži odpůrce.
19. Odpůrce si je vědom judikatury, která se zabývá požadavky na odůvodnění rozhodnutí o námitkách, resp. připomínkách. Poukázal na konkrétní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu a Ústavního soudu. Dle názoru odpůrce by na vypořádání připomínek, které představují slabší nástroj ochrany ve vztahu k námitkám, neměly být kladeny přemrštěné požadavky, tím spíše, když nedošlo k změně funkčního zařazení pozemku (viz rozsudek NSS ze dne 25. 11. 2019, č.j. 4 As 241/2019-33). Dle názoru odpůrce vypořádání připomínek navrhovatele bylo dostatečné, byla jim věnována náležitá pozornost, seznámil se s jejich obsahem. Učinil závěr, který se navrhovateli nelíbí. Poukázal na kontinuitu s předchozím

ÚP a uvedl, že regulace nemá vliv na užívání legálně povolených staveb, pro které platí pravidla pro tzv. integrované jevy.

20. Dle odpůrce nedošlo k nepřiměřenému zásahu do práv navrhovatele, nedošlo totiž k žádnému novému omezení možnosti výstavby na jeho pozemcích, tedy ani k žádnému novému zásahu do jeho práv a již vůbec nemohlo dojít k poklesu hodnoty jeho pozemků. Rovněž nedošlo ke ztížení údržby stávajících nemovitostí, a to opět s ohledem na integrované jevy. Zvolená regulace splňuje i kritéria proporcionality, neboť sleduje legitimní cíl a je činěna v nezbytné nutné míře. Následek přijatého řešení je úměrný sledovanému cíli.
21. Návrhová plocha sportu byla na pozemcích navrhovatele vymezena i v předchozím ÚP a nový ÚP toto využití pouze převzal. Alternativou by bylo vymezení plochy OS na jiných pozemcích, což by ale nutně znamenalo funkční změnu jiných ploch a tedy dotčení práv jiných vlastníků. Legitimní tedy bylo převzít regulaci z předchozího ÚP. V případě vyhovění požadavků navrhovatele na změnu na OK nebo VL by nebylo spolehlivě zajištěno, že v budoucnu dojde k realizaci staveb a zařízení pro sport.
22. Odpůrce poukázal na potřebu zdrženlivosti soudního přezkumu otázky proporcionality regulace v územním plánu, s odkazem na rozsudek NSS ze dne 29. 3. 2011, č.j. 6 Ao 7/2010-73.
23. K návrhu se vyjádřil rovněž pořizovatel územního plánu. Uvedl, proč byla použita příslušná regulace, jaké byly výchozí podklady, vyjádřil se k projednávané změně 2-25, k problematice vypořádání námitek a připomínek a k proporcionality přijatého řešení. K využití stávajících staveb se vyjádřil s odkazem na integrované jevy.
24. K vyjádření odpůrce podal navrhovatel repliku. Poukázal na to, že předchozí ÚP zařadil pozemky navrhovatele jako rezervu do ploch pro dopravu, částečně do ploch rekreace a do ploch krajinné zeleně. TO se však nepodařilo zrealizovat, přičemž výstavba, která tu byla i před předchozím ÚP je funkční i nadále, vlastníci i nájemci zde dále podnikají a areály dle možnosti revitalizují. Nynější úprava opět navrhovatele omezuje a je stejně „realistická“, jako předchozí. Ani ve svém vyjádření odpůrce neodůvodnil, proč je část objektů v oblasti používaných pro lehkou výrobu dle jeho názoru opotřebovaná a bez potenciálu a je převáděna do ploch zeleně, zatímco jiné části jsou zařazeny do plochy výroba lehká.
25. Postup navrhovatele vůči odpůrci je diskriminační. Opět poukázal na centrum Viktoria, kde je plocha Občanské vybavení pro sport převáděna do plochy občanské vybavení komerční, neboť se zde nacházejí objekty neodpovídající využití OS, ale přípustné v OK. Jak je možné, že s vědomím odpůrce jsou zde povoleny činnosti, které jsou v rozporu s předchozím územním plánem a na jejich menšinové existence je založena argumentace pro změnu využití? Odpůrce touto změnou umožnil změnu sportovního areálu na přestavbu na komerční nemovitost spolu se snížením množství zeleně v cenném území u řeky Svratky.
26. Pokud se týká navržené změny ÚP 2-25 ve prospěch vlastníka sousedních nemovitostí, navrhovatel poukazuje na to, že jak v námitkách z roku 2021, tak v pozdějších připomínkách navrhoval změnu způsobu využití na výroba lehká, není tedy pravdou, že by nenavrhoval žádnou změnu.
27. Závěrem navrhovatel uvedl, že ačkoliv vlastník nemá subjektivní právo na zařazení svého pozemku do požadované funkční plochy, zařazení pozemků do konkrétních ploch musí být v územním plánu dostatečně a přezkoumatelně odůvodněno. Pokud byly v této věci podány velmi obsáhlé námitky, nemohl odpůrce přistoupit pouze k obecnému odůvodnění, ale byl

povinen reagovat konkrétně, individualizovaně a přesvědčivě na důvody vztahující se ke konkrétním pozemkům. To se však nestalo.

III. Ústní jednání konané dne 20. 4. 2026

28. Při ústním jednání jak navrhovatel, tak odpůrce setrvali na svých stanoviscích a argumentacích, předestřených v návrhu, resp. ve vyjádření k návrhu a replice.

IV. Posouzení věci soudem

29. 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.
30. K osobě navrhovatele a jeho 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 byl navrhovatel změnou územního plánu skutečně zkrácen 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 navrhovatele je alfa a omega řízení o zrušení opatření obecné povahy (viz nálezy 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 AOs 5/2011–51).
31. Navrhovatel v průběhu procesu pořizování územního plánu podal dne 29. 6. 2021 námitky a dne 8. 4. 2024 připomínky shodného obsahu. Svoji aktivní legitimaci k podání návrhu odvozuje z vlastnictví pozemku p. č. XA a XB v k. ú. X, který byl regulován napadeným územním plánem. Takové tvrzení představuje myslitelné dotčení právní sféry navrhovatele (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2018, č. j. 10 As 336/2017–46). Ostatně odpůrce aktivní legitimaci navrhovatele nezpochybňuje. Navrhovatel je tedy k podání návrhu aktivně legitimován.
32. Ve věci není spornou ani pasivní legitimace odpůrce, který napadený územní plán vydal (§ 43 odst. 4 stavebního zákona).
33. Splněna je též podmínka formulace závěrečného návrhu (petitu), neboť navrhovatel ve svém návrhu jednoznačně uvedl, že se domáhá zrušení části OOP, která se týká pozemků v jeho vlastnictví. Návrh kromě petitu obsahuje i další náležitosti požadované § 101b odst. 2 s. ř. s. (především návrhové body) a je včasný (byl podán ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s.).
34. 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.).
- Přezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách a připomínkách navrhovatele*
35. Návrh je důvodný.
36. Navrhovatel namítá, že rozhodnutí odpůrce o námitkách a připomínkách (tj. část odůvodnění územního plánu vztahující se k pozemku navrhovatele) nesplňuje požadavky na

přezkoumatelné odůvodnění a zatěžuje tak opatření obecné povahy vadou nepřezkoumatelnosti. Územní plán postrádá patřičnou konkrétnost a přesvědčivost.

37. 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.*
38. 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.*
39. 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)
40. 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 jednalo-li 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).
41. 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.
42. 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 námitek 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 nálezkové 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).

43. V citovaném nálezu sp. zn. I. ÚS 178/15 Ústavní soud rovněž zdůraznil odlišnou povahu odůvodnění územního plánu (resp. v daném případě zásad územního rozvoje, nicméně toto odlišení shodně platí i pro územní plán) jako takového a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a z toho plynoucí rozdílný přístup k soudnímu přezkumu těchto dvou odůvodnění. Uvedl, že vlastní odůvodnění územního plánu odráží nejen odborné požadavky (soulad s cíli a úkoly územního plánování, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území apod.), ale též požadavky politické povahy tak, jak jsou formulovány v zadání či zprávě o uplatňování územního plánu, případně plynou z výběru mezi variantami řešení, které byly zastupitelstvu v průběhu pořizování územního plánu k výběru předloženy. Zde se tedy projevuje společenská dohoda o využití území lidmi, kteří v něm žijí, kterou správní soud nemůže revidovat, pokud je v odborných mezích možná. Naproti tomu odůvodnění rozhodnutí o námitkách předkládá právní a skutkové důvody, pro něž je třeba z pozice veřejné moci zasáhnout do práv, povinností či zájmů konkrétních subjektů individualizovaných konkrétními námitkami. Jakkoliv může být nezbytnost takového zásahu předurčena výsledkem politických úvah samosprávy o regulaci vztahů v území (ty jsou předmětem odůvodnění územního plánu jako takového), konkrétní provedení a vypořádání konkrétních námitek vůči němu je správním soudem v zásadě plně přezkoumatelné. Nezbytné odůvodnění má být přiměřené povaze toho kterého nástroje územního plánování, neboť není hodnotou *per se*, ale prostředkem k zajištění toho, aby v komplexním procesu pořizování územně plánovací dokumentace byly učiněny všechny nezbytné komplexní úvahy, ať již jejich potřeba plyne z právní úpravy, z odborných hledisek či z konkrétního sporu o řešení některé otázky (shodně viz recentní rozsudky NSS ze dne 30. 8. 2024, č. j. 6 As 367/2023-49, či ze dne 31. 7. 2025, č. j. 1 As 187/2024-47).
44. Při hledání rovnováhy mezi těmito krajními pozicemi je důležité držet se *samotné podstaty a smyslu požadavku přezkoumatelnosti*. Požadavek přezkoumatelnosti není samoúčelný a jeho smyslem není kontrola slohových dovedností odpůrce. Smyslem je zajistit, aby vlastníci pozemků obdrželi na své věcné argumenty relevantní odpověď naplňující výše shrnuté požadavky (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101). V té souvislosti judikatura připomíná, že důvody pro to, proč odpůrce námitce navrhovatele nevyhověl, nelze hledat pouze ve vlastním vypořádání námitek, nýbrž i v obecné části odůvodnění napadeného územního plánu (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 11. 2022, č. j. 55 A 62/2022-59, bod 23). Rozhodnutí o námitce je totiž součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v souvislostech. Rozhodnutí o námitce netrpí nepřezkoumatelností, je-li alespoň v kontextu odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika řešena (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, nebo ze dne 17. 10. 2023, č. j. 4 As 254/2021-47). Odůvodnění 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. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57, nebo ze dne 26. 2. 2026, č. j. 21 As 226/2025-78).
45. V nyní projednávané věci navrhovatel opakovaně zpochybňuje dostatečnou konkrétnost a přezkoumatelnost odůvodnění jím vznesených námitek a připomínek vůči návrhu územního plánu. Soud konstatuje, že navrhovatel vznesl námitky dne 29. 6. 2021 a obsahově

obdobné, ale rozšířené o další argumentaci připomínky dne 8. 4. 2024, které odpůrce posoudil naprosto shodně. Ode dne 1. 1. 2024 nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., který u návrhu územně plánovací dokumentace počítá pouze s připomínkami. Dle přechodných ustanovení, a to § 334a odst. 2 se však pro věci územního plánování do 30. 6. 2024 ještě používaly dosavadní předpisy. Navrhovatel jako vlastník dotčených pozemků tedy měl 8. 4. 2024 podat námitky dle § 52 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stejně, jak to učinil v roce 2021. Na posouzení věci to však dle názoru soudu nemá žádný vliv, neboť je zřejmé, že je žalobce vlastníkem předmětných pozemků a v průběhu projednávání územního plánu opakovaně aktivně vystupoval.

46. Odpůrce rozhodnutím o námitkách č.j. MMB/O375512/2021 a o připomínkách č.j. MMB/O338981/2021 a č.j. MMB/O167789/2024 v *Textové části Odůvodnění UP* rozhodl zcela shodně tak, že se námitce (připomínce) nevyhovuje. Leitmotivem vznesených námitek byla snaha navrhovatele docílit, aby předmětné pozemky byly zařazeny do plochy OK – vybavení komerční, případně (dle návrhu uvedeného v připomínkách) do VL – výroba lehká. Navrhovatel shodně jako v návrhu na zrušení části územního plánu poukazoval na dosavadní dlouhodobé a stabilní využití nemovitostí v jeho vlastnictví i v blízkém okolí a na vhodnost pokračovat v tomto způsobu využití a na nerespektování reálného využití v předchozím i novém územním plánu. Předmětné nemovitosti nemohl řádně obhospodařovat z důvodu úpravy v předchozím územním plánu, byla zde stanovena stavební uzávěra s ohledem na plánovaný přivaděč VMO, k jehož realizaci nikdy nedošlo. Nově bude navrhovatel omezen, neboť se má jednat o plochy sportu. S ohledem na současné využití je dle jeho názoru zřejmé, že nově zamýšlené využití rovněž není reálné a realizovatelné. Označil nekoncepčním přístup odpůrce, pokud na jedné straně hodlá rozšiřovat plochy sportu na jeho pozemcích které jsou reálně a dlouhodobě využívány jako komerční objekty, a na pozemku v těsné blízkosti naopak dosavadní plochu určenou pro sportovní využití nově převádí do ploch OK – občanské vybavení komerční. Dle navrhovatele nedošlo k vyhodnocení nejvhodnější varianty, územní plán nereflktuje ani stávající a povolené stavební záměry. Nedochází k zajištění předpokladů pro udržitelný rozvoj území, dochází ke znehodnocení nemovitostí navrhovatele. Není dbáno na soulad veřejných a soukromých zájmů, je bráněno přirozenému vývoji území. Navrhovateli se jeví, že předkladatelé návrhu územního plánu nejsou seznámeni se současným využitím v dané lokalitě. V připomínkách navrhovatel dále uvedl, že ve srovnání s návrhem územního plánu z roku 2021 došlo v upraveném návrhu k rezignaci na zachování širokého pásma zeleně a o tomtéž území je nadále uvažováno jako o plochách pro komerční využití. Pořizovatel územního plánu nereagoval na námitky, které navrhovatel vznesl v roce 2021, i když se předmětným územím zabýval, neboť významným způsobem omezil dosud prosazované plochy zeleně ve prospěch občanského vybavení komerčního a plochy občanského vybavení – sportu již prosazuje v omezené míře, a to výlučně na pozemcích, které takto nejsou a nebudou využívány. Navrhovatel nastolil rovněž otázku, zda je vhodné v dané lokalitě rozšiřovat plochy sportu, neboť pozemky zde jsou dlouhodobě zatěžovány emisemi z nedaleké slévárny.
47. Odpůrce námitce ani připomínce nevyhověl. Provedl zcela shodné vypořádání námitky i připomínky, které je dle názoru soudu nepřezkoumatelné. Poukázal na to, že přibližně polovina plocha pozemků OS. A2 je ve vlastnictví statutárního města Brna, část ve vlastnictví třetích osob. Dle současného (tedy předchozího) plánu jsou pozemky z části plochou pro

rekreaci, která z hlediska vymezení ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá ploše sportu – OS. Je tedy zachována kontinuita ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Z části jsou pozemky v ploše OS. A2, v ploše pro dopravu. K omezení vlastnických práv tedy nedochází, naopak je využití pozemků rozšířeno. Statutární město Brno námitku ani připomínku neuplatnilo, plochu sportu preferuje. Plocha sportu neomezuje zachování stávajícího způsobu využití nemovitostí, obecné podmínky využití uvedené v kapitole 6.2 závazné textové části návrhu územního plánu to umožňují v případě, že způsob využití dosavadních staveb a zařízení legálně umístěných nebo povolených ke dni účinnosti tohoto územního plánu neodpovídají hlavnímu, přípustnému nebo podmíněně přípustnému využití plochy s rozdílným způsobem využití, nebo prostorové parametry neodpovídají stanoveným prostorovým regulativům, jsou tyto stavby a zařízení přípustné.

48. Z výše uvedené rekapitulace námitky a připomínek a jejich vypořádání je zřejmé, že odpůrce reagoval v odůvodnění rozhodnutí o jejich nevyhovění velmi stručně, spíše v obecné rovině. Připomněl dosavadní regulaci s tím, že nedochází k omezení vlastnických práv navrhovatele a plocha sportu neomezuje zachování dosavadního způsobu využití. Vůbec se nevyjádřil k tvrzení navrhovatele, že regulace dlouhodobě, i v předchozím územním plánu, vůbec nerespektuje reálné a dlouhodobé využití předmětných pozemků. Nereagoval rovněž na fakt, že pozemky v blízkosti byly z plochy sportu převedeny do ploch občanské vybavení komerční a respektovaly tak jejich reálné využití, zatímco v případě pozemků navrhovatele se jeho pozemky nově staly občanským vybavením – sport. Je nedostatečné, pokud odpůrce reagoval pouze tak, že k omezení vlastnických práv navrhovatele nedochází, neboť neomezuje dosavadní využití, a to s odkazem na integrované jevy a zachovává kontinuitu ve vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, neboť to nedává odpověď na skutečnosti uvedené navrhovatelem, že jsou jeho pozemky dlouhodobě postřiženy regulací, která neodpovídá jejich reálnému využití. K požadavkům navrhovatele, aby jeho pozemky byly zařazeny do plochy občanské vybavení komerční, popřípadě výroba lehká, se odpůrce vůbec nevyjádřil. Soud opět připomíná, že na základě podané námitky je pořizovatel územního plánu povinen zařazení pozemku do určité funkční plochy podrobně odůvodnit, a to s ohledem na konkrétní obsah námitky. Soud dodává, že ani z ostatních částí odůvodnění územního plánu nemohl navrhovatel získat odpovědi na svoje námitky a připomínky.
49. Krajský soud tak uzavírá, že se odpůrce v rozhodnutí o námitkách nevypořádal s podstatou argumentace uplatněné navrhovatelem, a tudíž je rozhodnutí o námitkách nepřezkoumatelné.
50. Vzhledem k tomu, že krajský soud shledal důvodnou námitku nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách, nemohl se zabývat dalšími námitkami směřující do věcného posouzení přijaté regulace.

V. Závěr a náklady řízení

51. Po přezkoumání napadeného opatření obecné povahy, za zjištěného skutkového a právního stavu věci krajský soud dospěl k závěru, že vypořádání námitek navrhovatele odpůrcem je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. To je důvodem ke zrušení opatření obecné povahy v návrhem napadené části [§ 76 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 101b odst. 5 s. ř. s.] ke dni právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
52. Jelikož bylo napadené opatření obecné povahy v požadované části zrušeno, dosáhl navrhovatel plného úspěchu. Navrhovateli přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek a

náklady právního zastoupení. Jednalo se o čtyři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, návrh, replika a účast při jednání soudu) ve výši 4 x 4 620 Kč a čtyři režijní paušály ve výši 4 x 450 Kč (podle §9 odst. 5, §11 odst. 1 písm. d) a §13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu), tedy celkem 20 280 Kč. Advokát navrhovatele je plátcem daně z přidané hodnoty, celkově tedy náklady právního zastoupení včetně DPH činí 24 539 Kč. Navrhovateli dále přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za návrh ve výši 5 000 Kč. Celkem tedy soud přiznal navrhovateli vůči odpůrci náhradu nákladů ve výši 29 539 Kč. K jejímu zaplacení určil soud přiměřenou lhůtu.

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 28. dubna 2026

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu