



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Petra Šebka a soudců Mgr. Jana Jiráska, Ph.D., a JUDr. Terezy Matuškové v právní věci

navrhovatelky: **I. Ch., narozená X**
bytem X
zastoupená advokátem Mgr. Ing. Martinem Matějkou
sídlem Jana Babáka 2733/11, 612 00 Brno

proti
odpůrci: **statutární město Brno, IČO 44992785**
sídlem Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno
zastoupená advokátem Mgr. Ing. Jánem Bahýľem
sídlem Hoppova 18, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územního plánu města Brna schváleného Zastupitelstvem města Brna dne 10. 12. 2024 v části vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK ve vztahu k pozemkům parc. č. X a XA v k. ú. X,

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 – Územní plán města Brna schválený Zastupitelstvem města Brna 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 parc. č. X a XA v k. ú. X.

- II. Odpůrce **je povinen** zaplatit navrhovatelce náhradu nákladů řízení ve výši 17 710 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám advokáta Mgr. Ing. Martina Matějky.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Navrhovatelka je vlastnící pozemků parc. č. X a XA v k. ú. X, na nichž 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“) tyto pozemky zařadil do plochy Zeleně krajinné – ZK. Současně na jihovýchodním okraji těchto pozemků vymezil veřejně prospěšnou stavbu VT.040, TE-112 horkovodu propoj Bystřice Komín („horkovod“).
2. Navrhovatelka se návrhem podaným u Krajského soudu v Brně původně domáhala zrušení ÚPMB jednak v části vymezení plochy Zeleně krajinné – ZK, jednak v části umístění horkovodu, a to vše ve vztahu k jejím pozemkům. Krajský soud v Brně usnesením ze dne 22. 4. 2026, č. j. 65 A 2/2026-54, vyloučil část návrhu týkající se horkovodu k samostatnému projednání; toto usnesení nabylo právní moci dne 27. 4. 2026. V této věci se tak soud zabýval výlučně vymezením plochy Zeleně krajinné – ZK na pozemcích navrhovatelky.

II. Návrh

3. Navrhovatelka uvedla, že její pozemky byly dle „starého“ Územního plánu města Brna z roku 1994 zařazeny do plochy s objekty pro individuální rekreaci. Zařazení těchto pozemků do plochy ZK zásadně zasahuje do jejího vlastnického práva. Tato změna není nijak odůvodněna a není uvedena ani v seznamu ploch změn v krajině. ÚPMB je proto dle navrhovatelky v této části v rozporu s § 174 odst. 1 ve spojení s § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
4. Navrhovatelka podala 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, 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 územním plánu z roku 1994 přitom měla cca 0,35 ha, tedy víc než potřebných 0,2 ha.
5. Změna funkčního využití je dále dle navrhovatelky 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 nikoliv v území zastavěném, což je případ pozemků navrhovatelky.
6. Navrhovatelka konečně tvrdí, že odpůrcem provedený zásah do jejího vlastnického práva není přiměřený. Navrhovatelka se přitom nedomáhá vymezení území pro rekreační využití, jak zavádějícím způsobem uvádí odpůrce ve vyhodnocení připomínky. Navrhovatelka pouze požaduje zachování dosavadního stavu. Pozemky navrhovatelky byly dlouhodobě a

v souladu s územním plánem 1994 užívány k rekreaci. Vydaním ÚPMB tak bylo porušeno legitimní očekávání navrhovatelky. ÚPMB v plochách ZK zakazuje umísťování budov – na předmětné ploše se však již nacházejí budovy pro rekreaci. Jakákoliv dosavadní činnost navrhovatelky na pozemcích nebo umísťování staveb je provedenou změnou znemožněna. Zásah odpůrce zmařil veškeré dosavadní investice navrhovatelky 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 navrhovatelky přitom zařazení jejích pozemků do plochy ZK neobstojí ani v jednom kroku testu.

7. Z uvedených důvodů navrhovatelka navrhl, aby soud zrušil ÚPMB v napadeném rozsahu.

III. Vyjádření odpůrce

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 4, 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 vadám rozhodnutí o námitkách odpůrce uvedl, že podání navrhovatelky učiněná v roce 2021 vyhodnotil správně jako námitky a rovněž o nich rozhodl. Podání z dubna 2024 bylo učiněno v rámci společného jednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, a odpůrce proto toto podání správně vyhodnotil jako připomínku. Není tedy pravdivé tvrzení, že byla navrhovatelka zbavena možnosti seznámit se s důvody zásahu do jejích práv.
12. Ze všech výše uvedených důvodů odpůrce navrhl, aby soud návrh zamítl.

IV. Osoba zúčastněná na řízení

13. Krajský soud v Brně obdržel dne 21. 3. 2026 vyjádření společnosti Teplárny Brno, a. s., která se označila za osobu zúčastněnou na řízení.

14. Podle § 34 odst. 2 věta první a druhá zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní („s. ř. s.“), je navrhovatel povinen v návrhu označit osoby, které přicházejí v úvahu jako osoby zúčastněné na řízení, jsou-li mu známy. Předseda senátu takové osoby vyrozumí o probíhající řízení a vyzve je, aby ve lhůtě, kterou jim k tomu současně stanoví, oznámily, zda v řízení budou uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení; takové oznámení lze učinit pouze v této lhůtě.
15. Jelikož navrhovatelka v návrhu osoby zúčastněné na řízení neoznačila a s ohledem na obsah návrhu nebylo lze tyto osoby jednotlivě určit, Krajský soud v Brně vyrozuměl potenciální osoby zúčastněné na řízení o probíhající řízení přípisem vyvěšeným na úřední desce soudu dne 30. 1. 2026. Současně je vyzval, aby svůj úmysl uplatňovat práva osoby zúčastněné na řízení sdělili soudu ve lhůtě 15 dnů od vyvěšení výzvy. Tato lhůta uplynula dne 16. 2. 2026. I kdyby soud vycházel z příznivějšího výkladu pro osoby zúčastněné na řízení, tj. že lhůta k oznámení účasti počíná běžet až doručením výzvy ve smyslu § 50l odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, užitím přiměřeně dle § 64 s. ř. s., tj. 10. dnem po vyvěšení, uplynula by lhůta k oznámení účasti dnem 24. 2. 2026. V uvedené lhůtě však soud neobdržel žádné takové oznámení Tepláren Brno, a. s. Prvním úkonem, který byl soudu doručen, bylo až výše uvedené vyjádření ze dne 21. 3. 2026.
16. Teplárny Brno, a. s., tedy nesplnily formální podmínku § 34 odst. 2 s. ř. s., a nejsou proto osobami zúčastněnými na řízení v této věci. Jelikož v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části soud o této skutečnosti nevydává usnesení (§ 101b odst. 5 s. ř. s.), vyrozuměl o ní Teplárny Brno, a. s., přípisem a dále s nimi nejednal.

V. Posouzení věci

17. Soud ve věci nařídil jednání, při němž účastníci setrvali na svých stanoviscích.
18. Soud při jednání provedl důkaz výřezem z Plánu využití území z grafické části územního plánu z roku 1994 zobrazující dotčenou lokalitu a textovou částí územního plánu z roku 1994 týkající se regulace ploch s objekty pro individuální rekreaci (příloha č. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 2/2004).
19. Návrh je důvodný.
20. Navrhovatelka uvádí, že podala proti návrhu ÚPMB námitku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona, kterou však odpůrce degradoval na pouhou připomínku, čímž fakticky zbavil navrhovatelku možnosti dozvědět se skutečné důvody přijaté regulace a účinně proti nim brojit. Toto navrhovatelčino tvrzení je však nepravdivé.
21. 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 (§ 52 stavebního zákona; v podrobnostech srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 4. 2024, č. j. 4 As 245/2023-36). Navrhovatelka připojila k návrhu své podání z dubna 2024, kterým brojila proti návrhu pro společné jednání, a odpůrce proto její podání správně vyhodnotil jako připomínky. Dále soud ze správního spisu zjistil, že navrhovatelka podala v červenci 2024 podání stejného obsahu k návrhu pro veřejné projednání, které odpůrce správně vyhodnotil jako námitky a v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona o nich rozhodl

formou individuálního rozhodnutí o námitkách. V obou případech přitom odpůrce uvedl obsahově shodné odůvodnění, proč připomínkám/námitkám navrhovatelky nevyhověl. Argumentace navrhovatelky týkající se porušení § 52 odst. 2 stavebního zákona a z ní vyplývající nemožnosti dozvědět se skutečné důvody přijaté regulace je proto nedůvodná.

22. Dále se soud zabýval zákonností zařazení pozemků navrhovatelky do plochy funkčního využití ZK. Soud přitom poznamenává, že ve skutkově a právně shodné věci týkající se pozemků bezprostředně sousedících s navrhovatelkou již zdejší soud rozhodl rozsudkem ze dne 20. 4. 2026, č. j. 67 A 3/2026-61, v němž tuto regulaci pro nezákonnost zrušil. V této věci rozhodující senát se s argumentací senátu 67 A ztotožnil a neshledal důvod se od ní odchýlit.
23. Podle původního územního plánu byly pozemky navrhovatelky 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).
24. ÚPMB zařadil pozemky navrhovatelky do plochy využití Zeleně 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).
25. 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).
26. Byť se úvahy navrhovatelky, že by trvalo desítky, ne-li stovky let, než by na jejích pozemcích vznikla krajinná zeleně, mívají 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 navrhovatelky. Zjednodušeně řečeno, navrhovatelka mohla dle původního územního plánu využívat své pozemky k individuální rekreaci a za tímto účelem na pozemcích umísťovat v omezeném rozsahu stavby. Nyní jsou pozemky navrhovatelky 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 umísťovat 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 enviromentální osvětu, odpočinková posezení v přírodě, naučné stezky apod. (kap. 5.10.6.3 odůvodnění ÚPMB).

27. Taková změna funkčního využití pozemků navrhovatelky musí být v ÚPMB adekvátně odůvodněna. Na jednu stranu je zřejmé, 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 neznamena, 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. Součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy je přitom 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. Na základě těchto východisek soud proto posoudil odpůrcem provedenou změnu funkčního využití pozemků navrhovatelky.
28. Obecně dle zdejšího soudu odpůrci nic nebrání ve vymezení ploch krajinné zeleně v zastavěném území, neboť to žádný právní předpis nezakazuje. Odborná literatura ani norma ČSN 83 9001 Sadovnictví a krajinářství nepředstavují pro odpůrce závazný limit pro stanovení ploch s rozdílným způsobem využití.
29. Pozemky navrhovatelky 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).
30. Obecná část odůvodnění ÚPMB se pozemkům navrhovatelky, předmětné návrhové ploše ani zastavitelným plochám Z.244 konkrétně nevěnuje.

31. Odpůrce ve vypořádání námitek a připomínek založil odůvodnění zařazení pozemků navrhovatelky 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.
32. 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.
33. 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. Odpůrce konečně 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).
34. Tato argumentace však dle zdejšího soudu ani samostatně ani ve svém souhrnu nepředstavuje legitimní a přesvědčivé odůvodnění takto zásadní změny funkčního využití navrhovatelčiných pozemků.
35. 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 vymezení ploch s rozdílným způsobem využití o výměře nižší než 2 000 m² bylo spíše výjimkou než pravidlem.

36. Zdejší soud rozumí úmyslu odpůrce nefragmentovat územní plán na podměrečné (úze segmentované) plochy s ohledem na měřítko a míru porobnosti zejména jeho grafické části. Obecně proto není nic nezákonného na tom, že metodika vymezení 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 vymezení 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 navrhovatelce za pravdu, že úvaha odpůrce ve smyslu „takto malé plochy v územním plánu nechceme“ jako legitimní důvod pro zásah do práv navrhovatelky neobstojí.
37. 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 vymezené 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 navrhovatelky 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 „*osamocené enklávě 4 rekreačních objektů*“).
38. Další argumentace odpůrce směřuje k tomu, že 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 zůstat při pohledu na celek území dominantní hodnotou v území (kap. 5.9.2 textové části odůvodnění).
39. 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 navrhovatelky 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. Navrhovatelka

nepožadovala 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 navrhovatelky.

40. Stejně závěry platí také k odpůrcem poukazovanému sousedství navrhovatelčiných pozemků se závazně vymezenými skladebnými částmi ÚSES a lesními pozemky. Odpůrce neuvádí nic konkrétního k tomu, proč a jak je stávající využití navrhovatelčiných 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.
41. 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 navrhovatelkou se však lze ztotožnit v tom, že daný institut nemůže věcné důvody vymezení návrhových ploch nahradit, pokud v územním plánu buďto zcela absentují nebo odůvodnění návrhové plochy jako celek neobstojí.
42. Poukaz odpůrce na územní studii „Návrh využití zahrádkářských lokalit na území města Brna“ je odůvodnění 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.

VI. Závěr a náklady řízení

43. Soud tedy shledal návrh důvodný, a proto v napadeném rozsahu (specifikovaném ve výroku I.) opatření obecné povahy zrušil ke dni právní moci rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
44. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 60 odst. 1 věta první s. ř. s., podle níž 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. Navrhovatelka byla plně úspěšná, a má proto právo na náhradu nákladů řízení. Náklady navrhovatelky jsou tvořeny odměnou jejího zástupce za tři úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, žaloba, účast na jednání soudu) podle § 11 odst. 1 písm. a), d) a g) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), přičemž mimosmluvní odměna za jeden úkon právní služby činí částku 4 620 Kč [§ 7, § 9 odst. 5 advokátního tarifu]. Dále navrhovatelce náleží náhrada hotových výdajů jejího zástupce v paušální výši 450 Kč za každý úkon právní služby (§ 13 odst. 4 advokátního tarifu). K tomu soud připočetl polovinu zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 500 Kč, neboť část podaného a zpoplatněného návrhu navrhovatelky byla soudem vyloučena k samostatnému projednání. Celkem tedy navrhovatelce na náhradě nákladů řízení náleží částka ve výši 17 710 Kč. Soud odpůrci uložil zaplatit náhradu nákladů řízení k rukám zástupce navrhovatelky v přiměřené lhůtě. Odpůrce ve věci úspěšný nebyl, a proto právo na náhradu nákladů řízení nemá.

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

Mgr. Petr Šebek v. r.
předseda senátu