



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

navrhovatele: **M. V.**

proti

odpůrci:

Statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Riškem

sídlem Jakubská 2, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení části opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, a to v rozsahu regulace vymezení plochy ZK – Zeleň krajinná, týkající se plochy pozemku p.č. X, k.ú. K.

takto:

- I. Opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, a to v rozsahu regulace vymezení plochy ZK – Zeleň krajinná, týkající se plochy pozemku p.č. X, k.ú. K., **se ruší** dnem právní moci tohoto rozsudku.
- II. Odpůrce **je povinen** zaplatit k rukám navrhovatele náhradu nákladů řízení v částce 5 000 Kč, a to ve lhůtě do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a argumentace navrhovatele

1. Navrhovatel požaduje, aby soud zrušil část opatření obecné povahy č. 1/2025 - Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna pod č. Z9/22 dne 10. 12. 2024, a to v rozsahu regulace vymezení plochy ZK – Zeleň krajinná, týkající se plochy pozemku p.č. X, k.ú. K. (dále též „předmětný pozemek“).
2. Navrhovatel je spoluvlastníkem (ve společném jmění manželů s Ing. Z. V.) předmětného pozemku od roku 2015. Navrhovatel se cítí dotčen na svém vlastnickém právu k předmětnému pozemku v důsledku jeho zařazení do plochy s funkčním využitím „ZK – Krajinná zeleň“, neboť zařazením do daného funkčního využití je zásadním způsobem omezena plnohodnotná dispozice s jeho majetkem, a to zejména ve formě možnosti zastavitelnosti pozemku rekreační stavbou a dalšího rozvoje rekreační funkce pozemku.
3. Navrhovatel byl v procesu přijímání územního plánu města Brna dlouhodobě od r. 2020 aktivní, neboť řádně a opakovaně uplatnil námitky v procesu pořizování územního plánu. Požadoval, aby byl zachován dosavadní způsob využití pozemku (objekt pro individuální rekreaci) a aby pozemek byl zařazen do plochy Rekreační/Rekreace individuální (R/RI), případně do plochy Zahrádky/Rekreace jiná (I/RX). Rozhodnutí o námitkách je však nepřezkoumatelné. Neobsahuje logické a přesvědčivé vypořádání navrhovatelových námitek, pouze obecné závěry, které se neopírají o konkrétní skutkový stav a nereagují na individuální okolnosti řešeného pozemku. Z pohledu nového územního plánu není problematické, aby nově vymezené plochy Ky-4 a Ky-6 nebo pozemky p. č. 671/1, 492/33, 3557, 3558, 3559, k. ú. Kníničky, přímo sousedily s plochami biokoridoru nebo biocentra. Je proto nepochopitelné, proč pozemek navrhovatele v ploše rekreace být nemůže, zatímco zmiňované pozemky ano. Ve vypořádání námítky č. 1 odpůrce poukazuje na bezprostřední sousedství pozemku s významným krajinným prvkem Čihadlo (dále „VKP Čihadlo“) a hranicí s biocentrem LBC.KN01. Navrhovatelův pozemek však na VKP Čihadlo bezprostředně nenavazuje, neboť je zde umístěn ještě pozemek p. č. 724/1 ve vlastnictví odpůrce. Tuto skutečnost navrhovatel ve svých námitkách zmiňoval, jakož i fakt, že jiné pozemky s VKP Čihadlo sousedící jsou vedeny jako stavební. To navrhovatele selektivně diskriminuje a popírá odůvodnění odpůrce, že není žádoucí zintenzivňovat využití území a vymezovat nové zastavitelné plochy. Odpůrce nereagoval ani na tvrzení navrhovatele o možnosti využití platného územního rozhodnutí, o nerespektování územní studie Rekreační oblast Přehrada, v níž je na pozemku navržena regulace RD (rekreace pobytová na ZPF umožňující umístění doplňkových staveb pro individuální rekreaci), či o rozporu textace výrokové části územního plánu s odůvodněním. Předkládá pouze obecné závěry ohledně rozporu s územní studií v odůvodnění námítky č. 5. Nevypořádal ani námitku rozporu postupu odpůrce se zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon).
4. Podle odpůrce byla na pozemku vymezena plocha krajinné zeleně za účelem ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot, aby nedocházelo k nepřiměřenému stavebnímu rozvoji. I zde je odůvodnění regulace velmi obecné. Navrhovatel není developerem, který by chtěl realizovat velké stavby, žádá pouze o možnost postavit na pozemku rekreační objekt omezeného rozsahu (max. 50 m²), což vzhledem k velikosti pozemku a jeho okolí není nijak nepřiměřené. Postup odpůrce odporuje odůvodnění územního plánu, kde se

konstatuje, že nejvyšší míru kontinuity s dosavadní regulací vykazuje Rekreační oblast Přehrada („RO Přehrada“), kde dochází pouze k dílčím redukčním vymezení. Tato proklamace neodpovídá způsobu regulace na pozemku navrhovatele.

5. Dále navrhovatel tvrdí, že regulace pozemku odporuje cílům územního plánování, zahrádkářskému zákonu a je nekoncepční, svévolná a diskriminační. Vymezení plochy ZK v bezprostřední souvislosti Brněnské přehrady, která je vyhlášeným centrem rekreace zahrnujícím rozsáhlé plochy lesních porostů, luk a vodních ploch, postrádá logiku. Potřeba dalšího vymezení zeleně v dané lokalitě není podložena ani odůvodněna v textové části. Plocha je vedena jako stabilizovaná, přestože se její využití oproti dosavadnímu územním plánu mění (mělo by tedy jít o plochu návrhovou). Není zřejmé, jaké zájmy odpůrce prostřednictvím daného vymezení chrání, neboť jak navrhovatel deklaroval, pozemek ponechá i nadále oplocený. Ve srovnání s ostatními rozlehlými plochami krajinné zeleně v okolí Brněnské přehrady je rozsah pozemku zanedbatelný. K nárůstu zeleně by měly být primárně využity pozemky odpůrce (např. p. č. 704/2, 704/1, 703, 722/5, k. ú. Kníničky) a individuální zásahy do soukromých pozemků by měly být důsledně zvažovány. V oblasti došlo ke značnému nárůstu krajinné zeleně, proto by mělo být akceptovatelné, aby odpůrce pozemek navrhovatele z této plochy vypustil.
6. Nepřiměřenost zásahu do navrhovatelových vlastnických práv způsobuje fakt, že bylo zcela znemožněno smysluplné využití pozemku a rozvoj jeho rekreační funkce. Pozemek není využitelný velkozemědělsky a v současnosti na něm ani není povolena výstavba. Tím je navrhovatel fakticky zbaven možnosti efektivně s pozemkem nakládat. Pozemek je přitom v bezprostřední blízkosti stávající zahrádkářské kolonie (plochy RX) a mohl k ní být jednoduše připojen bez potřeby nového vymezení menšího území pod 5000 m², jak argumentuje odpůrce. Postupem odpůrce bylo porušeno právo navrhovatele na ochranu majetku dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.
7. Územní plán v rozporu s § 19a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), nebere ohled na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Nerespektuje charakter území na pozemku, § 8 zahrádkářského zákona ani Memorandum o spolupráci v oblasti podpory zahrádkářské činnosti pro veřejnost na území města Brna (dále „Memorandum“). Odpůrce v průběhu procesu pořizování územního plánu porušil rovněž § 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, neboť dostatečně nezjistil skutkový stav věci. Nezabýval se skutečným charakterem pozemku, tudíž nevěděl, jaké hodnoty má podle § 19 stavebního zákona chránit.
8. Navrhovatel upozorňuje rovněž na nepřezkoumatelnost územního plánu. Ten neobsahuje jasné odůvodnění, proč byla na pozemku navrhovatele vymezena plocha ZK. Dohledatelné odůvodnění pro lokalitu Brněnské přehrady je v rozporu s grafickou částí územního plánu. Odpůrce v územním plánu tvrdí, že v lokalitě Brněnské přehrady vycházel z územní studie Přehrada s dílčími redukcemi o souvislejší partie lesů dosud nedotčených výstavbou rekreačních chat a o zemědělsky obhospodařované pozemky u hradu Veverí u Mečkova. V původním územním plánu byl pozemek navrhovatele ve stabilizované ploše, tudíž vůbec neměl být podroben zásadním změnám funkčního využití a prostorového uspořádání.
9. Pro případ, že by se soud neztotožnil s namítanou nepřezkoumatelností rozhodnutí o námítkách i samotného územního plánu, namítá navrhovatel nepřiměřenost zvoleného řešení. Co se týče kritéria vhodnosti, je pravdou, že ochrany ÚSES lze dosáhnout zamezením výstavby. Fakticky však ochrany zeleně dosaženo není, neboť povolené oplocení pozemku

vyklučuje volný pohyb živočichů. Plocha ZK ani nereguluje minimální zastoupení zeleně (na rozdíl od plochy RX). Navrhovatel by tak mohl na pozemku veškerou zelen zlikvidovat. Zamýšleného cíle tak bylo možné dosáhnout lépe ponecháním dosavadního způsobu regulace (RX). Z územního plánu nelze dovodit, proč byla zastavitelnost v dané lokalitě omezena. Zvolené řešení tak je neproporcionální, neboť zájem na ochraně vlastnického práva nemůže ustoupit nedostatečně odůvodněné ochraně charakteru území, která nebyla řádně definována. Upozorňuje rovněž na skutečnost, že přestože jeho pozemek byl z plochy ZX přerážen do ZK, jsou vytvářeny návrhové plochy RI (plochy Ky-6 a Ky-4) na pozemcích jiných vlastníků. Existují rovněž pozemky p. č. 671/1 a 492/33, u nichž dochází ke změně z RX na RU, přestože tyto pozemky přímo sousedí s biocentrem a významným krajinným prvkem. Nutnost zachování odstupového ochranného pásma ve formě zeleně od biocentra v jiných případech není požadována. Stejně tak spatřuje navrhovatel selektivní diskriminaci ve vztahu k pozemkům p. č. 3555, 3557, 3558 a 3559, kdy je vycházeno vstříc vlastníkovu Maximus resortu, a. s. a je připuštěno využití zemědělských pozemků k rekreačním účelům, přestože tyto pozemky sousedí s biocentrem a jsou blízko významného krajinného prvku Lada u Sokolského koupaliště. Předmětnému vlastníkovu bylo umožněno se v oblasti plně rozvíjet vymezením rozvojové plochy Ky-4 (přestože pozemky sousedí s významným krajinným prvkem Strž), zatímco navrhovateli je dosavadní rekreační využití pozemků znemožněno. Jednání odpůrce vedlo k porušení zákazu diskriminace a zásady legitimního očekávání. Zvolené řešení zakládá nerovnost mezi jednotlivými vlastníky i plochami RX, RI a ZK.

II. Vyjádření odpůrce, replika navrhovatele a další podání

10. Odpůrce k věci podal vyjádření, v němž uvádí, že napadené opatření obecné povahy není vnitřně rozporné, nepřezkoumatelné ani diskriminační. Bylo přijato řádným způsobem a je dostatečně odůvodněno.
11. Aktivní legitimaci navrhovatele, včasnost návrhu ani aktivitu navrhovatele v průběhu zpracování územního plánu odpůrce nezpochybňuje. Je přesvědčen, že námitky navrhovatele řádně vypořádal. Upozorňuje rovněž na skutečnost, že podle Nejvyššího správního soudu není nutné vyjádřit se ke všem dílčím argumentům, ale reagovat na smysl uplatněné argumentace. Odpůrce není povinen vyhovět požadavkům vlastníků na zařazení jejich nemovitostí do určité funkční plochy, a to ani v případě, že jiný pozemek byl do takové plochy zařazen. Územní plánování je založeno na individuálním posouzení konkrétních územních souvislostí, nikoli na principu automatického srovnávání jednotlivých parcel. Odpůrce reagoval na podané námitky adekvátně, řádně se vypořádal s jejich obsahem i smyslem. Bylo jasné vysvětleno, proč došlo k zařazení navrhovatelova pozemku do plochy ZK. Nedošlo ani k porušení § 8 odst. 3 písm. a) zahrádkářského zákona. Odpůrce vymezil dostatek ploch určených k zahrádkářské činnosti. Ani zahrádkářský zákon nestanoví subjektivní nárok vlastníka na konkrétní zařazení jeho pozemku v územně plánovací dokumentaci.
12. K namítanému rozporu s cíli územního plánování uvedl, že zvolená regulace neznamená likvidaci plotu nebo kůlny povolených územním rozhodnutím. Územní plán nemusí kopírovat stávající stav, hodlá-li odpůrce koncepčně směřovat území jiným směrem. Stejně tak nerelevantní je srovnání s regulací na veřejných pozemcích v okolí. Územní plánování není založeno na principu „nejprve veřejný majetek“, nýbrž na návaznosti jednotlivých ploch v rámci celkové urbanistické koncepce. Užívání plotu či kůlny je i nadále možné

prostřednictvím tzv. integrovaných jevů. Fakticky tak na pozemku navrhovatele došlo toliko k vyloučení možnosti budoucí stavby rekreačního objektu. Tvrzená újma tak je zcela hypotetická. Došlo-li ke změně v území oproti dřívějšímu územnímu plánu, která byla dostatečně zdůvodněna, nelze se dovolávat dosavadního způsobu užívání. Územní plán koncepčně chrání krajinnou strukturu Brněnské přehrady jako celek, nikoliv pouze vybrané části. Zachování návaznosti volných ploch a ekostabilních prvků je v souladu s cíli územního plánování a odpovídá principu vyváženosti rekreace a ochrany krajiny. Navrhovatel nemá nárok na zakonzervování regulace na jeho pozemcích.

13. Odpůrce nesouhlasí s tím, že by územní plán byl vnitřně rozporný či nepřezkoumatelný. Územní studie je nezávazným podkladem, od něhož je možné se v odůvodněných případech odchýlit. Cílem územního plánu je zmírnění dopadů klimatické změny a posílení environmentální stability území. Při vymezování ploch krajinné zeleně byl kladen důraz na systémovou návaznost. Plocha byla vymezena jižně od VKP Čihadlo a od biocentra. Byla upřednostněna stabilizace a rozvoj krajinné struktury před dosavadním využitím spočívajícím v individuální rekreaci.
14. Nedůvodná je rovněž namítaná nepřiměřenost regulace. Cíle ÚSES nespočívají pouze v ochraně zeleně a umožnění průchodu živočichů, ale i v zachování a stabilitě přírodně blízkých ekosystémů a jejich provázanosti v okolí. Legimitu zařazení pozemku do plochy ZK nespochybňuje ani stávající oplocení pozemku. Uvedený stavební zásah může být odstraněn, proto nepředurčuje dlouhodobé koncepční řešení ochrany krajiny. Regulaci nelze chápat jako diskriminační vůči navrhovateli. Selektivní diskriminací by bylo, pokud by pozemky vedle pozemku navrhovatele byly zařazeny do plochy RX, pouze navrhovatelův nikoli. K tomu však nedošlo. Porovnání navrhovatele s jinými pozemky v lokalitě je nerelevantní.
15. V replice navrhovatel setrval na argumentaci obsažené v návrhu. Dále poukázal na rozsudek zdejšího soudu ze dne 25. 3. 2026, č.j. 67 A 2/2026-171 ve vztahu k navrhovateli TRINOM Brno, výrobní družstvo, kde je nynější navrhovatel prokuristou, a jenž se týkal téměř sousedícího pozemku p. č. 707/1, k.ú. Kníničky.
16. Rovněž odpůrce v navazujícím podání setrvává na své argumentaci, v níž neshledal námitky navrhovatele za důvodné.

III. Ústní jednání konané dne 22. 4. 2026

17. Při ústním jednání jak navrhovatel, tak odpůrce setrvali na svých stanoviscích a argumentaci, predestřených v návrhu, resp. ve vyjádření k návrhu a replice.

IV. Posouzení věci soudem

18. Návrh byl podán v zákonem stanovené lhůtě (§ 101b odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb. soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „s. ř. s.“) a je tedy včasný.
19. K osobě navrhovatele a jeho aktivní procesní legitimaci krajský soud uvádí, že je třeba vycházet z dikce § 101a odst. 1 s. ř. s., dle kterého může podat návrh na zrušení opatření obecné povahy ten, kdo tvrdí, že byl jeho vydáním zkrácen na svých právech. V rámci posouzení důvodnosti návrhu je předně třeba zvážit, zda byl navrhovatel změnou územního plánu skutečně zkrácen na svých hmotných právech (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012–53), neboť dotčení na právech navrhovatele je alfa a omega řízení o zrušení opatření obecné povahy (viz nálezný Ústavního soudu sp. zn.

I. ÚS 59/14 ze dne 30. 5. 2014, dostupný na <http://nalus.usoud.cz>). Soudní řád správní (ani na něj navazující judikatura Nejvyššího správního soudu) nesvěřuje tento instrument každé osobě, byť by mohla mít na jeho využití zájem, ale pouze tomu, kdo prokáže, že jemu, nikoliv jiným osobám, náleží subjektivní hmotná práva, která jsou opatřením obecné povahy zasažena (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2011, č. j. 8 Ao 5/2011–51).

20. Navrhovatel v průběhu procesu pořizování územního plánu opakovaně podával námitky a svoji aktivní legitimaci k podání návrhu odvozuje z vlastnictví pozemku p. č. X, k. ú. K., který byl regulován napadeným územním plánem. Takové tvrzení představuje myslitelné dotčení právní sféry navrhovatele (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 5. 2018, č. j. 10 As 336/2017-46). Ostatně odpůrce aktivní legitimaci navrhovatele nezpochybňuje. Navrhovatel je tedy k podání návrhu aktivně legitimován
21. Ve věci není spornou ani pasivní legitimace odpůrce, který napadený územní plán vydal (§ 43 odst. 4 stavebního zákona).
22. Splněna je též podmínka formulace závěrečného návrhu (petitu), neboť navrhovatel ve svém návrhu jednoznačně uvedl, že se domáhá zrušení části OOP. Návrh kromě petitu obsahuje i další náležitosti požadované § 101b odst. 2 s. ř. s. (především návrhové body) a je včasný (byl podán ve lhůtě podle § 101b odst. 1 s. ř. s.)
23. Jelikož byl návrh podán osobou aktivně procesně legitimovanou a včas (§ 101b odst. 1 s. ř. s.), přistoupil soud, vázán rozsahem a důvody návrhu (§ 101d odst. 1 s. ř. s.), k přezkoumání napadeného opatření obecné povahy. Vycházel přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době jeho vydání (§ 101b odst. 3 s. ř. s.).

Přezkoumatelnost rozhodnutí o námitkách navrhovatele

24. Návrh je důvodný.
25. Navrhovatel namítá, že rozhodnutí odpůrce o námitkách (tj. část odůvodnění územního plánu vztahující se k pozemku navrhovatele) nesplňuje požadavky na přezkoumatelné odůvodnění a zatěžuje tak opatření obecné povahy vadou nepřezkoumatelnosti. Územní plán postrádá patřičnou konkrétnost a přesvědčivost.
26. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona *územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „urbanistická koncepce“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby.*
27. Z § 52 odst. 3 stavebního zákona plyne, že *nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle [§ 52 odst. 2 stavebního zákona] námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou.*
28. Rozhodnutí o námitkách, které podle § 172 odst. 5 správního řádu musí obsahovat vlastní odůvodnění, se uvede jako součást odůvodnění opatření obecné povahy (§ 173 odst. 1)
29. Krajský soud předně připomíná závěry ustálené judikatury správních soudů k nastolené otázce, týkající se míry odůvodnění věcného řešení obsaženého v územním plánu. To má v zásadě dvě úrovně. Za první se jedná o vlastní odůvodnění územního plánu a za druhé o odůvodnění rozhodnutí o námitkách. Vlastní odůvodnění územního plánu, zejména jedná-

li se o přijetí nového územního plánu, nikoliv pouze úzce zaměřenou změnu územního plánu, se vyznačuje spíše obecnějším (konceptnějším) odůvodněním. Odráží se v něm především odborné požadavky a požadavky politické povahy (např. rozhodování mezi variantními řešeními). Smyslem rozhodnutí o námitkách je naopak individualizace ve vztahu k regulaci konkrétních pozemků, a sice v kontextu konkrétních námitek (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2016, č. j. 5 As 94/2015-79).

30. Z judikatury vztahující se k druhé úrovni, tj. k požadavkům na míru konkrétnosti vypořádání námitek proti opatření obecné povahy, plyne, že na vypořádání námitek je třeba klást přiměřené požadavky. Na jedné straně rozhodnutí o námitkách naplňuje některé formální znaky správního rozhodnutí. Jeho odůvodnění by tedy mělo kvalitativně odpovídat správním rozhodnutím (§ 68 odst. 3 správního řádu). Z odůvodnění rozhodnutí o námitkách musí být pochopitelné, z jakého důvodu odpůrce považuje námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje předestírané skutečnosti za nerozhodné, nesprávné nebo vyvrácené jinými řádně provedenými důkazy.
31. Podle judikatury není možné se zabývat námitkami pouze formálně a vypořádat je jen obecnými frázemi bez zohlednění jejich podstaty (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48). Stejně tak odůvodnění rozhodnutí o námitkách obsahující pouhý odkaz či citace stanovisek dotčených orgánů nepostačuje (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 7. 2013, č. j. 2 Aos 1/2013-138). Na základě podané námitky je pořizovatel územního plánu povinen zařazení pozemku do určité funkční plochy podrobně odůvodnit (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 6. 2014, č. j. 5 Aos 3/2013-33). Na straně druhé však ve vztahu k detailnosti a rozsahu vypořádání námitek *nelze klást na vypořádání námitek příliš vysoké požadavky*, které by již představovaly přepjatý formalismus (viz nálezy Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11, byť řádné odůvodnění v kontextu pozdější náleзовé judikatury musí být pravidlem, z něhož lze na nebezpečí „přehnaných požadavků“ usuzovat výjimečně, viz nálezy Ústavního soudu ze dne 8. 11. 2018, sp. zn. I. ÚS 178/15, bod 32, či ze dne 9. 11. 2017, sp. zn. I. ÚS 655/17, bod 70).
32. V citovaném nálezu sp. zn. I. ÚS 178/15 Ústavní soud rovněž zdůraznil odlišnou povahu odůvodnění územního plánu (resp. v daném případě zásad územního rozvoje, nicméně toto odlišení shodně platí i pro územní plán) jako takového a odůvodnění rozhodnutí o námitkách a z toho plynoucí rozdílný přístup k soudnímu přezkumu těchto dvou odůvodnění. Uvedl, že vlastní odůvodnění územního plánu odráží nejen odborné požadavky (soulad s cíli a úkoly územního plánování, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území apod.), ale též požadavky politické povahy tak, jak jsou formulovány v zadání či zprávě o uplatňování územního plánu, případně plynou z výběru mezi variantami řešení, které byly zastupitelstvu v průběhu pořizování územního plánu k výběru předloženy. Zde se tedy projevuje společenská dohoda o využití území lidmi, kteří v něm žijí, kterou správní soud nemůže revidovat, pokud je v odborných mezích možná. Naproti tomu odůvodnění rozhodnutí o námitkách předkládá právní a skutkové důvody, pro něž je třeba z pozice veřejné moci zasáhnout do práv, povinností či zájmů konkrétních subjektů individualizovaných konkrétními námitkami. Jakkoliv může být nezbytnost takového zásahu předurčena výsledkem politických úvah samosprávy o regulaci vztahů v území (ty jsou předmětem odůvodnění územního plánu jako takového), konkrétní provedení a vypořádání konkrétních námitek vůči němu je správním soudem v zásadě plně přezkoumatelné. Nezbytné odůvodnění má být přiměřené povaze toho kterého nástroje

územního plánování, neboť není hodnotou *per se*, ale prostředkem k zajištění toho, aby v komplexním procesu pořizování územně plánovací dokumentace byly učiněny všechny nezbytné komplexní úvahy, ať již jejich potřeba plyne z právní úpravy, z odborných hledisek či z konkrétního sporu o řešení některé otázky (shodně viz recentní rozsudky NSS ze dne 30. 8. 2024, č. j. 6 As 367/2023-49, či ze dne 31. 7. 2025, č. j. 1 As 187/2024-47).

33. Při hledání rovnováhy mezi těmito krajními pozicemi je důležité držet se *samotné podstaty a smyslu požadavku přezkoumatelnosti*. Požadavek přezkoumatelnosti není samoúčelný a jeho smyslem není kontrola slohových dovedností odpůrce. Smyslem je zajistit, aby vlastníci pozemků obdrželi na své věcné argumenty relevantní odpověď naplňující výše shrnuté požadavky (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 8. 2015, č. j. 9 As 18/2015-101). V té souvislosti judikatura připomíná, že důvody pro to, proč odpůrce námítce navrhovatele nevyhověl, nelze hledat pouze ve vlastním vypořádání námitek, nýbrž i v obecné části odůvodnění napadeného územního plánu (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 22. 11. 2022, č. j. 55 A 62/2022-59, bod 23). Rozhodnutí o námítce je totiž součástí odůvodnění celého opatření obecné povahy, a proto je třeba je vnímat v souvislostech. Rozhodnutí o námítce netrpí nepřezkoumatelností, je-li alespoň v kontextu odůvodnění celého opatření obecné povahy zřejmé, jak byla daná problematika řešena (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 12. 2016, č. j. 8 As 89/2016-48, nebo ze dne 17. 10. 2023, č. j. 4 As 254/2021-47). Odůvodnění rozhodnutí o námítce a odůvodnění územního plánu nicméně nemůže zcela splynout a je nutné mezi nimi rozlišovat. Zatímco odůvodnění územního plánu může být do určité míry obecné, neboť lze jen stěží požadovat, aby obecná část odůvodnění územního plánu předem zdůvodňovala příslušné změny z pohledu každého dotčeného pozemku, na odůvodnění rozhodnutí o námitkách jsou kladeny odlišné nároky (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 3. 2024, č. j. 6 As 103/2023-57, nebo ze dne 26. 2. 2026, č. j. 21 As 226/2025-78).
34. V nyní projednávané věci navrhovatel opakovaně zpochybňuje dostatečnou konkrétnost a přezkoumatelnost odůvodnění jím vznesených námitek vůči návrhu územního plánu.
35. Krajský soud předně zdůrazňuje, že téměř totožnými námitkami ve vztahu k obsahově obdobným námitkám se zabýval ve výše citovaném rozsudku č. j. 67 A 2/2026-171 ve vztahu k navrhovateli TRINOM Brno, výrobní družstvo. Při srovnání argumentace navrhovatel i reakcí odpůrce krajský soud neshledal důvod, proč se od závěrů formulovaných v citovaném rozsudku odchýlit, a proto bude při vypořádání námitek nynější navrhovatele z nich vycházet.
36. Z obsahu správního spisu vyplývá, že navrhovatel v průběhu procesu pořizování (ve fázi nového veřejného projednání návrhu územního plánu) opakovaně vznášel námitky. Odpůrce rozhodnutím o námitkách č.j. MMB/0264830/2020, č.j. MMB/0338981/2021 a č.j. MMB/0722218/2024 v *Textové části Odůvodnění UP Příloha č. 6 Kapitola 18 Rozhodnutí o námitkách* (včetně odůvodnění) rozhodl tak, že většině námitek navrhovatele nevyhovuje. Leitmotivem vznesených námitek byla snaha navrhovatele docílit, aby předmětný pozemek byl zařazen do plochy RX – Rekreační jiné. Navrhovatel brojí proti nekoncepčnímu a zcela svévolnému vymezení plochy Zeleně krajinná na svém pozemku, přestože původně byl evidován v ploše s objekty pro individuální rekreaci – stabilizovaná plocha. Navíc došlo k diskriminaci oproti ostatním majitelům okolních pozemků (viz pozemky p.č. 671/1 a p.č. 492/33), které ve stávajícím územním plánu měly charakter zemědělského půdního fondu a nově byly zařazeny do plochy RX.

37. Dále uváděl, že změna neodpovídá textaci a odůvodnění výrokové části územního plánu a nerespektuje platnou územní studii RO Přehrada. Přestože je ve stávajícím územním plánu plocha vedena jako stabilizovaná, v novém územním plánu dochází k zásadní změně ve využití plochy o rozloze větší než 5000 m², aniž by byla zahrnuta do ploch změn. Podřazení pozemku pod stabilizovanou plochu krajinné zeleně neodpovídá definici plochy obsažené na str. 165 odůvodnění textové části územního plánu. Navrhovaná změna nerespektuje zahrádkářský zákon. Navrhovatel upozornil rovněž na selektivní diskriminaci a nerovný přístup odpůrce, který jiným majitelům pozemků v dané oblasti dovolil změnit pozemky ze ZPF na stabilizovanou plochu RX (pozemky p. č. 671/1 nebo p. č. 492/33) nebo RU (pozemky p. č. 3558, 3557, 3555, 3559, 3688/2, 3691/4 aj. majitele Maximus resort, a. s. majetkově spjatého s vyhotovitelem konceptu územního plánu Arch.Design s. r. o.), přestože tyto pozemky přímo sousedí s významnými krajinnými prvky (VKP Čihadlo, VKP Strž k Rozdrojovicím, VKP Lada u Sokolského koupaliště) nebo lokálním biocentrem nebo biokoridorem (zejm. plochy Ky-4 a Ky-6, případně Ky-7). Namítá neadekvátně provedený test proporcionality, neboť navrhovatel v souladu s územní studií předpokládal možnost dosavadního využití pozemku. Nelze pochopit, proč byla rekreační možnost využití pozemku zrušena a současně byly v území vymezeny nové rekreační plochy v sousedství biokoridorů, lesů, významných krajinných prvků nebo biocenter. K plochám veřejné zeleně by podle navrhovatele měla obec primárně využít své pozemky v daném území (např. p. č. 704/2, 704/1, 703, 722/5) a individuální zásahy do soukromých pozemků zvažovat s ohledem na celkový nárůst plochy krajinné zeleně oproti dosavadnímu územnímu plánu (o více jak 290 %). Nebude-li námitce plně vyhověno, požaduje změnu alespoň částečnou, tj. možnost ponechání funkce RX alespoň na části pozemku.
38. Druhý okruh námitek se týkal způsobu vymezení zastavitelného území. Třetí okruh námitek upozorňoval na nerespektování § 8 zahrádkářského zákona. Ve čtvrtém okruhu zmiňoval nesprávnou aplikaci starého stavebního zákona. Pátá námitka upozorňovala na rozpor s územní studií RO Přehrada, konkrétně na skutečnost, že studie je podle § 25 stavebního zákona územně analytickým podkladem, z něhož musí územní plán vycházet. Pokud se územní plán od územní studie hodlá odchýlit, musí to být velmi dobře odůvodněno. Územní plán u navrhovatelova pozemku územní studii nerespektoval, přičemž tento rozpor nijak nekomentoval ani nezdůvodnil. V šestém okruhu námitek brojil navrhovatel proti nezahrnutí pozemku do návrhové plochy, přestože je jeho využití oproti předchozímu územnímu plánu měněno. V sedmé námitce navrhovatel požadoval ponechat plochu v dosavadní regulaci RX a nevymezovat nové rekreační oblasti s tím, že jinak dochází k selektivnímu zvýhodňování jiných vlastníků. Osmý okruh námitek upozorňuje na nevhodné vymezení ÚSES na pozemku navrhovatele. Podle plánu ÚSES dle Ageris z roku 2017 pozemek navrhovatele do ÚSES vůbec nezasahuje (na rozdíl od pozemků ve vlastnictví Maximus Resort a. s.). Dodává, že pozemkem navrhovatele je vymezeno od VKP Čihadlo odstupové pásmo 125 m, tj. několikanásobně více než činí minimální šířka lokálních biokoridorů. Regulace je podle navrhovatele nekonzistentní, neboť u nových návrhových ploch (např. Ky-4) není sousedství plochy rekreace se dvěma významnými krajinnými prvky žádným problémem, zatímco v případě navrhovatele ano.
39. Vzhledem k tomu, že některé další okruhy námitek se s první uplatněnou námitkou do jisté míry prolínaly (zejm. námitka č. 3, 5, 6 až 8), soud při vypořádání námitek odpůrcem zvažoval nejen odůvodnění k příslušné námitce, tak, jak jej zpracoval odpůrce v rozhodnutí o námitkách, ale i vypořádání obsažené u ostatních navrhovatelových námitek.

40. Odpůrce k námitce č. 1 (námitky vypořádány pod č. MMB/0722218/2024) odkázal na § 43 stavebního zákona a na způsob vymezení ploch obsažený ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Uvedl, že předmětné území je „součástí vymezeného ochranného režimu přírodního zázemí v krajině a pohledově významného území, kterým je zajištěna ochrana a rozvoj přírodních a krajinných hodnot jakožto nezastavitelného zázemí města. (...) Toto přírodní zázemí je chráněno před nepřiměřeným stavebním rozvojem, který by ohrozil existenci stávajících hodnot, a proto není účelné zintenzivňovat využití daného území. (...) Předmětný pozemek bezprostředně navazuje na registrovaný významný krajinný prvek (VKP Čihadlo), v rámci kterého, ale také v navazujícím území, pokud to stav dané lokality umožňuje, není žádoucí zintenzivňovat využití území a vymežovat zastavitelné plochy, čímž je naplněn požadavek ze zadání z hlediska ochrany přírody a krajiny. Daná lokalita také navazuje na překryvný ochranný režim územního systému ekologické stability“. Doplnuje, že územní plán nebrání realizaci záměrů s pravomocně vydaným územním rozhodnutím, a dodává, že „jakýkoliv vlastník pozemku nemá v obecné rovině právní nárok na stanovení takových podmínek rozvoje plochy, zahrnující pozemky v jeho vlastnictví, které by plně vyhovovaly jeho soukromoprávním zájmům, neboť cílem územního plánování je dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Jde tedy o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi soukromým zájmem a veřejným.“ K otázce stabilizace předmětné plochy konstatuje, že „aktuální využití území a jeho stav vykazuje většinou (nutno chápat většinou v měřítku předmětné plochy) podobu nevyužívaného území s přírodnějším charakterem odpovídající charakteru původní navazující plochy krajinné zeleně vymezené v platném ÚPmB (1994), a také proto byla daná plocha v Návrhu ÚPmB (2024) vymezena celá jako stabilizovaná, aby nedocházelo ve vztahu ke zvolenému měřítku nového ÚP a logice grafického znázornění a čitelnosti výkresové části k nepřiměřené fragmentaci ploch.“ K rozporu s územní studií uvádí, že ta není závazná a lze se od ní odchýlit. Blíže poukazuje na vypořádání námitek č. 6. Uzavírá, že „z důvodu zachování kontinuity pořizované územně plánovací dokumentace (pozn. pokud by došlo k zachování kontinuity s platnou územně plánovací dokumentací, došlo by mnohdy k zakonzervování nežádoucího stávajícího využití území; územní plánování a tvorba koncepcí je dlouhodobý, nicméně stále se vyvíjející organismus, u kterého je žádoucí sledovat vývojové trendy a stav v území a u toho stále korigovat střety veřejných a soukromých zájmů) a v souladu s právními předpisy není účelné měnit funkční využití území plochy krajinné zeleně s vymezenými ochrannými režimy, které jsou v dané lokalitě vymezeny v souladu s veřejným zájmem na úseku ochrany přírody a krajiny, částečně reflektuje stávající, ale zejména požadované funkční využití daného území a je v souladu s charakterem okolního území.“
41. Odůvodnění rozhodnutí o námitce č. 1 je nepřezkoumatelné. Odpůrce se domnívá, že ve vyhodnocení námitek srozumitelně popsal východiska pro vymezení stabilizované plochy krajinné zeleně jako logické součásti širšího území (viz vyjádření Odboru územního plánování a rozvoje MMB k návrhu ze dne 26. 3. 2026). Pro vypořádání námitek však nepostačuje popsat koncepci rozvoje dané lokality v kontextu širšího území. Oproti odůvodnění územního plánu, v němž mohou být plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny obecněji, v rozhodnutí o námitkách je nutno na konkrétní námitky navrhovatele vztahující se k jeho pozemku reagovat stejně tak konkrétně a vysvětlit důvody zvolené regulace. To odpůrce v nynějším případě neučinil. Z vypořádání námitek č. 1 je zřejmé, že odpůrce rozšířil plochy krajinné zeleně, zejména v okolí biocenter a významných krajinných prvků. Odpůrce nijak nereagoval na argumentaci, že pozemek navrhovatele na VKP Čihadlo bezprostředně nenavazuje, neboť je zde umístěn ještě pozemek p. č. XA ve

vlastnictví odpůrce. Nevysvětlil ani, proč naznačeným způsobem nepostupoval ve všech lokalitách v oblasti Brněnské přehrady, nikoliv pouze v území, kde se nachází pozemek navrhovatele. S tím souvisela detailní argumentace navrhovatele o selektivní diskriminaci obsažená v podaných námitkách. Odpůrce však na ni ve vypořádání námitek nijak konkrétně nereagoval a nevysvětlil, proč v jiných případech vymezil v oblasti Brněnské přehrady nové rekreační oblasti na úkor zemědělské půdy, přestože jsou rovněž v bezprostřední blízkosti významných krajinných prvků nebo biocenter, případně proč pro plochy zeleně nevyužil primárně pozemky ve vlastnictví odpůrce, které navrhovatel zmiňoval. Tato argumentace navrhovatele zůstala v rozhodnutí o námitkách zcela bez odezvy, přestože šlo o argumentaci pro navrhovatele důležitou. Vypořádání námitek nereaguje ani na návrh navrhovatele vymezit plochu RX na pozemku alespoň částečně. I zde nejde o argumentaci marginální, neboť navrhovatel s ohledem rozsahu pozemku navrhoval, že s ohledem na rozsah pozemku mohla být alespoň jeho část regulována jako plocha RX a další část přiléhající k významnému krajinnému prvku ponechána ve veřejné zeleni. Ani tento návrh odpůrce řádně nevypořádal a ponechal jej bez odezvy.

42. K námitce nerespektování § 8 zahrádkářského zákona (námitka č. 3) odpůrce poznamenal, že v územním plánu jsou vymezovány plochy určené pro zahrádkářskou činnost jak na pozemcích statutárního města Brna, tak na pozemcích fyzických osob. *„Byly vymezovány na místech, které zpracovatel vyhodnotil jako vhodné pro tuto funkci. Tyto nové plochy RX byly vymezovány v návaznosti na stávající zahrádkářské lokality, v místech málo vhodných pro velkoplošné obhospodařování zemědělské půdy na okraji zastavěného území města, mezi rezidenčními a produkčními plochami nebo na stávajících ladem ležících zemědělských pozemcích (...). Z vymezení individuální rekreace formou zahrádkářství je zřejmé, že zahrádkářská činnost ve městě Brně je silně podporována a je zřejmé, že je respektován zahrádkářský zákon.“*
43. Odpůrce tím reagoval na námitku navrhovatele, že plochy zahrádek jsou vymezeny pouze na pozemcích města. Nevypořádal se však s argumentací, proč v rozporu s územní studií, na kterou je v územním plánu odkazováno, nedošlo k ponechání stávajících zahrádek, mj. i na pozemku navrhovatele. I v tomto ohledu (což souvisí i s nedostatečným vypořádáním nerespektování územní studie RO Přehrada – viz níže) je tedy odůvodnění odpůrce zcela obecné a nevěnuje se podstatě problému, tj. zrušení stabilizované plochy pro zahrádkářskou činnost v původním územním plánu a jejímu nahrazení plochou veřejné zeleně v územním plánu novém. Obecné teze nereagující na konkrétní navrhovatelem zmiňovanou plochu podle soudu nepostačují.
44. Na rozpor s územní studií upozorňoval navrhovatel v námitce č. 1 a č. 6. Odpůrce ve vypořádání námitek č. 6 shrnul, že územní studie není závazný dokument a je možné se od něj odchýlit. Dle pokynů schválených zastupitelstvem dne 19. 6. 2018 měla být lokalita „Čihadla“ *„řešena dle varianty II. Konceptu ÚPmB (kde byla předmětná lokalita vymezena jako plocha krajinné zeleně s ochranným překryvným režimem územního systému ekologické stability a přírodního zázemí v krajině) a korigována s předmětnou ÚS. Zpracovatel Návrhu ÚPmB tak na základě své odbornosti prověřil, vyhodnotil a navrhl nejvhodnější možné řešení funkčního využití pozemků předmětného území, které je v souladu s výše uvedeným, dále také s právními předpisy a částečně se stávajícím využitím (aktuální využití území a jeho stav vykazuje totiž většinou (...) podobu nevyužívaného území s přírodnějším charakterem odpovídající charakteru původní navazující plochy krajinné zeleně vymezené v platném ÚPmB (1994), tak také požadovaným využitím.“*

45. Z vyjádření odpůrce plyne, že vycházel z varianty II. konceptu územního plánu, která měla být korigována s územní studií, a že zohlednil stávající využití pozemku. Ani v tomto případě však není vypořádání navrhovatelových námitek dostatečné. Zejména není zřejmé, jak byl koncept navrhující zřízení krajinné zeleně konfrontován s územní studií, podle níž měl zůstat pozemek určen k rekreačnímu využití. Přesvědčivá není ani argumentace o tom, že stávající způsob využití pozemku odpovídá ploše krajinné zeleně. Jak totiž navrhovatel v námitkách upozorňoval, na pozemku byla povolena stavba kůlny a oplocení, jsou zde vysázeny stromy a rostliny sloužící zahrádkářské činnosti. Uvádí-li v reakci na to odpůrce, že většinově využití odpovídá nevyužívanému území s přírodnějším charakterem, nijak nereaguje na argumentaci o realizaci některých staveb na pozemku, na jeho stávající zahrádkářské využití či na rozpor s vymezením plochy krajinné zeleně v odůvodnění územního plánu. Ani v této části tak rozhodnutí o námitkách neobstojí.
46. Odkazem na aktuální způsob využití území vypořádal odpůrce také námitku č. 7 týkající se nesprávného označení plochy za stabilizovanou, namísto návrhovou. Opakuje, že „*aktuální využití území a jeho stav vykazuje většinově (...) podobu nevyužívaného území s přírodnějším charakterem odpovídající charakteru původně navazující plochy krajinné zeleně vymezené v platném ÚPmB (1994). Vzhledem ke zvolenému měřítku nového ÚP, logice grafického znázornění a čitelnosti výkresové části došlo u některých území k tzv. inkorporaci (integraci, začlenění), a to zejména u takových, která by vytvořila tzv. „podměrečnou“ plochu či jsou již využita způsobem, jenž odpovídá okolní stabilizované ploše. Jedná se buď o území obklopené stabilizovaným způsobem využití anebo na něj přímo a bezprostředně navazuje (s uzavřením do logického celku). Výše uvedeným způsobem vymezování ploch nedochází k nepřiměřené a nežádoucí fragmentaci ploch.*“ Ani v této části nepovažuje soud vypořádání navrhovatelových námitek za dostatečné. Odkaz na aktuální způsob většinového využití pozemku jako plochy „přírodnějšího charakteru“ logicky odpovídá tomu, že doposud šlo o zahrádkářskou oblast. Odpůrce nijak nereaguje na argumentaci navrhovatele, že využití pozemku neodpovídá definici ploch veřejné zeleně v územním plánu. Úvahy o podměrečných plochách či zvoleném měřítku územního plánu jsou nepřipadné. Jak upozorňuje navrhovatel, plocha veřejné zeleně zahrnuje 11 000 m², tudíž není podměrečnou plochou. Argumentuje-li odpůrce zvoleným měřítkem územního plánu, jedná se o skutečnost, která s uplatněnými námitkami zjevně nesouvisí (resp. není jasné, jak má souviset).
47. Konečně k námitce č. 8 týkající se diskriminace navrhovatele odpůrce obecně uvádí, že „*plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují především dle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití a vymezují se i s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména z důvodu omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání daného území. Ochrana ZPF je významným, ale nikoli jediným kritériem při posuzování vhodnosti vymezování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.*“ Upozornil na narůstající potřebu zvyšování rekreačního potenciálu města a vymezování ploch rekreace. „*Pro to byly vymezeny zejména rekreační oblasti, přičemž rekreační oblast Přehrada je nejvýznamnější z nich. (...) rozšíření této plochy rekreace a umožnění rozvoje bromadné rekreace v této lokalitě je tedy odůvodněné a žádoucí. Vymezení této plochy RU, zároveň rozvojové lokality Ky-4, i dalších rozvojových lokalit je vyhodnoceno z pohledu předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF dle platné legislativy. (...) Nové plochy RU a RI jsou vymezovány zpravidla ve vazbě na rekreační oblasti a navazují na zastavěné území. Plochy RX byly vymezovány v návaznosti na stávající zahrádkářské lokality v místech málo vhodných pro velkoplošné obhospodařování zemědělské půdy na okraji zastavěného území města, mezi*

rezidenčními a produkčními plochami nebo na stávajících ladem ležících zemědělských pozemcích.“ Uzavřel, že „konkrétní důvody, proč nebyl pozemek podatele zahrnut do ploch rekreace jsou uvedeny ve vypořádání námítky č. 1.“

48. Také stran možné diskriminace navrhovatele považuje soud vypořádání námitek odpůrcem za nedostatečné. Ve vztahu k navrhovatelovu pozemku odpůrce ve vypořádání námítky č. 1 i č. 8 obecně odkazuje na nutnost ochrany zemědělského půdního fondu a rozšiřování zeleně, zatímco ve vztahu k navrhovatelem zmiňovaným srovnatelným pozemkům v dané oblasti, na nichž naopak dochází k novému vybudování zahrádkářských lokalit, uplatňuje argumentaci zcela opačnou, hovořící o podpoře rozšiřování rekreační funkce zemědělských pozemků v oblasti Brněnské přehrady. Tyto obecné proklamace, které, jak správně upozorňuje navrhovatel, jsou ve vzájemném pnutí, nijak nevysvětlují konkrétní důvody zřízení plochy veřejné zeleně na pozemku navrhovatele. Odpůrce poukazem na nemožnost vzájemného srovnání odmítá vyjádřit se blíže k namítané selektivní diskriminaci a srovnání s pozemky jiných vlastníků v oblasti, u nichž odpůrce odstup od významných krajinných prvků nebo biocenter v podobě plochy veřejné zeleně jinak nevyžaduje a namísto rozšiřování veřejné zeleně volí vytvoření rekreačních oblastí. Nejedná se přitom o přemrštěnost požadavků na způsob vypořádání námitek ze strany soudu, ale o požadavek na sdělení jasných důvodů přijaté regulace v reakci na detailní námítky navrhovatele, kterému je novým územním plánem měněn dosavadní způsob využití pozemků v jeho vlastnictví. Řádné zdůvodnění námitek odpůrcem je předpokladem pro možnost přezkumu proporcionality přijatého řešení v řízení před soudem. Jak odpůrce upozorňuje ve svém vyjádření, soud není oprávněn poměřovat jednotlivé zájmy na regulaci určitého území. Vážení těchto zájmů musí v první řadě provést odpůrce, nicméně navrhovateli musí způsob poměřování jednotlivých zájmů při vypořádání námitek dostatečně jasně popsat. Při vypořádání námítky nepřiměřenosti zvoleného řešení a diskriminace tedy nelze použít obecné teze a nicneříkající floskule, ale je nutné zásah do práv navrhovatele podložit dostatečně silnými a legitimními argumenty, které je nutné vyjevit buďto již v odůvodnění regulativu obsaženém v územním plánu nebo ve vypořádání navrhovatelových námitek. To se v nynější věci nestalo. Přestože navrhovatel v námítkách přdestřel konkrétní a rozsáhlou argumentaci, odpůrce se k ní ve vypořádání námitek nijak konkrétně nevyjádřil a omezil se jen na povšechná konstatování, která zamlžila faktické mlčení odpůrce k podstatnému obsahu námitek navrhovatele.
49. Krajský soud tak uzavírá, že se odpůrce v rozhodnutí o námítkách nevypořádal s podstatou argumentace uplatněné navrhovatelem, a tudíž je rozhodnutí o námítkách nepřezkoumatelné.
50. Vzhledem k tomu, že krajský soud shledal důvodnou námítku nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námítkách, nemohl se zabývat dalšími námítkami směřující do věcného posouzení přijaté regulace. Vyjádřit se lze toliko k namítané nepřezkoumatelnosti územního plánu, kterou navrhovatel spatřoval v rozporu grafické a textové části územního plánu. Podle navrhovatele textová část upozorňuje na převzetí závěrů územní studie RO Přehrada, ovšem grafická část její závěry nepřebírá. Podle § 26 stavebního zákona je územní studie územně analytickým podkladem, který není závazný a není součástí územního plánu. Nepřezkoumatelnost územního plánu tedy nemůže spočívat ve skutečnosti, že jeho grafická část obsah (nezávazně) územní studie nerespektuje, přestože se v textové části územního plánu obecně hovoří o přijetí regulace souladné s touto územní studií. Na rozpor grafické

části se závaznými regulativy textové části územního plánu navrhovatel neupozorňuje. Námitka nepřezkoumatelnosti územního plánu v tomto rozsahu tedy neobstojí.

V. Závěr a náklady řízení

51. Po přezkoumání napadeného opatření obecné povahy, za zjištěného skutkového a právního stavu věci, krajský soud, tedy dospěl k závěru, že vypořádání námitek navrhovatele odpůrcem je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. To je důvodem ke zrušení opatření obecné povahy v návrhem napadené části [§ 76 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 101b odst. 5 s. ř. s.] ke dni právní moci tohoto rozsudku (§ 101d odst. 2 věta první s. ř. s.).
52. O náhradě nákladů řízení krajský soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., 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.
53. Jelikož bylo napadené opatření obecné povahy zrušeno, dosáhl navrhovatel plného úspěchu. Navrhovateli přísluší náhrada za zaplacený soudní poplatek za návrh ve věci samé ve výši 5 000 Kč. Naopak jím požadované náklady v podobě „paušální náhrady nákladů za soupis návrhu či repliky“ navrhovateli nepřísluší, tyto mají povahu odměny a náhrady hotových výdajů příslušejících advokátům dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif).

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 23. dubna 2026

Zuzana Bystřická v.r.
předsedkyně senátu