



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Davida Rause, Ph.D., a soudců Mgr. Filipa Skřivana a JUDr. Ing. Venduly Sochorové ve věci

navrhovatele: **M. P.**

bytem X

zastoupen Mgr. Ing. Martinem Matějkou, advokátem
sídlem Jana Babáka 2733/11, Brno

proti
odpůrci:

statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, Brno
zastoupeno Mgr. Ing. Jánem Bahýľem, advokátem
sídlem Hoppova 880/18, Brno

za
účasti:

Teplárny Brno, a.s.

sídlem Okružní 828/25, Brno
zastoupen Mgr. Ing. Jánem Bahýľem, advokátem
sídlem Hoppova 880/18, Brno

o návrhu na zrušení opatření obecné povahy – Územní plán města Brna, vydaný usnesením zastupitelstva města Brna dne 10. 12. 2024, v rozsahu vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK týkající se pozemků p. č. X, XA, XB, XC a XD v katastrálním území X, obec X

takto:

- I. Řízení se v části návrhu směřující proti vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK na pozemku p. č. X v katastrálním území X, obec X, zastavuje.
- II. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna, schválený Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 – se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v textové a grafické části v rozsahu vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK ve vztahu k pozemkům p. č. XA, XB, XC a XD v katastrálním území X, obec X.
- III. Odpůrce je povinen zaplatit navrhovateli na náhradě nákladů řízení 17 710 Kč do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám Mgr. Ing. Martina Matějky, advokáta.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Navrhovatel je vlastníkem pozemků parc. č. X, XA, XB, XC a XD v k. ú. X. Na některých z nich se nachází objekty pro individuální rekreaci. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna schválený Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2024 („ÚPMB“) pozemky parc. č. XA, XB, XC a XD zařadil do návrhové plochy Zeleně krajinné – ZK. Současně na pozemcích parc. č. X a XC vymezil veřejně prospěšnou stavbu VT.040, TE-112 horkovodu propoj Bystrc Komín („horkovod“).

II. Návrh

2. K vymezení plochy ZK navrhovatel uvedl, že jeho pozemky byly dle „starého“ Územního plánu města Brna z roku 1994 (dále jen „původní územní plán“) zařazeny do plochy s objekty pro individuální rekreaci. Zařazení těchto pozemků do plochy ZK zásadně zasahuje do jeho vlastnického práva. Tato změna není nijak odůvodněna a není uvedena ani v seznamu ploch změn v krajině. ÚPMB je proto dle navrhovatele v této části v rozporu s § 174 odst. 1 ve spojení s § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu (dále jen „správní řád“).
3. Navrhovatel podal v této souvislosti v průběhu pořizování ÚPMB námitku, kterou však odpůrce nesprávně vyhodnotil jako připomínku, čímž porušil § 52 odst. 2 a § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ani odpůrcem provedené vyhodnocení připomínky však neobstojí. Jeho tvrzení, že plochu pro rekreační využití nelze v předmětném území samostatně vymezit pro její malý rozsah, je nesprávné. Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“), i ÚPMB počítají s vymezováním ploch s rozdílným způsobem využití o ploše 0,2 ha a více. Plocha s objekty pro individuální rekreaci vymezená v původním územním plánu přitom měla cca 0,35 ha, tedy víc než potřebných 0,2 ha.
4. Změna funkčního využití je dále dle navrhovatele v rozporu s realitou, neboť se zde krajinná zeleň nenachází – jedná se o sídelní zeleň typickou pro zahrádky. I kdyby v dané ploše jakákoliv lidská činnost ustala, trvalo by desítky let, než by vznikla krajinná zeleň. Plochy krajinné zeleně lze navíc vymezit v nezastavěném území, a nikoli v území zastavěném, což je případ pozemků navrhovatele.

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

5. Navrhovatel konečně tvrdí, že odpůrcem provedený zásah do jeho vlastnického práva není přiměřený. Navrhovatel se přitom nedomáhá vymezení území pro rekreační využití, jak zavádějícím způsobem uvádí odpůrce ve vyhodnocení připomínky. Navrhovatel pouze požaduje zachování dosavadního stavu. Pozemky navrhovatele byly dlouhodobě a v souladu s původním územním plánem užívány k rekreaci. Vydáním ÚPMB tak bylo porušeno legitimní očekávání navrhovatele. ÚPMB v plochách ZK zakazuje umísťování budov – na předmětné ploše se však již nacházejí budovy pro rekreaci. Jakákoliv dosavadní činnost navrhovatele na pozemcích nebo umísťování staveb je provedenou změnou znemožněna. Zásah odpůrce zmařil veškeré dosavadní

investice navrhovatele do pozemků a téměř se blíží vyvlastnění, aniž by pro takový postup existoval reálný veřejný zájem. Odůvodnění odpůrce obsažené ve vyhodnocení připomínky je v tomto ohledu neurčité a nebere v potaz současný charakter lokality. Odpůrce rezignoval na test proporcionality – dle navrhovatele přitom zařazení jeho pozemků do plochy ZK neobstojí ani v jednom kroku testu.

6. V další části návrhu navrhovatel brojí proti umístění horkovodu. Není žádného důvodu, aby horkovod vedl přes pozemky navrhovatele, neboť ty budou dále nevyužitelné pro soukromé účely. V případě umístění horkovodu by některé stavby navrhovatele musely být odstraněny. Řešení obsažené v ÚPMB nemůže projít testem proporcionality, neboť je k dispozici řešení jiné, které méně zasahuje do individuálních práv vlastníků nemovitostí. Trasu lze posunout o pouhé metry tak, aby neprocházela zastavěným územím využívaným jako zahrady se stavbami pro účely rekreace a vedla po lesních pozemcích či polích, kde ostatně vede její zbývající část. Není přitom pravda, že by horkovod byl ve stejné trase obsažen už v původním územním plánu. Porovnáním výkresů je zřejmé, že se trasa změnila a v blízkosti pozemků navrhovatele došlo k odbočce severním směrem. Tím byl horkovod zaveden na pozemky navrhovatele. Odpůrce se s námitkami navrhovatele v tomto směru nevypořádal a jeho tvrzení, že trasa byla takto převzata z původního územního plánu, je mylné. Navrhovatel nesouhlasí ani s tím, že případnou úpravu trasy je možné řešit v navazujícím řízení, neboť příslušné orgány budou muset respektovat trasu vymezenou v ÚPMB.
7. Z uvedených důvodů navrhovatel navrhl, aby soud zrušil ÚPMB v napadeném rozsahu.

III. Vyjádření odpůrce a osoby zúčastněné na řízení

8. Odpůrce ve vyjádření k návrhu k vymezení plochy ZK uvedl, že při tvorbě ÚPMB byla metodicky stanovena minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití na 0,5 ha (5 000 m²) a ve výjimečných případech definovaných v textové části odůvodnění ÚPMB na 0,2 ha (2 000 m²) v souladu s § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Takto zvolená velikost vychází z principu koncepce a měřítka výkresů, kde kresba nemůže zachycovat nepřiměřený detail. Požadovanou plochu pro rekreační využití proto nelze v daném území vymezit, neboť by se jednalo o plochu o velikosti necelých 3 500 m².
9. Dotčená plocha je v ÚPMB vyznačena podle jejího skutečného využití jako zastavěné území a plocha změny Z.244 jako součást přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, a proto se nepočítá s jejím dalším stavebním rozvojem. ÚPMB nepopírá dosavadní vývoj v území a dále pracuje s institutem tzv. integrovaných jevů blíže vymezeném kap. 6.2, který je zárukou právní kontinuity a ochrany stávajících povolených staveb.

10. Odpůrce dále akcentoval, že vlastníkově nevzniká subjektivní právo na to, aby jeho pozemek byl zařazen do určité funkční plochy (např. rekreace). Naopak odpůrce má možnost výrazně se odchýlit od prováděcích vyhlášek stavebního zákona např. stanovením minimální rozlohy plochy nebo institutem integrovaného jevu. Velikost plochy však navíc v projednávané věci nebyla jediným kritériem – plocha ZK byla vymezena v návaznosti na charakter území, ochranu a rozvoj jeho hodnot a s ohledem na vymezení tzv. pohledově významných území, která jsou mimořádně hodnotná vzhledem k celkovému obrazu města a krajinnému rázu městské krajiny. K tomu odpůrce odkázal na výkres 2.2 Koncepce uspořádání krajiny a na kap. 5.2 výroku a odpovídající součást odůvodnění ÚPMB.
11. K trase horkovodu odpůrce uvedl, že je pouze převzata z původního územního plánu. Hlavním důvodem pro vedení horkovodu přes pozemky navrhovatele je již realizovaná stavba tunelu pro umístění potrubí horkovodu pod kopcem Chochola, který vyúsťuje v těsné blízkosti předmětných pozemků. Realizace tohoto tunelu proběhla již v 90. letech minulého století. Úprava trasy horkovodu po jeho vyvedení z tunelu je s ohledem na velkou dimenzi potrubí včetně izolací značně omezena, a proto nebyla měněna. Teprve až u vzdálenějších pozemků dochází k posunu navrhované trasy horkovodu oproti trase v původním územním plánu. Důvodem je minimalizace plošného střetu horkovodu s vymezeným lokálním biocentrem ÚSES LBC-1471/C5. Pro trasy zásobování teplem navíc platí, že je závazné jejich směrové vedení. Další upřesnění trasy, polohy objektů, určení místa napojení, způsobu technického provedení a vedení přípojných tras bude provedeno při zpracování podrobnější územně plánovací nebo projektové dokumentace. Vedení trasy horkovodu je proto dle odpůrce odůvodněné a zásah do práv navrhovatele přiměřený.
12. K vadám rozhodnutí o námitkách odpůrce uvedl, že podání navrhovatele učiněná v roce 2021 vyhodnotil správně jako námitky a rovněž o nich rozhodl. Podání z dubna 2024 bylo učiněno po společném jednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, a odpůrce proto toto podání správně vyhodnotil jako připomínku. Není tedy pravdivé tvrzení, že byl navrhovatel zbaven možnosti seznámit se s důvody zásahu do jeho práv. Ze všech výše uvedených důvodů odpůrce navrhl, aby soud návrh zamítl.
13. Osoba zúčastněná na řízení poukázala na aktualizaci Územní energetické koncepce statutárního města Brna na roky 2024 až 2028 schválenou Zastupitelstvem města Brna dne 15. 10. 2024, jejíž součástí je využívání tepla z elektrárny Dukovany. K tomu je třeba realizovat unikátní projekt horkovodu z Dukovan do Brna a navazující doplnění horkovodních tras ve městě Brně. Projekt má podporu společnosti ČEZ a. s. a hejtmanů Jihomoravského kraje a Kraje Vysočina, jakož i města Brna. Pro využití tepla z elektrárny Dukovany bude dále třeba rozšířit stávající horkovodní síť za účelem napojení sídlištních parních kotlů na integrovanou síť zásobování tepelnou energií, a to výstavbou obchvatných napáječů a řady odboček či přípojných větví. Jednou z nich je trasa TE 112 mezi přečerpávací stanicí Bosonohy a přečerpávací stanicí Komín, která protíná pozemky navrhovatele. Důvodem vedení horkovodu do přečerpávací stanice Komín je zajištění zvýšení tlaku celkového množství vody do stávající horkovodní sítě Královo Pole a horkovodu Medlánky a Řečkovice. Vedení trasy navazuje na již realizovaný tunel Chochola a je převzato z územního plánu z roku 1994; ÚPMB tedy zachovává předchozí rozsah dotčení navrhovatele. Pokud by soud návrhu vyhověl, došlo by k přerušení liniové stavby horkovodu v místě navazujícím na již zrealizovanou stavbu a ke ztrátě funkce trasy.

Z pohledu osoby zúčastněné na řízení by se jednalo o nepřiměřený zásah do jejích práv. Osoba zúčastněná na řízení proto navrhla, aby soud v rozsahu horkovodu návrh zamítl.

IV. Posouzení věci

14. Odpůrce před jednáním požádal o vyloučení části návrhu směřující proti umístění veřejně prospěšné stavby VT.040, TE-112 horkovodu propoj Bystrc Komín k samostatnému projednání. Uvedl, že petit návrhu obsahuje dvě části, které se vzájemně nijak nepodmiňují ani spolu nesouvisí (vymezení krajinné zeleně a umístění horkovodu). Na stavbu horkovodu se předpokládá výběr projektanta do konce pololetí tohoto roku. Na to má navázat jednání projektanta s navrhovatelem na místě samém, z něhož by měla vyplynout reálná potřeba případného zásahu do práv navrhovatele umístěním stavby horkovodu. Vyloučení do samostatného řízení a jeho následné přerušení alespoň na rok by dalo oběma stranám dostatek času a jistoty na to, aby spor mimosoudně urovnaly, resp. našly věcné řešení nad projektovou dokumentací konkrétního záměru.
15. Navrhovatel v průběhu jednání soudu souhlasil s tímto procesním návrhem odpůrce.
16. Zdejší soud proto při jednání návrh v části týkající se umístění veřejně prospěšné stavby VT.040, TE-112 horkovodu propoj Bystrc Komín na pozemcích parc. č. X, XA, XB, XC a XD v k. ú. X, vyloučil k samostatnému projednání dle § 39 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“). Pokud se navrhovatel i odpůrce hodlají pokusit o nalezení smírného řešení a souhlasí s vyloučením věci a přerušením řízení, není důvod jim takový prostor neposkytnout.
17. Předmětem tohoto řízení je tedy po vyloučení části návrhu k samostatnému projednání výhradně vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK na pozemcích navrhovatele.
18. Zdejší soud dále při jednání předestřel, že dle grafické části původního územního plánu byl pozemek navrhovatele parc. č. X již v původním územním plánu zařazen do ploch určených k plnění funkce lesa mimo zastavěné území obce. Z grafické části ÚPMB pak zdejšímu soudu vyplynulo, že toto řešení bylo v podstatě převzato a daný pozemek je nadále zařazen do ploch lesních všeobecných mimo zastavěné území obce. Navrhovatel na to reagoval tak, že tomu tak patrně skutečně je, a s ohledem na malou velikost pozemku to nebylo z katastrální mapy patrné. Zároveň v části směřující proti vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK na pozemku p. č. X vzal navrhovatel při jednání návrh zpět. Zdejší soud proto v souladu s dispoziční zásadou výrokem I. tohoto rozsudku řízení o návrhu v této části zastavil dle § 47 písm. a) s. ř. s., a dále posuzoval návrh ve zbývajících částech.
19. Návrh byl podán včas, osobou oprávněnou a je přípustný. Napadenou část opatření obecné povahy přezkoumal zdejší soud v souladu s § 101d s. ř. s., vázán rozsahem a důvody návrhu.
20. Návrh je důvodný.
21. Navrhovatel uvádí, že podal proti návrhu ÚPMB námitku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, kterou však odpůrce degradoval na pouhou připomínku, čímž fakticky zbavil navrhovatele možnosti dozvědět se skutečné důvody přijaté regulace a účinně proti nim bojovat. Toto navrhovatelovo tvrzení je však velmi obecné a zároveň hrubě zkreslující.
22. Zde je vhodné stručně zmínit historii předcházející vydání ÚPMB. Po dlouholetých přípravách (záměr je datován rokem 2002) se veřejné projednání návrhu dle § 52 stavebního zákona konalo v červnu 2020. Na základě tohoto projednání byl návrh podstatně upraven. Opakované veřejné projednání upraveného návrhu se konalo v červnu 2021. Odpůrce

Shodu s prvopisem potvrzuje: R. L.

předem deklaroval, že vzhledem k širokému rozsahu podstatných úprav budou veškeré námitky a připomínky vyhodnoceny jako by se jednalo o první projednání. Další opakované veřejné projednání se konalo v prosinci 2021, to však již jen v rozsahu provedených podstatných úprav od předchozího opakovaného projednání. Zastupitelstvo odpůrce však následně návrh neschválilo a podle § 54 odst. 3 stavebního zákona jej vrátilo pořizovateli k úpravě a novému projednání. Pořizovatel poté návrh upravil a projednal ve společném jednání dle § 50 stavebního zákona v březnu 2024. Upravený a posouzený návrh pro veřejné projednání byl zveřejněn v červnu 2024 a veřejné projednání se konalo v červenci 2024. Poté zastupitelstvo vydalo napadený územní plán.

23. Jak upozornil odpůrce (a plyne to i z obsahu správního spisu), navrhovatel podal námitky proti návrhu pro opakované veřejné projednání, které se konalo v červnu 2021, a proti návrhu pro opakované veřejné projednání, které se konalo v prosinci 2021 (ve druhém případě se ovšem námitky netýkaly provedených podstatných úprav od předchozího opakovaného veřejného projednání, proto se jimi odpůrce věcně nezabýval). Tato podání navrhovatele odpůrce vyhodnotil jako námitky dle § 52 odst. 2 stavebního zákona.
24. Podání navrhovatele z dubna 2024, byť označené jako námitky, odpůrce vyhodnotil jako připomínky. S tímto hodnocením se zdejší soud ztotožňuje. Obecně platí, že rozhodující pro posouzení, zda uplatněné výhrady oprávněných osob jsou námitkami nebo připomínkami, je fáze projednávání návrhu územního plánu. Proti návrhu, o němž se vede společné jednání, může každý uplatnit písemné připomínky (§ 50 a § 51 stavebního zákona), zatímco námitky mohou oprávněné osoby podat toliko proti upravenému a posouzenému návrhu, k němuž se koná veřejné projednání (v podrobnostech srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36). Pokud tedy navrhovatel brojil v dubnu 2024 proti návrhu pro společné jednání (návrh pro veřejné projednání byl zveřejněn až v červnu 2024), odpůrce jeho podání správně vyhodnotil jako připomínky.
25. Odpůrce ve svém vyjádření dále uvádí, že o námitkách navrhovatele rozhodl formou individuálního rozhodnutí o námitkách dle § 53 odst. 1 stavebního zákona, včetně příslušného odůvodnění. To odpovídá také obsahu správního spisu. Součástí odůvodnění ÚPMB je rozhodnutí o námitkách (příloha č. 6 odůvodnění) a vyhodnocení připomínek (příloha č. 7 odůvodnění) uplatněných v celém procesu pořizování ÚPMB od veřejného projednání konceptu v roce 2011 do veřejného projednání návrhu v roce 2024.
26. Proces pořizování ÚPMB byl tedy relativně náročný a komplikovaný. Podávání námitek dle § 52 odst. 2 stavebního zákona v plném rozsahu odpůrce výslovně umožnil k návrhu pro veřejné projednání v roce 2020, k návrhu pro opakované veřejné projednání v červnu 2021 a po jeho neschválení též k návrhu pro veřejné projednání v roce 2024. Za tohoto stavu, pokud ve vztahu k pozemkům navrhovatele nedošlo v průběhu pořizování k žádné změně a navrhovatel využil k řádnému a včasnému uplatnění námitek alespoň jednu z nabízených příležitostí, bylo nutné, aby odpůrce na takto uplatněné námitky odpovídajícím způsobem reagoval. To ani odpůrce nepopírá a námitky navrhovatele proti návrhu pro opakované veřejné projednání v červnu 2021 také jako námitky vypořádal. V obdobném rozsahu a s obdobnou argumentací vypořádal odpůrce také připomínky navrhovatele z dubna 2024.
27. Zdejší soud dále vychází z toho, že 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. To však na druhou stranu neznamená, že lze zcela rezignovat na odůvodnění změny funkčního využití území nebo je nahradit pouze zcela obecnými tvrzeními o potřebě takové změny (srov. též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 6. 2014, č. j. 8 AOs 4/2013-50). Typicky budou nároky na odůvodnění přísnější v případě návrhových ploch a v situacích, kdy dochází k významné koncepční změně využití, např. když se mění zastavitelná plocha na nezastavitelnou plochu – zeleň, apod. Z odůvodnění územního plánu musí být patrné, z jakého důvodu obec konkrétní řešení zvolila, tento důvod musí být legitimní z hlediska cílů a úkolů územního plánování a zvolený způsob regulace musí být způsobitelným prostředkem k naplnění sledovaného účelu.

28. Součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy je vedle obecné části odůvodnění i rozhodnutí o námitkách a vypořádání připomínek, proto je třeba tyto části vnímat ve vzájemných souvislostech. Opatření obecné povahy proto není nepřezkoumatelné, je-li alespoň v kontextu celého jeho odůvodnění zřejmé, jak byla daná problematika řešena (srov. obdobně 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). V každém případě, pokud oprávněná osoba podala námitky, je nutné trvat na tom, aby odpůrce v souhrnu srozumitelně vypořádal podstatu argumentace uplatněné v námitkách a přesvědčivě zvolené řešení ve vztahu ke konkrétním plochám obhájil.
29. Podle původního územního plánu byly pozemky navrhovatele zařazeny do funkčního využití Plochy s objekty pro individuální rekreaci, které měly sloužit pro soustředěnou individuální rekreaci. Přípustným využitím byly stávající objekty pro individuální rekreaci, jejich rekonstrukce a dostavby do velikostí stanovených pro novostavby objektů pro individuální rekreaci, společná hygienická zařízení pro chatovou nebo zahrádkářskou osadu, kůlny na nářadí o zastavěné ploše max. 4 m². Podmíněně přípustné byly mimo jiné novostavby objektů pro individuální rekreaci s tím, že mimo vyhlášené rekreační oblasti mohou objekty mít zastavěnou plochu včetně verand, vstupů a teras max. 25 m², mohou být podsklepené a mít jedno nadzemní podlaží a podkroví, obestavěný prostor části stavby nad upraveným terénem nesmí překročit 110 m³ (viz příloha č. 1 původního územního plánu).
30. ÚPMB zařadil pozemky navrhovatele do plochy využití Zeleň krajinná. Hlavní způsob využití této plochy je poskytování ekosystémových služeb v území; přípustné je související, podmiňující nebo doplňující využití k využití hlavnímu. Plochy zeleně krajinné nejsou určeny k umísťování staveb. Kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze stavby a zařízení sloužící ke zlepšení podmínek využití území pro účely veřejné rekreace, kromě budov, za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení ani omezení hlavního využití (viz kap. 6.3.2.20 výrokové části ÚPMB).
31. Plochy zeleně krajinné mají být dle ÚPMB umísťovány na území města především s ohledem na stávající rozmístění ladem ležících nebo extenzivně zemědělsky využívaných ploch na území města; potřebu zabezpečení kvalitního přírodního prostředí na území města i mimo souvislejší lesní celky a komplexy; stávající rozmístění prvků ochrany přírody; vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability; potřebu zabezpečení protipovodňové ochrany; potřebu zatraktivnění některých dosud neurbanizovaných, zároveň však veřejnosti omezeně přístupných území pro rekreační využití (kap. 5.10.6.3 odůvodnění ÚPMB).

32. Byť se úvahy navrhovatele, že by trvalo desítky, ne-li stovky let, než by na jeho pozemcích vznikla krajinná zeleň, míjí s obsahem napadené regulace (odůvodnění ÚPMB hovoří v souvislosti s plochami krajinné zeleně nejen o přirozeně vzniklé zeleni, nýbrž také o ladem ležících pozemcích s bylinnou i dřevinnou vegetací nebo jen extenzivně využívaných pozemcích zemědělské půdy – trvalé travní porosty a zatravněné sady), ze shora uvedeného je patrné, že přijetím ÚPMB došlo k zásadní změně funkčního využití pozemků navrhovatele. Zjednodušeně řečeno, navrhovatel mohl dle původního územního plánu využívat své pozemky k individuální rekreaci a za tímto účelem na pozemcích umisťovat v omezeném rozsahu stavby. Nyní jsou pozemky navrhovatele určeny výhradně k poskytování ekosystémových služeb v území a k souvisejícímu, podmiňujícímu nebo doplňujícímu využití. Z odůvodnění ÚPMB vyplývá, že hlavní využití těchto ploch je chápáno jako poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách s důrazem na přírodní složku, neboť v těchto plochách převažuje a tvoří její podstatu. Ekosystémové služby jsou pak souhrnem přínosů, které tato přírodní složka (ekosystém parku, zahrady, lesa, meze atd.) přináší a má vliv na životní úroveň lidí. Do ploch zeleně krajinné nelze umisťovat stavby, s výjimkami omezenými v principu jen na stavby pro ochranu a rozvoj přírody. Jako příklad přípustných záměrů se uvádí např. zařízení pro vzdělávání a environmentální osvětu, odpočinková posezení v přírodě, naučné stezky apod. (kap. 5.10.6.3 odůvodnění ÚPMB).
33. Obecně dle zdejšího soudu odpůrci nic nebrání ve vymezení ploch krajinné zeleně v zastavěném území, neboť tomu žádný právní předpis nebrání. Odborná literatura ani norma ČSN 83 9001 Sadovnictví a krajinářství nepředstavují pro odpůrce závazný limit pro stanovení ploch s rozdílným způsobem využití.
34. Pozemky navrhovatele jsou součástí zastavitelných ploch Z.244 a jsou součástí *návrhových ploch*, prostřednictvím kterých se určuje nové řešení (navržené řešení), tedy jak by měla být daná plocha v budoucnu využita. Nejedná se o stabilizovanou plochu. Nejedná se ani o plochu změn v krajině, neboť ty ÚPMB vymezuje výhradně v nezastavěném území (kap. 3.3.2.3 a kap. 5.4 textové části výroku), což je zcela v souladu s § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona, podle něhož se rozumí *plochou změny v krajině plocha vymezená v územním plánu, u které se předpokládá změna ze stávajícího využití nezastavěného území na jiné využití nezastavěného území*.
35. Obecná část odůvodnění ÚPMB se pozemkům navrhovatele, předmětné návrhové ploše ani zastavitelným plochám Z.244 konkrétně nevěnuje.
36. V námítkách ze dne 27. 6. 2021 (předchozí námítky neobsahovaly žádné odůvodnění, pouze prostý nesouhlas) navrhovatel uvedl, že žádá o zachování stávajícího využití pozemků, neboť v daném území se nachází chatová lokalita, zastavěné a oplocené zahrady. Pozemek navrhovatel hodlá dál využívat jako zahrady k individuální rekreaci, proto je na nich navrhovaná zeleň nerealizovatelná. Jedná se proto o neproporcionální zásah do práv navrhovatele. Návrh územního plánu dle navrhovatele nerespektuje současný stav a je diskriminační. Obsahově obdobně je formulována i připomínka navrhovatele ze dne 5. 4. 2024. Vypořádání námítky i vyhodnocení připomínky odpůrce odůvodnil v podstatě shodným způsobem. Nebylo možné přehlédnout, že proti stejné regulaci brojil námitkami také vlastník sousedních pozemků ve stejné lokalitě, paní Ch. (ta se domáhá zrušení části ÚPMB týkající se jejích pozemků u zdejšího soudu v řízení pod sp. zn. 65 A 2/2026). Podstata argumentace odpůrce ve vypořádání námitek je ve vztahu k vlastníkovu sousedních

pozemků totožná, samotné vypořádání námitek je podrobnější. Zdejší soud proto přihlédl i k těmto podrobnostem, neboť je nepochybně lze vztáhnout i k pozemkům navrhovatele.

37. Odpůrce ve vypořádání námitek a připomínek založil odůvodnění zařazení pozemků navrhovatele do ploch krajinné zeleně na několika argumentech. Odpůrce za prvé uvedl, že vymezením samostatné plochy pro rekreační využití na předmětných pozemcích by v daném území vznikla plocha o velikosti necelých 3500 m². Z důvodů zvoleného měřítka výkresů a podrobnosti ÚPMB byla ovšem stanovena minimální velikost plochy s rozdílným způsobem využití na 0,5 ha (5 000 m²) a ve výjimečných případech, které jsou definovány v textové části odůvodnění, na 0,2 ha (2 000 m²). Požadovanou plochu pro rekreační využití proto nelze v daném území samostatně vymezit.
38. Odpůrce dále uvádí, že předmětná lokalita je součástí překryvného ochranného režimu tzv. pohledově významného území a přírodního zázemí v krajině, který je vymezen zejména z důvodu ochrany, zachování či podpory přírodních hodnot a hodnot krajinného rázu. Toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna, vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města a jeho ochrana je jedním ze základních principů rozvoje města. Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot, a proto není účelné zintenzivňovat využití daného území. Pohledově významné území je vymezeno za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny. Mimořádnými hodnotami se rozumí zejména morfologie terénu, vegetační kryt, charakteristické prostorové uspořádání zástavby, její orientace a hmotové řešení. Záměry (zejména jejich hmotové parametry) v těchto plochách nesmí tuto hodnotu podstatně negativně narušit. Dané pozemky také přímo hraničí se závazně vymezenými skladebnými částmi územního systému ekologické stability (ÚSES), které mají podporovat ekologickou stabilitu méně stabilních ekosystémů; v ideálním případě také navazujícího území. Dále předmětná lokalita bezprostředně navazuje na lesní porost (hodnotné a kvalitní přírodní zázemí v podobě lesního komplexu „Komínské Chocholy“), který je dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, tzv. významným krajinným prvkem.
39. Předmětné území nebylo prověřováno pro účel zahrádek či rekreace ani aktuálně zpracovanou územní studií „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ (Atelier ERA, 2018), která se ve své návrhové části věnovala pouze lokalitám, které byly konceptem ÚPMB určeny jako plocha zahrádek. Také z toho důvodu zde nelze potvrdit a vymezit neproověřené funkční využití pro rekreaci. Závěrem odpůrce odkázal na integrované jevy (kap. 6.2 textové části výroku), v souvislosti s nimiž zejména platí, že způsob využití dosavadních staveb a zařízení (popř. dosavadní způsob využití území) je nadále přípustný a podmíněně přípustné jsou též změny těchto staveb a zařízení (včetně případných úprav dosavadního způsobu využití).
40. Tato argumentace však dle zdejšího soudu ani samostatně, ani ve svém souhrnu nepředstavuje legitimní a přesvědčivé odůvodnění takto zásadní změny funkčního využití navrhovatelových pozemků.
41. Co se týče minimální velikosti ploch s rozdílným způsobem využití, dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. k naplňování cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a 19 stavebního zákona) a s ohledem na rozdílné nároky na prostředí se území člení územním plánem na plochy, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2 000 m². Uvedené ustanovení tedy nebrání tomu,

aby územním plán vymezoval plochy s rozdílným způsobem využití o větší či menší výměře. Pouze nabádá, aby vymezování ploch s rozdílným způsobem využití o výměře nižší než 2 000 m² bylo spíše výjimkou než pravidlem.

42. Zdejší soud rozumí úmyslu odpůrce nefragmentovat územní plán na podměrečné (úzce segmentované) plochy s ohledem na měřítko a míru podrobnosti zejména jeho grafické části. Obecně proto není nic nezákonného na tom, že metodika vymezování ploch s rozdílným způsobem využití (kap. 5.7.2. odůvodnění) zásadně počítá s minimální velikostí těchto ploch 0,5 ha (5 000 m²). Tento metodický postup lze připustit jako východisko při vymezování nových návrhových ploch, případně sjednocení využití stávajících stabilizovaných ploch s obdobným způsobem využití. Nelze jím však odůvodnit zásadní změnu dosavadního způsobu využití stabilizovaných ploch, které také odpovídá jejich faktickému stavu. V tomto ohledu zdejší soud dává navrhovateli za pravdu, že úvaha odpůrce ve smyslu „takto malé plochy v územním plánu nechceme“ jako legitimní důvod pro zásah do práv navrhovatele neobstojí.
43. To platí tím spíše v nynější věci, v níž lze pochybovat i o tom, zda odpůrce vůbec vlastní metodiku dodržel. ÚPMB totiž nevyžaduje vymezení ploch o minimální výměře 0,5 ha bezvýjimečně. Součástí odůvodnění jsou také pravidla pro plochy, které jsou vymezované ve velikosti 0,2-0,5 ha. V této výměře se dle ÚPMB mimo jiné vymezují plochy stabilizované pro solitérní objekty nebo drobnou odtrženou zástavbu od zastavěného území. Odpůrce nijak nezpochybnil skutková tvrzení navrhovatele o tom, že dané území má rozlohu přibližně 0,35 ha a v této omezené ploše se nachází oplocené pozemky zahrad zastavěné stavbami pro rekreaci (Územní studie Komín, Palcary – jih coby územně plánovací podklad v této souvislosti hovoří o „*osamoceně enklávě 4 rekreačních objektů*“).
44. Na dotčených pozemcích je formou plošného překryvu v grafické části ÚPMB (výkres 2.2 Koncepce uspořádání krajiny pohledově významná území) vymezeno pohledově významné území Komínská Chochola. Pohledově významná území jsou vymezena za účelem ochrany ploch s mimořádnou hodnotou v rámci celkového obrazu města a krajinného rázu městské krajiny. Záměry (zejména jejich hmotové parametry) v těchto plochách nesmí tuto hodnotu podstatně negativně narušit (kap. 5.2 textové části výroku). Dle odůvodnění v takto vymezených plochách, resp. celcích, jsou kladeny vyšší nároky na posuzování stavebních záměrů. Pečlivé a racionální vyhodnocení stavebních záměrů musí být jednotlivě prokazováno a posuzováno, aby nebyl potlačen a „ztracen“ pohledově cenný přírodní prvek při pohledech na celek města; ten má i v případě umírněné a rozvolněné zástavby zůstatvat při pohledu na celek území dominantní hodnotou v území (kap. 5.9.2 textové části odůvodnění).
45. Odpůrce ve vypořádání námitek opakuje, co je předmětem ochrany pohledově významného území, a obecně uvádí, že toto jedinečné krajinné a přírodní prostředí patří k nejvýznamnějším hodnotám města Brna a vytváří neopakovatelnou atmosféru obrazu města. Poté dodává, že toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem a není účelné zintenzivňovat využití daného území. Tyto obecné proklamace ovšem nejsou nijak adresně specifikovány na poměry dané lokality. Odpůrce neuvádí, jak konkrétně stávající využití pozemků navrhovatele dané hodnoty narušuje. V pohledově významném území Komínská Chochola je přitom situováno množství ploch pro bydlení či rekreaci (v případě ploch pro bydlení nikoliv pouze stabilizovaných, nýbrž také návrhových). Pohledově významné území je chráněno proti podstatnému negativnímu

narušení shora uvedených hodnot ve fázi posuzování konkrétních stavebních záměrů. Navrhovatel nepožadoval zintenzivnit využití daného území, nýbrž ponechat mu stávající způsob využití. Ani obecný poukaz odpůrce na vymezení pohledově významného území Komínská Chochola proto dle zdejšího soudu nemůže odůvodnit zásah do práv navrhovatele.

46. Stejně závěry platí také k odpůrcem poukazovanému sousedství navrhovatelových pozemků se závazně vymezenými skladebnými částmi ÚSES a lesními pozemky. Odpůrce neuvádí nic konkrétního k tomu, proč a jak je stávající využití navrhovatelových pozemků v rozporu s hodnotami chráněnými vymezením ÚSES nebo jak ohrožuje přilehlé lesní pozemky. V grafické části ÚPMB přitom nelze přehlédnout, že v podstatě celá jižní strana Komínské Chocholy je obklopena plochami pro bydlení a rekreaci a při hranici s pozemky navrhovatele je vymezena návrhová plocha pro komerční vybavenost, která také bezprostředně přiléhá ke stejnému vymezenému ÚSES a lesu.
47. Institut integrovaných jevů (kap. 6.2 textové části výroku) má dle zdejšího soudu význam při hodnocení proporcionality přijatého řešení tehdy, pokud je vymezení návrhové plochy s rozdílným způsobem využití podepřeno legitimními důvody a zároveň se v ploše nachází jevy z hlediska tohoto využití nepřipustné. S navrhovatelem se však lze ztotožnit v tom, že daný institut nemůže věcné důvody vymezení návrhových ploch nahradit, pokud v územním plánu buďto zcela chybí nebo odůvodnění návrhové plochy jako celek neobstojí.
48. Poukaz odpůrce na územní studii „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ je odůvodněním kruhem. Odpůrce tvrdí, že plochu rekreace nevymezil proto, že ji neprověřila územní studie. Ta ji však neprověřila právě proto, že ji odpůrce předtím nevymezil v konceptu. Ani tato část vypořádání námitek proto nemůže obstát.

V. Závěr a náklady řízení

49. Soud tedy shledal návrh důvodným, a proto v rozsahu specifikovaném ve výroku II. tohoto rozsudku opatření obecné povahy zrušil ke dni právní moci rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
50. O náhradě nákladů řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Navrhovatel byl v této věci týkající se vymezení ploch krajinné zeleně v principu procesně úspěšný, neboť napadená část opatření obecné povahy byla zrušena a pouze v marginální části bylo řízení zastaveno. Navrhovateli, který měl ve věci úspěch, proto přísluší náhrada důvodně vynaložených nákladů řízení proti odpůrci. Navrhovateli vznikly v tomto řízení náklady právního zastoupení spočívající v odměně za tři úkony právní služby ve výši 4 620 Kč (příprava a převzetí zastoupení, podání návrhu, účast u jednání) společně se třemi režijními paušály ve výši 450 Kč [podle § 7, § 9 odst. 5, § 11 odst. 1 písm. a), d) a g), § 13 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytnutí právních služeb (advokátní tarif)], tj. celkem 15 210 Kč. Navrhovatel dále zaplatil soudní poplatek ve výši 5 000 Kč. Z této částky mu coby procesně úspěšnému náleží polovina, neboť druhá polovina soudního poplatku připadá na část návrhu vyloučenou k samostatnému projednání. Celkem je tedy odpůrce povinen nahradit navrhovateli náklady řízení ve výši 17 710 Kč k rukám jeho zástupce, advokáta Mgr. Ing. Martina Matějky ve stanovené lhůtě. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů

řízení, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost ani neshledal jiné důvody hodné zvláštního zřetele; návrh v části, jež je předmětem tohoto rozsudku, se ostatně ani jejích práv nedotýká

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Brno 20. dubna 2026

David Raus v.r.
předseda senátu