



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Petra Pospíšila, soudce Martina Kopy a soudkyně Lenky Bahýľové ve věci

navrhovatelky: **Ing. V. P.**
bytem X
zastoupené advokátem Mgr. Davidem Urubou
sídlem Nerudova 330/4, 769 01 Holešov

proti
odpůrkyni: **obec Lešany**
sídlem Lešany 111, PSČ 798 42
zastoupené advokátkou JUDr. Zdeňkou Rekovou
sídlem Komenského 23, 796 01 Prostějov

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy odpůrkyně ze dne 4. 12. 2024, č. 1/2024 – Územní plán Lešany, v rozsahu plochy ZP.007 na pozemcích parc. č. XA a XB v katastrálním území X

takto:

- I. Opatření obecné povahy odpůrkyně ze dne 4. 12. 2024, č. 1/2024 – Územní plán Lešany, **se ruší** v rozsahu plochy ZP.007 na pozemcích parc. č. XA a XB v katastrálním území X ke dni právní moci tohoto rozsudku.
- II. Odpůrkyně **je povinna** nahradit navrhovatelce náklady řízení v částce 22 294 Kč k rukám jejího zástupce Mgr. Davida Uruby ve lhůtě 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Obsah návrhu

1. Návrhem ze dne 17. 2. 2025 se navrhovatelka domáhá zrušení části opatření obecné povahy – Územního plánu Lešany ze dne 4. 12. 2024, č. 1/2024 („ÚP Lešany“), která zařazuje její pozemky parc. č. XA a XB v katastrálním území X („pozemky navrhovatelky“) do plochy ZP.007 (plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy). Pro názornost soud připojuje výřez z hlavního výkresu ÚP Lešany, kde je dotčená čtvercová plocha ZP.007 takřka



uprostřed obrázku vyznačena zeleným šrafováním. Tato plocha ve své pravé části pokrývá jižní část pozemků navrhovatelky.

2. Navrhovatelka proti návrhu územního plánu podala neúspěšné námítky. Jejich vypořádání v ÚP Lešany je podle ní nepřezkoumatelné. Odůvodnění má podobu pouhých obecných frází. Navrhovatelka, která nemá právní vzdělání, si uvědomovala stručnost svých námitek. Nicméně z neformálních jednání s pověřenou zastupitelkou měla za to, že jsou dostatečné. Cílem námitek bylo poukázat jednak na arbitrárnost rozhodnutí o umístění plochy ZP.007 na pozemcích navrhovatelky, jednak na její legitimní očekávání, že pokud se pozemky dcery místostarostky – které jsou doslova „přes cestu“ od pozemků navrhovatelky – staly součástí plochy smíšené obytné venkovské (SV), tak lze očekávat, že i pozemky navrhovatelky budou ve stejné ploše.
3. Navrhovatelka dále poukazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 AOs 4/2012-31. Z něj plyne, že odůvodnění územního plánu musí vypořádat případy zjevného omezení vlastnických práv. Tuto odpovědnost nelze přenášet na vlastníky pozemků.
4. Odpůrkyně fakticky vyřadila pozemky navrhovatelky (společně s dalšími třemi pozemky) z území ploch Z.5. a P.1 pro stavbu rodinných domů (slovy ÚP Lešany z druhé „největší rozvojové rezidenční oblasti obce“). Tím došlo ke zjevnému omezení jejích vlastnických práv a podstatnému snížení hodnoty dotčených pozemků. Odpůrkyně proto mohla a měla

takový stav předpokládat a přizpůsobit tomu odůvodnění ÚP Lešany, jakož i rozhodnutí o námitkách. Na základě závěru NSS v citovaném rozsudku nelze absenci takového postupu přičítat k tíži navrhovatelky.

5. Navrhovatelka též považuje odůvodnění vymezení plochy ZP.007 za nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. V ÚP Lešany chybí analýza stávajícího stavu zeleně v území, vyhodnocení potřeby nové plochy veřejné zeleně či posouzení alternativních variant umístění. Vymezení ploch veřejné zeleně v podobě parků je nepřiměřené charakteru obce Lešany, která má pouze cca 400 obyvatel. V tak malé obci venkovského charakteru, kde většina obyvatel má vlastní zahrady a kde je bezprostřední dostupnost volné krajiny, není důvod pro vymezování veřejné zeleně městského typu.
6. Dále chybí posouzení různých variant umístění veřejné zeleně a vyhodnocení proporcionality zvoleného řešení. ÚP Lešany nevysvětluje, proč odpůrkyně umístila plochu ZP.007 právě na pozemky navrhovatelky. Zásah do vlastnického práva navrhovatelky nevyvažuje odpovídající veřejný zájem. Deficitní je i koncepční řešení pěšího propojení. Odpůrkyně se opomenula vypořádat s otázkou majetkoprávního zajištění tohoto klíčového prvku urbanistické koncepce, pokud je relevantní pozemek ve vlastnictví soukromé osoby. Absence jakékoli analýzy proveditelnosti pěšího propojení, které je přitom jedním z nosných argumentů pro umístění plochy ZP.007, činí ÚP Lešany v této části vnitřně rozporným.
7. Navrhovatelka namítá i svoji diskriminaci. Klíčovým projevem diskriminačního jednání je rozdílné zacházení s jejími pozemky a bezprostředně sousedícím pozemkem parc. č. XC („pozemek XC“), který vlastní dcera místostarostky. Zatímco pozemky navrhovatelky jsou nyní v ploše zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP.007), sousední pozemek XC je v ploše smíšené obytné venkovské (SV.183). Jde o střet zájmů, protože dcera místostarostky získala pro svůj pozemek výhodnější funkční využití. Odpůrkyně nezdůvodnila, proč je pozemek XC vhodný pro obytnou zástavbu, zatímco bezprostředně sousedící pozemky navrhovatelky nikoliv.
8. Navrhovatelka též tvrdí, že ÚP Lešany nerespektuje její legitimní očekávání ohledně možnosti využití pozemků. Tento zásah vede k podstatnému snížení hodnoty jejích pozemků, aniž by to vyvažoval odpovídající veřejný zájem či kompenzace. Odpůrkyně vůbec neposoudila možnost mírnějších variant umístění veřejné zeleně, např. vymezením menší plochy nebo jejím rozdělením do více menších ploch. Vymezením pozemků navrhovatelky jako plochy veřejné zeleně došlo k jejich faktické nezastavitelnosti, což je o to závažnější, pokud je plánovala využít na výstavbu rodinných domů pro své potomky.

II. Vyjádření odpůrkyně

9. Dle vyjádření odpůrkyně ze dne 10. 3. 2025 by soud měl návrh zamítnout. Navrhovatelka podala proti návrhu ÚP Lešany velmi stručně formulovanou a obecnou námitku s odkazem na její budoucí nejisté a přesně nespecifikované záměry. Odpůrkyně v rozhodnutí o námitce taktéž stručně obhájila veřejné zájmy na pozadí zařazení pozemků navrhovatelky do plochy ZP.007. Koncepcí ploch Z.5 a P.1 vytváří rezidenční oblast, pro kterou je nezbytné vymezení plochy veřejné zeleně. Odpůrkyně popsala, proč pro tento účel zvolila plochu zahrnující pozemky navrhovatelky. Její rozhodnutí odpovídá míře stručnosti a konkrétnosti námítky.
10. Otázkou koncepce veřejné infrastruktury se ÚP Lešany zabývá popisně v části odůvodnění v bodě 6. *Koncepce veřejné infrastruktury*. V části 6.1.2. *Koncepce sídelní zeleně* popisuje jak

současný stav, tak odůvodňuje budoucí řešení ploch zeleně. Plocha ZP.007 zahrnující pozemky navrhovatelky není jedinou plochou sídelní zeleně. Odůvodnění ÚP Lešany uvádí důvody vedoucí k vymezení ploch veřejné zeleně i s odkazem na úpravu v § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V bezprostřední blízkosti plochy ZP.007 je další plocha ZP.082 (lokalita „Padělky“) určená ke stejnému účelu. Odpůrkyně nevybrala pozemky pro plochy zeleně náhodně, ale v rámci jednoho konceptu obou sousedících lokalit „Za Humny“ a „Padělky“.

11. Pokud jde o námitky týkající se diskriminace, odpůrkyně potvrzuje, že pozemek XC je ve vlastnictví dcery místostarostky. Ovšem její pozemky jsou i v ploše ZP.082, která je také plochou zeleně. Pokud by místostarostka měla možnost do procesu tvorby ÚP Lešany zasáhnout ve prospěch své dcery, pak je otázkou, proč by tak neučinila ve vztahu ke všem jejím nemovitým věcem. Samotný fakt, že místostarostkou obce, o jejíž územní plán se jedná, je osoba spřízněná s jakoukoli jinou osobou, která vlastní nemovité věci zahrnuté do územního plánu, nemůže proces pořízení územního plánu ovlivnit. Odpůrkyně je malou venkovskou obcí a vzhledem k počtu obyvatel se tedy dá s velkou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že mezi členy zastupitelstva a občany obce budou existovat různé rodinné nebo sousedské vazby.
12. Pokud jde o namítané nerespektování legitimního očekávání, je nutné vycházet ze situace v době, kdy navrhovatelka nabyla vlastnického práva ke svým pozemkům. Stalo se tak na základě kupní smlouvy ze dne 21. 6. 2010, tedy v době, kdy platil územní plán účinný od 10. 2. 2009 („předchozí ÚP“). Pozemky navrhovatelky byly v předchozím ÚP v ploše „PO“. Šlo o zemědělský půdní fond, který není součástí stavebních ploch. Z hlediska možného využití pozemků navrhovatelky pro výstavbu se tedy nic nezměnilo.

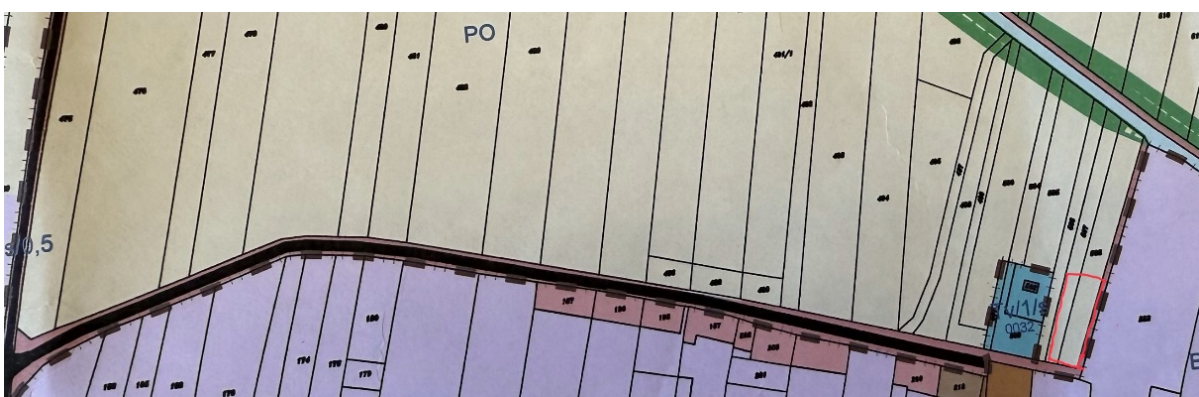
III. Jednání konané dne 7. 5. 2025

13. Při jednání účastníci setrvali na svých již dříve písemně uplatněných argumentech. *Navrhovatelka* zdůraznila, že v době, kdy podávala námitky, byla její dcera v podezření na vážnou nemoc. Námitku podanou proti návrhu ÚP Lešany proto detailněji nerozpracovala, neboť měla jiné starosti. *Odpůrkyně* pak ve vztahu k zákonnosti vymezení plochy ZP.007 odkázala na § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něhož se musí pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m². Tím chtěla odpůrkyně podpořit, proč zahrnula pozemky navrhovatelky zrovna do dané části ÚP Lešany.
14. Po konstatování obsahu předloženého spisového materiálu odpůrkyně *soud* přistoupil k dokazování, v němž se nejprve zabýval důkazními návrhy navrhovatelky. K důkazu provedl snímek z katastrální ortofoto mapy území obce Lešany (tyrkysově jsou na něm vyznačené pozemky navrhovatelky a červeně pozemek XC):



Navrhovatelka ve vztahu k tomuto důkazu odkázala na návrhovou argumentaci k otázce potřebnosti vymezení zeleně v daném území. Odpůrkyně dodala, že není sporu o vlastnictví dcery místostarostky k pozemku XC. Navrhovatelka s ohledem na to dále netrvala na důkazních návrzích, které měly vést k prokázání této skutečnosti (tj. výpisu z listu vlastnictví, výsledku dcery místostarostky či dotaz na CEO ve vztahu k místostarostce a její dceři).

15. Soud následně provedl k důkazu snímek z katastrální ortofoto mapy ve vztahu k plánovanému pěšimu propojení. Navrhovatelka k němu uvedla, že podle tohoto snímku faktický stav v místě neumožňuje pěší propojení. V té souvislosti soud provedl k důkazu informace o pozemku parc. č. XD v katastrálním území X, ze kterého plyne, že daný pozemek, skrze který se má realizovat pěší propojení, vlastní pan M. P. Poté soud provedl k důkazu snímek mapy s územím obce a vyznačenými možnými přístupy v území k pozemkům navrhovatelky. Žádná ze stran k těmto důkazům nic dalšího neuvedla.
16. Poté se soud zabýval důkazními návrhy odpůrkyně. K důkazu provedl výpis z katastru nemovitostí, který se týká pozemků parc. č. XE a XF, což jsou pozemky severně od pozemků navrhovatelky, které pokrývá plocha zeleně ZP.082. Vlastní je dcera místostarostky. Odpůrkyně tímto důkazem chtěla reagovat na námitku diskriminace a zvýhodňování rodinných příslušníků vedení obce. Tyto pozemky totiž nejsou součástí ploch určených k zastavění. Podle navrhovatelky to ovšem neznamená, že nemohlo dojít k diskriminaci v plánovaném intravilánu.
17. Následně soud provedl k důkazu odpůrkyní předložený hlavní výkres předchozího územního plánu obce Lešany. Vzhledem k významu tohoto důkazu pro posouzení věci soud níže přikládá výřez z tohoto výkresu (soud jen červeně v pravé spodní části zvýraznil část



zhruba odpovídající napadené části nynější plochy ZP.007). Podle legendy k hlavnímu výkresu světle hnědá barva označuje plochy zemědělské půdy (PO) a fialová barva, kterou má pozemek XC napravo od pozemků navrhovatelky, znamená plochu pro občanskou vybavenost místního významu, tedy zastavitelný účel plochy:

18. Podle odpůrkyně z tohoto důkazu plyne, že se ve vztahu k pozemkům navrhovatelky v čase nic nezměnilo. Navrhovatelka v té souvislosti uvedla, že není důležité, zda došlo ke změně oproti předchozímu územnímu plánu jako takovému, ale zda došlo ke změně hodnoty pozemku v současném ÚP Lešany. Navrhovatelka (resp. její rodina ve zbytku plochy ZP.007) má jako jediná nezastavitelný pozemek. A v ploše SV.009 západním směrem mají všichni nově zhodnocené (zastavitelné) pozemky. Až právě na navrhovatelku. To přitom odpůrkyně nezdůvodnila. Odpůrkyně poté znovu odkázala na plochu ZP.082, tedy také plochu veřejné zeleně, která dokládá, že navrhovatelka nebyla jediná, jejíž pozemky byly zahrnuty do ploch veřejné zeleně.
19. Soud posléze provedl k důkazu kupní smlouvu k pozemkům navrhovatelky z roku 2010, a dále lékařské zprávy z prosince 2023 a března 2024, které dokládají zdravotní stav dcery navrhovatelky v tomto období, kdy navrhovatelka uplatňovala námitky proti návrhu ÚP Lešany.

IV. Hodnocení věci

20. Ve věci jsou splněny všechny procesní podmínky pro přezkum napadeného opatření obecné povahy, což ostatně nečiní sporným ani účastníci řízení. Při meritorním posouzení věci soud shledal, že návrh je **důvodný**.
21. Navrhovatelka v návrhu poukazovala mimo jiné i na diskriminační povahu ÚP Lešany. Tuto námitku přitom výslovně vztahovala k pozemku XC, který vlastní dcera místostarostky obce. Při jednání však po provedení důkazu hlavním výkresem předchozího územního plánu obce Lešany podstatu námitky diskriminace rozvedla i ve vztahu k ploše označené v napadeném ÚP Lešany jako Z.5, SV.009 nacházející se západním směrem od sporné plochy ZP.007. Všechny pozemky do ní spadající totiž podle předchozího územního plánu náležely do stejné nezastavitelné plochy jako pozemky navrhovatelky (viz světle hnědou plochu PO na obrázku v bodě 17 výše). Po přijetí nového ÚP Lešany se však staly – na rozdíl od pozemků navrhovatelky a její rodiny – zastavitelnými. Proto navrhovatelka namítla, že skoro všichni majitelé pozemků spadajících původně do plochy PO mají nově zhodnocený pozemek až právě na ni, což ovšem odpůrkyně v ÚP Lešany neodůvodnila.
22. Zde je nutno v prvé řadě uvést, že zacílení argumentace navrhovatelky též vůči pozemkům spadajícím nyní do plochy Z.5, SV.009, soud vyhodnotil jako přípustné rozhojnění včas uplatněné námitky neodůvodněné diskriminace navrhovatelky ze strany odpůrkyně (§ 101b odst. 2 soudního řádu správního). V tomto ohledu nelze opomíjet kontext návrhu jako celku, tedy i obsah dalších v něm uplatněných námitek. Navrhovatelka v nich přitom zpochybňovala potřebu takového rozsahu zeleně v obci dané velikosti a brojila i proti vyřazení jejích pozemků z plochy Z.5, SV.009 vymezené pro stavbu rodinných domů. Sama odpůrkyně pak při jednání zdůraznila argumentaci ustanovením § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ze kterého měly plynout důvody pro vymezení plochy ZP.007 i na pozemcích navrhovatelky (k tomu blíže viz body 29 až 33 níže).

23. Navíc, i kdyby bylo lze uvedené rozhojnění návrhové argumentace formálně považovat za nový návrhový bod, bylo by z níže uvedených důvodů v dané věci nepřiměřené k němu nepřihlížet. Podle § 101b odst. 2 soudního řádu správního obsahuje-li návrh kromě obecných náležitostí podání návrhové body (z nichž musí být patrné, z jakých skutkových a právních důvodů považuje navrhovatel opatření obecné povahy nebo jeho část za nezákonné), *nelze již v dalším řízení návrh (...) rozšiřovat o další návrhové body*, návrhové body může navrhovatel kdykoli za řízení pouze omezit. V nyní projednávané věci ovšem dosud neskončila obecná lhůta pro podání návrhu na zrušení ÚP Lešany. Ten nabyl účinnosti dne 5. 12. 2024. Lhůta pro podání návrhu na jeho zrušení podle § 101b odst. 1 soudního řádu správního tak běží až do 5. 12. 2025. Navrhovatelka by tedy hypoteticky mohla až do tohoto data podat nový návrh, ve kterém by mohla tuto námitku znovu vznést.
24. V tomto kontextu (a) *případných pochybností o možnosti formálně oddělit související námítky vznesené v návrhu a při jednání* a (b) *doposud běžící návrhové lhůty* by soud považoval za nepřiměřené, aby argument diskriminace navrhovatelky v relaci i vůči pozemkům v ploše Z.5, SV.009 odmítl jako zjevně nepřipustný. Zcela neprakticky by tím nutil navrhovatelku, aby kvůli takovému závěru podávala nový návrh, který by mj. podléhal nové poplatkové povinnosti. Takový postup by hraničil s přepjatým – a tudíž – nepřipustným formalismem, kolidujícím jednak s právem na přístup k soudu, jednak se zásadou procesní ekonomie. Nutno ovšem zároveň zdůraznit, že takto by soud mohl danou situaci vyhodnotit pouze vzhledem ke specifickým okolnostem věci, tedy zejména na základě maximální obsahové souvislosti rozšiřující argumentace s důvody obsaženými v původním návrhu tak, jak tomu bylo právě v dané věci. Toliko na základě dosud běžící lhůty pro podání návrhu by nebylo možné pomíjet princip koncentrace návrhových bodů zakotvený v § 101b odst. 2 soudního řádu správního.
25. Pokud jde o samotné věcné hodnocení návrhové argumentace, nutno v první řadě konstatovat, že navrhovatelka v průběhu přijímání ÚP Lešany vznesla pouze velmi stručnou námitku. Ve své úplnosti zněla takto:
- „Vlastním pozemky p. č. XA a p. č. XB v k. ú. X. Tyto pozemky byly začleněny do ú. p. jako plocha zeleně – parky, parkově upravené plochy. Žádám o změnu v územním plánu a zařazení pozemků jako plochy smíšené obytné, venkovské – možnost stavby. Odůvodnění, máme dvě děti a do budoucna bychom chtěli pozemek použít ke stavbě.“
26. Zastupitelstvo odpůrkyně pak schválilo takto formulované rozhodnutí o této námitce:
- „Požadavek na zahrnutí [pozemků navrhovatelky] do plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro výstavbu především rodinných domů není v souladu s koncepcí [ÚP Lešany], respektive urbanistickou koncepcí plochy Z.5 a P.1. Tyto dvě plochy spolu vytvářejí druhou největší rozvojovou rezidenční oblast obce Lešany. Pro každou rozvojovou oblast, respektive plochy smíšené obytné, je účelné a nezbytné vymezit s nimi související plochu veřejné zeleně, která bude zajišťovat pro budoucí i stávající rezidenty prostor pro každodenní rekreaci ve veřejném prostoru se vzrostlou zelení, lavičkami, dětským hřištěm apod. Takovou plochou je právě plocha ZP.007, která je logicky umístěna v centru rezidenční oblasti severní části obce a v nejkratší vzdálenosti od centra obce prostřednictvím uvažovaného pěšího propojení okolo pošty.“
27. Na první pohled může míra stručnosti a konkrétnosti tohoto odůvodnění rozhodnutí o námitce v zásadě odpovídat míře rozsahu a konkrétnosti (zde spíše obecnosti) uplatněné námítky. Avšak poté, co se soud v rámci dokazování seznámil s obsahem předchozího územního plánu obce Lešany, musel dát navrhovatelce za pravdu, že tu jde o zjevný – až „do

očí bijící“ – zásah do práv navrhovatelky, s jejímiž pozemky dosud zařazenými do nezastavitelné plochy PO odpůrkyně zacházela jinak než s dalšími pozemky umístěnými v této dosavadní ploše, nově však spadajícími do zastavitelné plochy Z.5, SV.009. Proto jde ve smyslu rozsudku NSS č. j. 7 AOs 4/2012-31 o případ, ve kterém na navrhovatelku nelze svést, že takto adresně daný problém nepopsala ve své stručné námitce. Vzhledem k těmto okolnostem věci, jež musely být odpůrkyni i přes stručnost podané námítky dostatečně patrné, měla odpůrkyně právě v odůvodnění rozhodnutí o námitce vysvětlit, proč právě na pozemcích navrhovatelky nebude zastavitelná plocha, resp. proč je dána nezbytná potřeba, aby zrovna na těchto pozemcích byla plocha veřejné zeleně (pokud tato otázka nebyla zřetelně osvětlena v jiných částech ÚP Lešany).

28. V odůvodnění rozhodnutí o námitce odpůrkyně poukázala na *účelnost a nezbytnost* vymezení související plochy veřejné zeleně zajišťující prostor pro každodenní rekreaci *ve veřejném prostranství*. V části 6.1.2. písm. b) odůvodnění ÚP Lešany pak mimo jiné uvedla, že: „Vymezením návrhových ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) v Územním plánu je naplněno ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (...), když jsou vymezeny plochy veřejné zeleně, které zajišťují podmínky pro pozemky veřejných prostranství v dostatečném rozsahu. Další zajištění těchto ploch s charakterem veřejných prostranství v následných územně plánovacích dokumentacích nebo podkladech není tudíž zapotřebí (je ale možné).“
29. Lze tedy dovodit, že odpůrkyně při vymezení sporné plochy vycházela i z právního rámce, který pro vymezení veřejných prostranství dává § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Na toto ustanovení ostatně odpůrkyně odkazovala nejen v ÚP Lešany, ale i ve vyjádření k návrhu, jakož i při jednání soudu. Tomuto právnímu rámci však její odpověď navrhovatelce nekoresponduje. Chybí v ní dostatečně konkrétní vysvětlení *nezbytnosti* vymezení plochy ZP.007 na pozemcích navrhovatelky za situace, ve které dalším pozemkům spadajícím do téže stávající plochy (PO) byla novým územním plánem přiřazena kvalita zastavitelnosti.
30. V této souvislosti lze poukázat na pravidlo plynoucí z druhé věty § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., že *pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²* (k výkladu tohoto pravidla srov. rozsudky NSS ze dne 29. 4. 2016, č. j. 4 As 149/2015-118, a ze dne 30. 8. 2016, č. j. 8 As 13/2016-35, či rozsudek zdejšího soudu ze dne 6. 6. 2024, č. j. 66 A 1/2024-56). Z odůvodnění rozhodnutí o námitce není patrné, že by se odpůrkyně otázkou nezbytnosti či rozsahu vymezení sporné plochy ve vztahu k tomuto pravidlu zabývala. Odkaz na logické umístění v centru rezidenční oblasti a vzdálenost od centra obce se s podstatou tohoto pravidla mýjí.
31. Potřebné odůvodnění soud neobjevil ani v samotném ÚP Lešany. V jeho části 6.1.2. se nachází rozbor koncepce sídelní zeleně. V jeho první části pod písmenem a) se popisuje současný stav a východiska řešení. ÚP Lešany konkrétně zmiňuje:

„V současnosti se v zástavbě nenachází větší samostatné pozemky veřejně přístupné upravené zeleně (tj. parků), veřejná zeleň je v obci především součástí uličních prostorů. Vzrostlá zeleň se, až na prostor u kostela Nejsvětější Trojice a ojedinělé solitérní stromy, ve veřejném prostoru nenachází. Funkci rekreační zeleně v sídle pak plní především soukromá zeleň zahrad rodinných domů a lesy v okolí obce.

V územním plánu je potřeba vymezit návrhové plochy veřejné zeleně, které budou vytvářet vhodné prostředí pro rekreaci obyvatel a podporovat estetickou, ekologickou a hygienickou stabilitu obce.“

32. Pod písmenem b) následuje odůvodnění zvolených řešení, které pro kontext soud cituje v jeho úplnosti:

„Zeleň je jednou ze základních urbanistických složek v sídle, která je Územním plánem zajištěna vymezením ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP), jejichž podmínky obecně umožňují ozelenění. *Hlavním účelem navrženého systému sídelní zeleně je zajištění dostateku hodnotné zeleně uvnitř sídla pro odpočinek a relaxaci obyvatel, případně i návštěvníků obce, zaručení dobrých klimatických podmínek obce, zaručení dobrých hygienických podmínek obce a estetické působení zeleně v obraze obce.*

Mezi stabilizované plochy zeleně všeobecné nebyly zahrnuty existující pozemky s veřejně přístupnou zelení, které jsou součástí návsi, hlavních ulic atd., neboť to podrobnost kresby územního plánu dobře neumožňuje – jejich součástí jsou i vjezdy k domům nebo parkoviště, a je proto vhodnější je vymezit jako součást ploch veřejných prostranství, jejichž podmínky jsou obecnější a zahrnují všechna veřejná prostranství bez rozdílu.

Návrhové plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) jsou v Územním plánu vymezeny jako součást nově navržených lokalit určených zejména pro bydlení či pro doplnění rekreačních možností.

V Územním plánu jsou návrhové plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy vymezeny v těchto lokalitách:

- lokalita „Padělky za zahradou“ (plochy ZP.046, ZP.071 v rámci zastavitelné plochy Z.1) – plochy určené jako rekreační zázemí pro navrženou smíšenou obytnou zástavbu; cílem je zajistit zde dostatek prostoru jak pro parkovou zeď, tak pro související hřiště a další rekreačně sportovní vybavenost, a tím zajistit kvalitní podmínky pro život a každodenní rekreaci obyvatel; Zejména severní plocha má význam, jako hlavní rekreační zázemí.
- lokalita „Padělky“ (plocha ZP.082 v rámci zastavitelné plochy Z.4) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou i stávající smíšenou obytnou zástavbu;
- lokalita „Za Humny“ (plocha ZP.007 v rámci zastavitelné plochy Z.5) – plocha určená jako rekreační zázemí pro navrženou i stávající smíšenou obytnou zástavbu;
- lokalita „Centrum“ (plocha ZP.056 v rámci plochy přestavby P.2) – plocha určená jako rekreační zázemí pro stávající smíšenou obytnou zástavbu,
- lokalita „Centrum“ (plocha ZP.043 v rámci plochy přestavby P.4) – plocha určená jako rekreační zázemí pro stávající smíšenou obytnou zástavbu,

Vymezením návrhových ploch zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) v Územním plánu je naplněno ustanovení § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (...), když jsou vymezeny plochy veřejné zeleně, které zajišťují podmínky pro pozemky veřejných prostranství v dostatečném rozsahu. Další zajištění těchto ploch s charakterem veřejných prostranství v následných územně plánovacích dokumentacích nebo podkladech není tudíž zapotřebí (je ale možné).

Potřebu vymezení ploch veřejné zeleně je ale nutné nahlížet i ze širší perspektivy, a to z hlediska zajištění rekreačního zázemí pro obytnou zástavbu celé obce (tedy i pro stabilizované obytné území) s přihlédnutím k rostoucímu trendu trávení volného času na veřejných prostranstvích a v rekreačních územích nabízejících dobré podmínky pro pestré škálu sportovních či rekreačních aktivit. Může se jednat o hřiště pro různé sporty, inline stezky, stezky pro procházky, pro louky pro odpočinek, piknikování či volnou zábavu atd.

Územní plán stanovuje koncepci sídelní zeleně, a to prostřednictvím systému návrhových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), ploch lesních všeobecných (LU) a ploch smíšených nezastavěného území všeobecných (MU).“ (kurzívou zvýraznil soud).

33. V odůvodnění ÚP Lešany ovšem chybí konkrétní údaje o velikosti jednotlivých vymezovaných ploch. Není tedy jasné, zda odpůrkyně opravdu pečlivě použila výše uvedené

pravidlo § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., podle něž *se pro každé dva hektary zastavitelné plochy (...) vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²*. Není jasné, zda by toto pravidlo nesplňovala například už jen plocha veřejné zeleně ZP.082 severněji od plochy ZP.007, a zda by tedy odpůrkyně nenaplnila § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. i bez vymezení plochy ZP.007. A hlavně kvůli chybějícím bližším údajům není jasné, proč si toto pravidlo žádalo vymezení další plochy veřejné zeleně ZP.007 právě v místě pozemků navrhovatelky, pokud je z provedených důkazů zřejmé, že srovnatelné (původně zemědělské) sousedící pozemky byly nově zařazeny do zastavitelné plochy. V této souvislosti nutno podotknout, že soud považuje za obecně známou skutečnost, kterou není třeba dokazovat, logický předpoklad, že vymezení plochy jako zastavitelné oproti dřívějšímu nezastavitelnému účelu vede ke zhodnocení pozemku.

34. Jedna z nejjednodušších definic diskriminace (odlišného zacházení) říká, že je to *nestejně zacházení se stejným*, nebo naopak *stejně zacházení s nestejným*. O *zakázanou* diskriminaci pak půjde, pokud takovému odlišnému zacházení, které je někomu k tíži, chybí objektivní zdůvodnění.
35. Jak vyplynulo z dokazování, pozemky navrhovatelky a pozemek XC nejsou a nebyly co do účelu svého využití stejné. Proto s nimi odpůrkyně mohla při vydání ÚP Lešany zacházet nestejně. Pozemek XC totiž byl i podle předchozího ÚP zastavitelný – šlo o plochu venkovského bydlení. Pozemky navrhovatelky naopak měly nezastavitelné využití pro zemědělské účely. Ve srovnání zastavitelnosti pozemků navrhovatelky a pozemku XC tedy ÚP Lešany nic nemění. Proto pojmově nemohlo jít o diskriminaci, natož zakázanou, protože tyto pozemky vůbec nebyly srovnatelné.
36. Situace je však diametrálně odlišná, pokud jde o srovnání pozemků navrhovatelky a pozemků v nově vymezené ploše Z.5, SV.009. Ty již byly z hlediska své zastavitelnosti podle předchozího ÚP *stejně*. Byly zařazeny do téže plochy zemědělské půdy (PO). Odpůrkyně však s těmito pozemky při přijetí ÚP Lešany nezacházela stejně, ač účel obou změnila. Pozemky navrhovatelky se staly součástí nezastavitelné plochy veřejné zeleně. Ale pozemky nacházející se západněji se nově staly součástí zastavitelné plochy smíšené obytné venkovské. To by bylo možné, jen pokud by to doprovázelo náležité objektivní zdůvodnění (nebo souhlas navrhovatelky). To ovšem v ÚP Lešany chybí, jak soud výše vysvětlil.
37. Z těchto důvodů soud zrušil napadenou část plochy ZP.007 pro nepřezkoumatelnost, protože se její vymezení neopírá o dostatek důvodů.
38. Pro naprostou jasnost uvedených závěrů je třeba dodat, že soud tímto rozsudkem nezakládá odpůrkyni povinnost, aby nyní automaticky vymezila spornou plochu pokrývající pozemky navrhovatelky jako zastavitelnou. Odpůrkyně má stále prostor objektivně zdůvodnit a konkretizovat nezbytnost vymezení plochy ZP.007 o daném rozsahu a na daném místě, a to i prizmatem jí údajně aplikovaného § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Jinak řečeno, odpůrkyně má prostor odůvodnit, proč na dotčené části pozemků navrhovatelky nebude zastavitelná plocha. Až v případě, že takové důvody neshledá, bude ji zákaz diskriminace nutit, aby s pozemky navrhovatelky zacházela stejně jako s jinými sousedními pozemky zařazenými v předchozím územním plánu do plochy PO a přiřkla nové ploše, jež na ně bude dopadat, zastavitelný účel.
39. S ohledem na důvod zrušení napadené části ÚP Lešany soud shledává za nadbytečné zabývat se dalšími dílčími námitkami navrhovatelky a jejich důvodností. Ostatně jádro námítky

odlišného zacházení s navrhovatelkou při zásahu do jejích vlastnických práv spolu s chybějícím zdůvodněním vymezení plochy ZP.007 prochází prakticky všemi vznesenými návrhovými body. A v tomto jejich jádru soud shledal důvodným argument, že odpůrkyně *bez odpovídajícího odůvodnění* diskriminovala navrhovatelku, jestliže sousední pozemky spadající v předchozím územním plánu do téže plochy PO vymezila jako zastavitelné a její pozemky nikoliv.

V. Závěr a náklady řízení

40. Soud shledal návrh důvodným, a proto napadenou část ÚP Lešany zrušil ke dni právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 soudního řádu správního).
41. O náhradě nákladů řízení soud rozhodl na základě § 60 odst. 1 soudního řádu správního, podle něhož nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl.
42. Navrhovatelka dosáhla v řízení plného úspěchu, má proto právo na náhradu nákladů řízení vůči odpůrkyni. Odměnu jejího advokáta a náhradu hotových výdajů soud stanovil podle § 35 odst. 2 soudního řádu správního a vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif).
43. V daném případě se jednalo o tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, návrh, účast při jednání soudu dne 7. 5. 2025) ve výši 3 x 4 620 Kč a tři režijní paušály ve výši 3 x 450 Kč, dále cestovní výdaje advokáta navrhovatelky ve výši 1 334 Kč (cesta Holešov–Brno a zpět, celkem 162 km, cena pohonných hmot 35,80 Kč/l, základní náhrada za 1 km jízdy 5,80 Kč, průměrná spotřeba dle technického průkazu 6,8 l/100 km), a proměřený čas strávený advokátem navrhovatelky cestou z místa jeho sídla v Holešově k jednání u soudu v Brně dne 7. 5. 2025 a zpět v rozsahu 5 započatých půlhodin ve výši 5 x 150 Kč [§ 7, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a), d), g), § 13 odst. 1, 4, 5, § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 advokátního tarifu, § 157, § 158 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, § 1 písm. b), § 4 písm. a) vyhlášky č. 475/2024 Sb., o změně sazby základní náhrady za používání silničních motorových vozidel a stravného a o stanovení průměrné ceny pohonných hmot pro účely poskytování cestovních náhrad pro rok 2025], tedy celkem 17 294 Kč. Advokát navrhovatelky není plátcem daně z přidané hodnoty. Navrhovatelce dále přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za návrh ve výši 5 000 Kč. Celkem tedy soud přiznal navrhovatelce vůči odpůrkyni náhradu nákladů ve výši 22 294 Kč. K jejímu zaplacení určil přiměřenou lhůtu.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení podat kasační stížnost u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí stěžovatele zastupovat advokát. To neplatí, má-li zaměstnanec stěžovatele nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které se vyžaduje pro výkon advokacie.

Brno 12. května 2025

Petr Pospíšil
předseda senátu