



Vyvěšeno dne: 21. 7. 2026

Svěšeno dne: 4. 8. 2026

Iva Homolková

ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy Vojtěcha Šimíčka (soudce zpravodaj), soudkyně Michaely Bejčkové a soudce Ondřeje Mráky ve věci navrhovatelky: **Lenka Maršalová**, Královopolské Vážany 257, Rousínov, zastoupené advokátem Mgr. Romanem Pospiechem, LL.M., Nové Sady 996/25, Brno, proti odpůrci: **město Rousínov**, Sušilovo náměstí 84/56, Rousínov, zastoupenému advokátem Mgr. Ing. Alešem Martínkem, Heršpická 813/5, Brno, o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy – Změny č. 2 Územního plánu města Rousínov, vydané zastupitelstvem města Rousínov dne 10. 9. 2025 s účinností ode dne 2. 10. 2025 – v rozsahu vymezení plochy PU (veřejná prostranství všeobecná) na části pozemku parc. č. 619/2 a s ní související veřejně prospěšné stavby v podobě pozemní komunikace, v řízení o kasační stížnosti navrhovatelky proti rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 4. 5. 2026, čj. 67 A 13/2026-98,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

1. Vymezení věci a průběh předchozího řízení

[1] Navrhovatelka (*stěžovatelka*) vlastní pozemek parc. č. 619/2 v katastrálním území Královopolské Vážany. Tento pozemek byl původně zahrnut do plochy SV (smíšená obytná venkovská) a bylo jej možné využít pro stavbu rodinného domu. Napadenou změnou územního plánu však byla část tohoto pozemku nově zařazena do plochy PU (veřejná prostranství všeobecná), v níž územní plán připouští pouze veřejné prostranství a související dopravní infrastrukturu. Stěžovatelka podala návrh na zrušení v záhlaví označené části opatření obecné povahy (OOP), který však Krajský soud v Brně nyní napadeným rozsudkem zamítl.

[2] Sporná je otázka, zda umístění plochy veřejného prostranství na části pozemku stěžovatelky představuje odůvodněný a přiměřený zásah do jejího vlastnického práva. Stěžovatelka totiž navrhla alternativní řešení trasování pozemní komunikace, které by nezahrnovalo její pozemek. Nejvyšší

správní soud však ve shodě s krajským soudem dospěl k závěru, že zásah do vlastnického práva stěžovatelky byl s ohledem na konkrétní okolnosti věci přiměřený.

2. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalované

[3] **Stěžovatelka** podala proti rozsudku krajského soudu kasační stížnost a namítla jeho nezákonnost, vady řízení a nepřezkoumatelnost podle § 103 odst. 1 písm. a), b) a d) s. ř. s.

[4] Stěžovatelka od roku 2015 usiluje o využití sporného pozemku jako zahrady a zadní části k umístění novostavby rodinného domu a nesouhlasí proto s jeho vymezením jako plochy veřejného prostranství. Tvrdí, že krajský soud neprovedl přezkum přiměřenosti napadeného OOP, což je podle ustálené judikatury obvyklý pátý krok tzv. algoritmu přezkumu OOP prováděného správními soudy. Krajský soud totiž s odkazem na zásadu zdrženlivosti při hodnocení změny OOP neodůvodnil, proč odpůrce nezohlednil předložené variantní řešení trasování pozemní komunikace, a v důsledku této okolnosti bylo zasaženo do vlastnického práva stěžovatelky podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod. V tomto směru stěžovatelka odkazuje na řadu soudních rozhodnutí. Tento zásah je přitom trvalý a neměnný, neboť pozemní komunikace bude umístěna trvale a bude využívána v návaznosti na plánovanou novou zástavbu. Umístěním pozemní komunikace navíc vzniká vlastníkům okolních pozemků legitimní očekávání, že jejich pozemky budou napojeny na síť pozemních komunikací a bude možné uskutečnit výstavbu nových rodinných domů. Změna územního plánu je proto vůči osobě stěžovatelky též diskriminační, jelikož omezuje její práva výrazně více než práva ostatních vlastníků.

[5] Nepřezkoumatelnost a překvapivost spatřuje stěžovatelka v tom, že se napadený rozsudek opírá pouze o obecné judikturní závěry k problematice územního plánování, avšak bez jejich aplikace na daný případ. Stěžovatelka postrádá přesvědčivé odůvodnění, proč nebylo vyhověno jejímu variantnímu řešení, a krajský soud se nevyjádřil ani k tomu, zda se jednalo o tzv. iniciační, anebo o tzv. upřesňující územní studii. Územní studie byla přitom schválena v roce 2016 a stěžovatelka již v roce 2015 iniciovala změnu funkčního využití pozemků. Již v té době proto odpůrce znal nesouhlasný postoj stěžovatelky a nic mu nebránilo přizpůsobit tomu trasování pozemní komunikace. Stěžovatelka nikdy cíleně neblokovala rozvoj území a nebránila umístění pozemní komunikace; pouze sledovala dosažení vyrovnanosti veřejného a soukromého zájmu v území.

[6] Stěžovatelka dále tvrdí, že se krajský soud dostatečně neseznámil s místními poměry a vlastnickou strukturou dotčených pozemků. Pokud by tak totiž učinil, musel by shledat napadenou změnu územního plánu neproporcionální. Za vynaložení menších veřejných prostředků totiž mohl odpůrce odkoupit pozemky parc. č. 620/12 a 620/13, což by vyřešilo trasování pozemní komunikace a dopravní napojení plánované výstavby v ploše Z.74 s minimalizací zásahů do vlastnických práv. Toto řešení stěžovatelka podrobně rozvádí a dokumentuje na snímcích z ortofotomapy. Ohrazuje se proti tvrzení krajského soudu, že její řešení zásah do vlastnického práva pouze přesunuje na jiné vlastníky, jelikož tito vlastníci (Ing. Z. Urbánek a R. Urbánek) prý sami nabídli k prodeji pozemky parc. č. 620/12 a 620/13, které – na rozdíl od pozemku stěžovatelky – nelze využít k výstavbě. K existenci vedení vysokého napětí stěžovatelka namítla, že toto vedení limituje využití vícero pozemků a i v tomto ohledu jsou proto tyto pozemky ohledně nákladnosti možných řešení srovnatelné.

[7] **Odpůrce** navrhuje kasační stížnost zamítnout a uvádí, že podstata nesprávné argumentace stěžovatelky spočívá v tom, že se snaží docílit, aby její pozemek zůstal celý a aby byli omezeni jiní vlastníci. Dané řízení bylo vedeno v souladu s cíli územního plánování podle § 38 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, krajský soud se prý s otázkou proporcionality zásahu do práv stěžovatelky vypořádal dostatečně (body 18 – 23 rozsudku) a zvolené řešení stěžovatelku ani nediskriminuje. Ke stěžovatelkou navrhovanému variantnímu řešení odpůrce uvedl, že tato otázka

pokračování

byla řešena již v rámci námitek před přijetím OOP, přičemž již územní studie vycházela z toho, že město Rousínov vykoupilo pozemky pro umístění komunikace tak, jak bylo navrženo v územní studii. Na odkupu pozemků parc. č. 620/12 a 620/13 přitom nenašlo shodu s jejich vlastníky. Navíc pozemky Ing. Z. Urbánka a R. Urbánka byly z důvodu výstavby komunikace předěleny, zatímco pozemek stěžovatelky předělen nebude a jeho větší část (580 m²) i nadále umožňuje výstavbu rodinného domu. Není proto pravda, že variantní řešení nebylo vůbec zvažováno. Toto řešení by však jen vedlo k přenesení zásahu do vlastnického práva na jiné osoby, jejichž pozemky navíc již plánovaným umístěním komunikace byly rozděleny. Odpůrce nesouhlasí rovněž s tvrzením stěžovatelky, že krajský soud nevyjasnil, o jaký typ územní studie jde. Podstatné je, že krajský soud územní studii zmínil jednak v tom smyslu, že její pořízení bylo předpokládáno již zněním územního plánu před navrhovanou změnou, jednak byla následně zohledněna i při vyhotovení této změny. Konečně k otázce odkupu jiných pozemků a vedení vysokého napětí odpůrce konstatoval, že nemá právní povinnost zajistit přeložku vysokého napětí a zatím ani nevyvstala taková potřeba. Navíc při existenci ochranného pásma v šíři 7 m na obě dvě strany je prakticky celý pozemek stěžovatelky v ochranném pásmu. I když tedy větší část pozemku zůstává v ploše SV, fakticky zde rodinný dům vystavět nelze, a to právě kvůli existenci ochranného pásma.

3. Posouzení Nejvyšším správním soudem

[8] Jak se podává již ze shora uvedené rekapitulace obsahu kasační stížnosti, stěžovatelka namítá (1.) nezákonnost spočívající v nesprávném posouzení právní otázky soudem v předcházejícím řízení, dále (2.) vady řízení spočívající v tom, že skutková podstata, z níž správní orgán v napadeném rozhodnutí vycházel, nemá oporu ve spisech nebo je s nimi v rozporu, a konečně (3.) nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku. Protože platí, že pouze u rozsudku přezkoumatelného je zásadně možno hodnotit jeho zákonnost a věcnou správnost, zaměřil se zdejší soud nejprve na tento tvrzený kasační důvod. Shledal-li by totiž rozsudek krajského soudu skutečně nepřezkoumatelným, setrval by u konstatování této vady a neměl by procesní prostor k provedení dalšího, tedy věcného, přezkumu.

[9] Z obsahu kasační stížnosti (část VI) se podává, že nepřezkoumatelnost a také překvapivost je spatřována v tom, že se napadený rozsudek opírá pouze o obecné judikaturní závěry k problematice územního plánování, avšak bez jejich aplikace na daný případ. Stěžovatelka postrádá přesvědčivé odůvodnění, proč nebylo vyhověno jejímu variantnímu řešení, a krajský soud se nevyjádřil ani k tomu, zda se jednalo o tzv. iniciační, anebo o tzv. upřesňující územní studii.

[10] K tomu Nejvyšší správní soud uvádí, že krajský soud v odůvodnění napadeného rozsudku zdůraznil zásadu zdrženlivosti, jelikož je věcí samotné obce, aby vyvažovala zájmy vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem. Úkolem správního soudu proto není hledat ideální podobu regulace, nýbrž vyloučit, aby v konkrétním případě došlo ke zjevné svévoli či diskriminaci, a mít v patrnosti, že zásah do vlastnického práva má být co možná nejmenší. Toto obecné východisko, založené na politické povaze rozhodnutí o schválení územního plánu, je plně v souladu s ustálenou judikaturou zdejšího soudu. Dovodil-li následně krajský soud, že zvolené řešení nebylo řešením novým, překvapivým či dokonce nahodilým (body 11 a násl.), a toto konstatování rovněž řádně odůvodnil, nelze rozsudek označit jako nepřezkoumatelný.

[11] Nejvyšší správní soud proto dospěl k dílčímu závěru, že stěžovatelka ve skutečnosti spatřuje nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku nikoliv v tom, že by se krajský soud dostatečně nevypořádal s její argumentací, nýbrž že jí nevyhověl. Jinak řečeno, stěžovatelka zaměňuje (objektivní) nepřezkoumatelnost napadeného rozsudku s tím, že subjektivně není spokojena s výsledkem řízení. To je ovšem něco zcela jiného, jelikož samozřejmě neexistuje a ani existovat nemůže právo účastníka řízení na úspěch v soudním řízení. Tato kasační námitka tedy není důvodná.

[12] Proto Nejvyšší správní soud přistoupil k posouzení dvou dalších kasačních důvodů (nezákonnost a vady řízení). Jelikož však stěžovatelka pojednává oba tyto kasační důvody souhrnně a nikterak mezi nimi ve své argumentaci nerozlišuje, bude se jimi zabývat souhrnně rovněž Nejvyšší správní soud.

[13] Podstata argumentace stěžovatelky spočívá v tvrzení, že mělo být zvoleno alternativní řešení trasování pozemní komunikace, které navrhovala, a protože se tak nestalo, bylo nepřiměřeně zasaženo do jejího vlastnického práva. Toto alternativní řešení stěžovatelka dokládá také graficky.

[14] Nejvyšší správní soud předně konstatuje, že z porovnání žaloby stěžovatelky s kasační stížností plyne značný obsahový překryv. Jelikož se krajský soud s touto žalobou dostatečně pečlivě a argumentačně přesvědčivě vypořádal a jeho závěry zdejší soud neshledal rozpornými se zákonnou úpravou, není nutné, aby Nejvyšší správní soud podrobně opakovaně reagoval na všechny (opakovaně) uplatněné námitky. Proto Nejvyšší správní soud uvádí k námitkám stěžovatelky pouze následující okolnosti, které považuje za podstatné.

[15] Především lze přisvědčit závěru krajského soudu, že řešení zvolené napadenou změnou územního plánu v dané lokalitě nebylo překvapivé, neboť již před ní regulace území předpokládala další členění plochy Z.74, a to včetně pěšího a dopravního propojení tak, aby byla zajištěna prostupnost území pro pěší i automobilovou dopravu. Také proto ostatně stěžovatelka byla ochotna jednat o směně dotčeného pozemku a dne 2. 9. 2015 žádala o dílčí změnu územního plánu tak, aby parcela č. 619 byla z plochy veřejného prostranství zařazena do plochy bydlení v rodinných domech. Tvrdila-li proto stěžovatelka, že měla legitimní očekávání, že na uvedeném pozemku bude realizována stavba rodinného domu, nemohlo být toto její očekávání v souladu s územní studií, která byla pořizovatelem vložena do evidence územně plánovací činnosti již dne 1. 12. 2016. Z této územní studie se přitom podává, že část tohoto pozemku je plánována jako plocha veřejného prostranství.

[16] Na základě právě uvedeného lze učinit dílčí závěr, že logika nyní napadené změny územního plánu vychází z kontinuálního vývoje využití daného území a nezbytnosti zajištění funkčnosti komunikačního systému lokality. Jak příhodně vysvětlil krajský soud (bod 13), již z původního územního plánu bylo zřejmé, že další konkretizace uspořádání plochy Z.74 bude předmětem navazující územní studie, a to včetně dopravního a pěšího propojení. Napadená změna územního plánu proto nepředstavovala odklon od předchozí koncepce, nýbrž v podstatě jen její „promítnutí“ do závazné části územně plánovací dokumentace.

[17] V tomto ohledu se stěžovatelka mýlí, soustředí-li se argumentačně na povahu této územní studie a odlišuje iniciační a upřesňující územní studii. Jak se totiž podává ze shora uvedeného, krajský soud odkázal na tuto územní studii toliko v kontextu dlouhodobého plánování využití daného území. Jinak řečeno, v nyní posuzované věci není podstatné, o jakou územní studii se jednalo: důležité je, že (společně s dalšími okolnostmi) vyvracela stěžovatelkou tvrzené legitimní očekávání, že bude moci pro výstavbu rodinného domu využít celou svoji parcelu.

[18] V nyní posuzované věci je dále podstatné, že odpůrce pro realizaci daného záměru již vykoupil či směnil okolní potřebné pozemky, takže stěžovatelkou prosazované alternativní řešení by znamenalo neúčelné vynaložení veřejných prostředků. Stěžovatelkou zmiňovanou proporcionalitu OOP je přitom třeba vykládat v širším kontextu, tedy jako snahu o co nejmenší zásah do vlastnického práva dotčených osob (nejen stěžovatelky!) a současně o co nejúčelnější vynaložené veřejné prostředky při naplňování rozumné a potřebné regulace daného území.

[19] Nejvyšší správní soud má přitom za to, že tyto požadavky byly v daném případě splněny. Napadené řešení totiž zjevně sleduje legitimní cíl (komunikační prostupnost lokality Z.74), když vymezuje základní komunikační kostru a vytvoření předpokladů pro její rozvoj jako plochy určené k bydlení. Z hlediska zmiňované proporcionality vycházeli odpůrce i krajský soud také ze skutečnosti, že změnou nedotčená část pozemku (580 m²) stěžovatelky je i nadále vedena v ploše

pokračování

určené pro bydlení a je natolik velká, že umožňuje stavbu zamýšleného rodinného domu. Argumentace stěžovatelky, založená na úmyslu využít pro stavbu celý pozemek, je také výrazně oslabena okolností, že se na tomto pozemku nachází vedení vysokého napětí a jeho ochranné pásmo, přičemž z ničeho neplyne, že by mělo dojít k jeho přeložení (do podoby kabelového vedení) a kdo by je případně financoval.

[20] Krajský soud konečně správně zdůraznil, že stěžovatelkou prosazované variantní řešení předpokládá zásah do vlastnického práva jiných vlastníků, a to dokonce daleko výraznějším způsobem, než je to v jejím případě. Také proto je argumentace stěžovatelky založená na proporcionalitě zásahu do jejího vlastnického práva nepřesvědčivá.

[21] Z obdobného důvodu je lichá námitka stěžovatelky, že vůči ní bylo postupováno diskriminačním způsobem. Lze-li totiž - ve zcela obecné rovině - diskriminaci definovat jako nespravedlivé jednání založené na příslušnosti k určité sociální skupině, tedy jako nerovné zacházení pro některý ze zakázaných důvodů (čl. 3 odst. 1 Listiny; srov. také § 2 a 3 zákona č. 198/2009 Sb., o rovném zacházení a o právních prostředcích ochrany před diskriminací), je velmi nepatřičné za diskriminaci označovat též výsledek územního plánování, v rámci kterého je v řadě případů nezbytné omezit práva některé z dotčených osob z důvodu veřejného zájmu. Tento veřejný zájem totiž není ničím abstraktním, nýbrž ve skutečnosti se jedná o zcela konkrétní zájem ostatních občanů dané obce. Optikou argumentace stěžovatelky by proto mohl být za diskriminační označen prakticky jakýkoliv zásah do práv dotčených osob, daný – jako v tomto případě – potřebou zřízení veřejné komunikace. To je však zásadní nepochopení samotného pojmu diskriminace. Rovněž tato námitka proto není důvodná.

4. Závěr

[22] Nejvyšší správní soud konstatuje, že krajský soud žalobu stěžovatelky zamítl v souladu se zákonnou úpravou a ustálenou judikaturou. Proto kasační stížnost zamítl jako nedůvodnou podle § 110 odst. 1 s. ř. s.

[23] O náhradě nákladů řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatelka neměla v posuzované věci úspěch, proto jí právo na náhradu nákladů nenáleží.

[24] Odpůrci, který byl ve věci úspěšný, žádné náklady nad rámec jeho úřední činnosti nevznikly, což konstatoval již krajský soud, a jakkoliv se nechal zastupovat v řízení před správními soudy advokátem, není malou obcí, která by nedisponovala profesionálním odborným aparátem a musela si proto zajistit zastoupení advokátem. Obvyklá činnost odpůrce (města s přibližně 6 tis. obyvateli) totiž nespočívá pouze v „běžné administrativě“, nýbrž také v rozhodovací činnosti a s tím spojenou nutností vydaná rozhodnutí obhájit i v následném soudním řízení.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 21. července 2026

L. S.

Vojtěch Šimíček v. r.
předseda senátu