



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Petra Polácha, a soudců Petra Sedláka a Lukáše Hloucha, v právní věci

navrhovatele: **akad. arch. J. S.**
bytem X
zastoupeného Mgr. Kristýnou Prokopovou, advokátkou
sídlem Pekařská 397/3, 602 00 Brno

proti
odpůrci: **Statutární město Brno**
sídlem Dominikánské nám. 196/1, 601 67 Brno
zastoupené Mgr. Sandrou Podskalskou, advokátkou
sídlem Údolní 33, 602 00 Brno

o návrhu na zrušení 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 funkčního určení stabilizované orné půdy nově lesní ZU, týkající se části (výměry) plochy pozemku parc. č. XA v kat. úz. X ve vlastnictví navrhovatele,

takto:

- I. Návrh se **zamítá**.
- II. Navrhovatel **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.
- III. Odpůrci se **nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Návrhem podaným ke zdejšímu soudu se navrhovatel domáhal zrušení opatření obecné č. 1/2025 – Územního plánu města Brna, schváleného Zastupitelstvem města Brna na zasedání č. Z9/22 dne 10. 12. 2024 (dále též „napadené OOP“, příp. „územní plán“), které nabylo účinnosti dne 31. 1. 2025; a to v rozsahu funkčního určení stabilizované orné půdy nově lesní ZU, týkající se části plochy pozemku parc. č. XA v kat. úz. X ve vlastnictví navrhovatele a „určení celé plochy pozemku navrhovatele XA bez výhrad s respektem k podmínkám danými již přítomným vedením VVN“.

II. Obsah návrhu

2. Napadené OOP je dle navrhovatele nezákonné, nepřezkoumatelné a věcně nesprávné. Ke své aktivní legitimaci odkázal na to, že je vlastníkem pozemku pozemků parc. č. XA a parc. č. XB, oba v k. ú. X, zapsaných na LV XC. Nad pozemkem je v jeho části liniová stavba vzdušné vedení elektřiny – vedení velmi vysokého napětí a vysokého napětí (dále též „vedení VVN a VN“). Uvedl, že k návrhu OOP podal jak námitky, tak i připomínky.
3. Věcně namítl, že v napadeném OOP je nesprávně vyhodnocen stávající (existující) charakter jeho pozemku, v územním plánu je část pozemků stejného charakteru označena jako stabilizovaná plocha BI.R1 – orná půda, návrhově BI.R1 zastavitelná bydlení, ale tato plocha má ve skutečnosti a prokazatelně zcela jiný charakter, než je lesní půda, kterou za žádných okolností být nemůže.
4. Navrhovatel zpochybnil vymezení ploch RX jako stabilizovaných, neboť podle něj nemohou plnit funkci lesa a jejich charakter odpovídá dosavadnímu vymezení. Napadené OOP uměle a nesmyslně provedlo zásadní změnu funkčního využití předmětného území (plochy), kterou nelze plnit především pro kolizi s vedením VVN a VN a jeho ochranných pásem. V této souvislosti odkázal na podané námitky a připomínky s tím, že pořizovatel napadeného OOP se s nimi nevypořádal a neodůvodnil je, stejně jako odpůrce při vydání napadeného OOP, a opětovně odkázal na kolizi s vedením VVN a jeho ochranným pásmem. Určení dotčených částí plochy pozemků není možné zejména pro faktickou kolizi s existujícím vzdušným vedením VVN a jeho ochranných pásem; pozemky jsou ale nadále užitelné a v souladu s předpisy a okolnostmi mu mohou být velmi užitečné při využití nového učení jižní části plochy pozemku.
5. Podle navrhovatele tak odpůrce nepředvídatelnou a neodůvodněnou změnou určení funkčních ploch změnil nejen faktický zaužívaný stav části plochy v území, ale i hodnotu celé nemovitosti, užitný profil nemovitostí, jejich kvalitu a odňal navrhovateli dosavadní právní jistotu, aniž by to vyvážil veřejný zájem. Ke zhoršení svého postavení odkázal na to, že není uveden žádný důvod pro to, aby bylo využití pozemků, „které jsou bezmála 80 let soustavně a s úspěchem využívány k rodinné pobytové rekreaci, náraz změněno tak, že do budoucna již nebude možno tuto funkci udržovat a rozvíjet“. Podle něj dojde „prakticky k zablokování možnosti na těchto Pozemcích realizovat rodinnou pobytovou rekreaci“.

6. Dále namítl, že svévolné určení funkční plochy se míjí s reálným účinkem (reálnou dosažitelností/vymahatelností), když s mimořádně vysokou pravděpodobností není schopno naplnit deklarovaný účel (plnění funkce lesa). Sám navrhovatel uvedl, že „*nehodlá a nebude užívat pozemky v předmětném území formou provozování plnění funkce lesa*“.
7. Odkázal i na nutnost vycházet při územním plánování z daného stavu území, ten rozvíjet a zhodnocovat. Závěrem namítl, že nelze akceptovat stanovení podmíněčně přípustného využití spočívajícího v prostupnosti území, protože jde o nerovné zacházení.

III. Vyjádření odpůrce

8. Odpůrce na úvod svého vyjádření namítl zmatečnost návrhu jako takového jak obsahovou, tak co se týká toho, čeho se navrhovatel vlastně domáhá (petitu návrhu). Dle odpůrce se navrhovatel v nadpisu a petitu návrhu domáhá zrušení napadeného OOP v rozsahu části stabilizované plochy LU – Lesní všeobecné (dále jen „LU“), týkající se části pozemku parc. č. XA, ačkoliv v samotném textu návrhu nicméně neustále zaměňuje argumentaci ohledně dvou pozemků v jeho vlastnictví, a to konkrétně pozemků parc. č. XA a parc. č. XB, oba v k. ú. X, zapsaných na LV XC.
9. Odpůrce dovodil, že navrhovatel jednak nesouhlasí s částečným zařazením pozemku parc. č. XA do stabilizované plochy LU, ale kromě toho se v návrhu na zrušení objevuje také argumentace k zařazení pozemku parc. č. XB do stabilizované plochy RX Rekreační jiná. Vzhledem ke znění petitu návrhu na zrušení je dle odpůrce veškerá argumentace navrhovatele ve vztahu k pozemku parc. č. XB a jeho funkčnímu zařazení bezpředmětná. Odpůrce je nicméně přesvědčen, že vymezení podmínek využití vztahujících se na pozemek parc. č. XB ob stojí stejně, jako v případě pozemku parc. č. XA.
10. Podle odpůrce je návrh nedůvodný, napadeným OOP nijak podstatně nezasáhl do práv navrhovatele a v případě pozemku parc. č. XA naopak došlo oproti předchozímu územnímu plánu k rozšíření rozsahu jeho možného zastavění. Podmínky využití obou v návrhu na zrušení zmiňovaných pozemků respektují faktický stav území. Navrhovatel se svým návrhem na zrušení fakticky domáhá stanovení podmínek využití svého pozemku v OOP, potažmo svých pozemků, na které nemá právní nárok. Zvolené řešení je podle něj řádně odůvodněno, přičemž bylo dostatečně a přezkoumatelně reagováno i na námitky navrhovatele uplatněné k návrhu OOP.
11. V podrobnostech uvedl, že pozemek navrhovatele parc. č. XA se podle předchozího územního plánu nacházel zčásti v ploše zemědělského půdního fondu, zčásti v ploše bydlení (BC plochy čistého bydlení) a v části, která je předmětem tohoto řízení, se předmětný pozemek nacházel v ploše krajinné zeleně (KV – plochy krajinné zeleně všeobecné, dále jen „KV“). Pozemek parc. č. XB byl celý součástí plochy krajinné zeleně (KV).
12. Při srovnání s napadeným OOP byl pozemek navrhovatele parc. č. XA částečně zahrnut do plochy LU, ve zbytku byla na pozemku vymezena plocha B1.R1. Nově je tak předmětný pozemek přibližně ze 2/3 zastavitelný. Ze srovnání ploch KV (starý územní plán) a LU (napadené OOP) plyne, že rozdíly obou ploch nejsou nijak výrazné a nová plocha LU naopak umožňuje alespoň sportovní či rekreační využití a napadené OOP je vydáno

v souladu s principem kontinuity územního plánování (srov. např. rozsudky NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023-41 nebo ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17).

13. Pokud jde o připomínky a námítky navrhovatele odpůrce nesouhlasí s tím, že by tyto nebyly vypořádány a řádně odůvodněny. Pokud jde o tvrzené námítky/připomínky, které navrhovatel podal ve dnech 5. 4. a 5. 8. 2024, tyto dokumenty s předmětným pozemkem nemají nic společného a vztahují se výhradně k jiným pozemkům navrhovatele v jiné lokalitě. Námítky a připomínky k pozemkům parc. č. XA a XB směřovaly zejména proti vymezení stabilizované plochy lesní na severní části pozemku parc. č. XA, k.ú. X, proti vedení nadzemních veřejných sítí přes jeho pozemky a požadovaly vymezení celého pozemku jako plochy pro bydlení. Všechny námítky byly řádně vypořádány. Námítce č. MMB/0297246/2020 bylo i částečně vyhověno v rozsahu konstatování, že přes pozemek parc. č. XB nejsou vedeny inženýrské sítě zobrazované v návrhu napadeného OOP. Ve zbytku ostatním námítkám a připomínkám nebylo vyhověno. V odůvodnění vypořádání námítek byl přitom vždy uveden konkrétní důvod pro zařazení severní části pozemku navrhovatele do plochy lesní.
14. Zpracovatel na základě veřejného projednání v roce 2020, připomínek MČ Brno-Líšeň a na základě své odbornosti posoudil a vyhodnotil, že severní část předmětného pozemku parc. č. XA, k.ú. X, není vhodná pro převod na plochu zahrádek bez zástavby I/x, a proto vymezil a přiřadil tuto menší (severní) část pozemku do sousední stabilizované plochy lesní L. Konkrétně se v odůvodnění uvádí, že plocha lesní byla v návrhu OOP vymezena na základě požadavku a dohody s MČ Brno-Líšeň po prvním veřejném projednání návrhu OOP (červen 2020), a že toto vymezení nejlépe reflektuje požadované využití území a je v souladu s charakterem okolního území, neboť navazuje na lesní porost. Odpůrce výslovně zdůraznil, že pouze druh pozemku či způsob využití pozemku vyplývající z katastru nemovitostí nejsou pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v územním plánu primárním a jediným kritériem. U pozdějších námítek a připomínek navrhovatele, podaných v rámci druhého opakovaného veřejného projednání, odpůrce konstatoval, že předmětné podání je ve svých požadavcích uplatněno mimo projednávaný rámec podstatných úprav, a tudíž je ve smyslu ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona vyhodnoceno tak, že se mu nevyhovuje, nicméně opět navrhovateli zopakoval výše uvedené.
15. Pokud jde o jednotlivé důvody návrhu, uvedl odpůrce následující. K tvrzenému rozporu se skutečným užíváním území a zápisem v katastru nemovitostí odkázal odpůrce na východiska územního plánování a judikaturu správních soudů s tím, že skutečnost, že pozemek navrhovatele je veden jako pozemek s druhem orná půda, nemůže založit nárok navrhovatele, aby byl jeho pozemek zařazen do plochy identické s předchozím územním plánem, či dokonce plochy obytné. Podmínky využití pozemku navrhovatele dle předchozího územního plánu byly stanoveny téměř stejně jako nyní, bydlení nebylo přípustným využitím pozemku navrhovatele ani podle předchozího územního plánu a předmětný pozemek není v současnosti jakkoliv zastavěn. Argumentaci navrhovatele, že mu odpůrce svévolně a nezákonně odňal možnost využívat předmětný pozemek k bydlení, tedy nelze přisvědčit.
16. Dále se odpůrce vyjádřil k tvrzenému porušení definice stabilizované plochy a využitelnosti předmětného pozemku při přechodu z předchozího územního plánu na napadené OOP s tím, že se dle jeho názoru nejedná o zásadní změnu, která by nějak podstatně omezovala

možnost využití pozemku a tím zasahovala do vlastnického práva navrhovatele. Z odůvodnění vypořádání námitek navrhovatele je dále patrné, že zařazení území do stabilizované plochy LU vychází z dosavadního užívání a právního stavu na předmětném pozemku, přičemž důležitým hlediskem pro stanovení výsledné plochy byla i skutečnost, že nad předmětným pozemkem prochází stávající nadzemní vedení VVN s napětím 110 kV a VN s napětím 22 kV, která v souladu s § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), jsou chráněna ochranným pásmem. V jeho důsledku se značně omezuje možná zastavitelnost předmětného pozemku v rozsahu plochy LU. Plocha LU v napadeném OOP není vždy vymezována jen v území se stávajícím lesním porostem. Při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jsou vždy zohledňovány další relevantní okolnosti stavu území, v daném případě plochy LU to jsou především funkční vazby v krajině, ekologická stabilizační role území a návaznost na širší kompozici nelesní i lesní zeleně. Vzhledem k tomu vymezení konkrétní stabilizované plochy LU náležitě vychází z dosavadního charakteru území včetně jeho přírodní struktury a nezastavitelnosti dle předchozí regulace. Skutečnost, že byl pozemek navrhovatele zařazen do plochy LU, přičemž přípustné užívání pozemku navrhovatele dle napadeného OOP je velmi podobné s tím předchozím, potvrzuje, že se jedná o stabilizované plochy, neboť možné využití pozemků se nikterak nezměnilo.

17. Navrhovatel v závěru svého návrhu na zrušení také obecně namítá, že zásah ze strany odpůrce do jeho vlastnického práva považuje za nepřípustný a nezákonný. Podle odpůrce nedošlo v důsledku napadeného OOP k zásadnímu dotčení vlastnického práva navrhovatele; naopak u předmětného pozemku se podstatně navyšuje jeho zastavitelnost oproti předchozímu územnímu plánu a zařazení pozemku navrhovatele do plochy LU bylo řádně zdůvodněno a založeno na zákonném požadavku spočívajícím v ochraně vedení VN. Co se týče vymezení podmíněně přípustného využití pro zajištění prostupnosti, odpůrce především upozorňuje, že prostupnost územím je jedním z důležitých principů, na kterém je napadené OOP založeno. Odpůrce je proto přesvědčen, že splňuje i požadavek přiměřenosti (proporcionality).
18. Pokud jde o pozemek parc. č. XB, platí pro něj dle odpůrce totéž. Pozemek je taktéž zčásti součástí zastavitelné plochy BI – bydlení individuální. Oproti vymezení pozemku parc. č. XB jako plochy krajinné zeleně v celém jeho rozsahu došlo díky napadenému OOP k výraznému zvýšení možného stavebního využití daného pozemku.

IV. Replika navrhovatele a duplika odpůrce

19. Podaný návrh byl následně v reakci na vyjádření odpůrce precizován replikou, v jejímž závěru setrval navrhovatel na dřívějším návrhu. Ani v replice tak nedošlo k rozšíření návrhového petitu nad rámec pozemku parc. č. XA v kat. úz. X.
20. Navrhoval opětovně uvedl, že jeho majetek byl částečně, ale citelně a zcela bezdůvodně znehodnocen, neboť odpůrce stanovil část jeho pozemku jako lesní půdu bez sebemenší opory v územních podkladech, rozhodnutích nebo veřejném zájmu, a vůbec se nevypořádal s řádně podanými námitkami navrhovatele, resp. na ně reagoval stručně, povšechně a neurčitě.

21. V případě dotčeného pozemku se v rámci dlouhodobého procesu uvažovalo o změně určení z orné půdy na zastavitelné území s tím, že vedení VVN a VN je limitující pro další zužitkování plochy pozemku, nicméně nebránilo využití pozemku jako orné půdy.
22. Vymezení severní části pozemku jako plochy plnící funkci lesa postrádá smysl, je v rozporu s řádným zjištěním skutkového stavu a s ohledem na ochranná pásma není zužitkovatelná pro základní funkce lesa. Naopak může plnit funkce jako orná půda, pastvina nebo jiný druh ZPF např. zahrada.
23. Pokud se již odpůrce rozhodl pro určení plochy na pozemku navrhovatele jako plochu bydlení R.BI.1 (pravděpodobně myšleno BI.R1 – pozn. soudu), měl postupovat metodicky správně, kontextuálně ale také s ohledem na majetek odpůrce. Podle navrhovatele lze komfortně na severní části pozemku umístit zahrady, vč. přiměřeného oplocení, doplňující případnou zástavbu individuálního bydlení.
24. Navrhovatel dále poukázal na nutnost odůvodnění nové právní úpravy (s odkazem na rozsudek NSS ze dne 5. 5. 2024, č. j. 10 As 273/2023-44), odůvodnění OOP je strohé, obecné a bez opory vážného a doloženého veřejného zájmu a vůbec nereaguje na obsáhlou, přesnou a odborně kompetentní námitku (Rozsudek NSS ze dne 26. 2. 2025 č. j. 21 As 226/2025-78). Dostatečné odůvodnění konkrétní změny nelze podle něj shledat ani z obecné části odůvodnění OOP. K historickému vývoji odkázal na rozmanitost regulace v místě, absenci kontinuity a stability bez jakékoliv strategie do budoucna. Novým prvkem je rozdělení vždy jednotného pozemku na dvě části, který je nadbytečný a nezákonný.
25. Dále v replice namítl absenci územního plánu zóny nebo urbanistické studie, které by odpůrce opravňovaly nebo ho alespoň navedly k dané regulaci. Opětovně uvedl možné způsoby využití severní části pozemku a namítl, že aktuální řešení v území je proporčně vážným a zásadní znehodnocením majetku, které je bezdůvodné, svévolné a také nezdůvodněné.
26. Odpůrce reagoval na repliku navrhovatele duplikou, ve které označil závěrečný návrh navrhovatele za nesrozumitelný, neurčitý a nepřipustně rozšiřující původní návrh s tím, že soud by měl návrh jako takový odmítnout. K jednotlivým námitkám navrhovatele dále zrekapituloval jednotlivé námitky navrhovatele v procesu přijímání napadeného OOP a shrnul i způsob, jakým byly vypořádány. Uvedl, že veškerými řádně uplatněnými námitkami se tedy odpůrce zabýval, dostatečně je odůvodnil a vypořádal. Výsledné odůvodnění vypořádání námitek a připomínek navrhovatele je i ve spojení s dalšími částmi odůvodnění napadeného OOP zcela dostačující a jako celek přezkoumatelné. Pokud jde o to, že měl odpůrce dle navrhovatele území detailně prozkoumat vypracovat odborné podklady jako urbanistickou studii a až na základě toho stanovit funkční využití, tak takový postup jednak zákon nevyžaduje, jednak by byl enormně zdlouhavý a finančně nákladný, neboť by pak odpůrce takto musel postupovat ve všech dalších lokalitách. Ohledně další argumentace odpůrce plně odkázal na své předchozí vyjádření.

V. Posouzení věci soudem

Přípustnost návrhu, podmínky řízení a rozsah soudního přezkum

27. Návrh obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti [§ 101b odst. 3 s. ř. s. ve spojení s § 37 odst. 2 a 3 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“)], byl podán

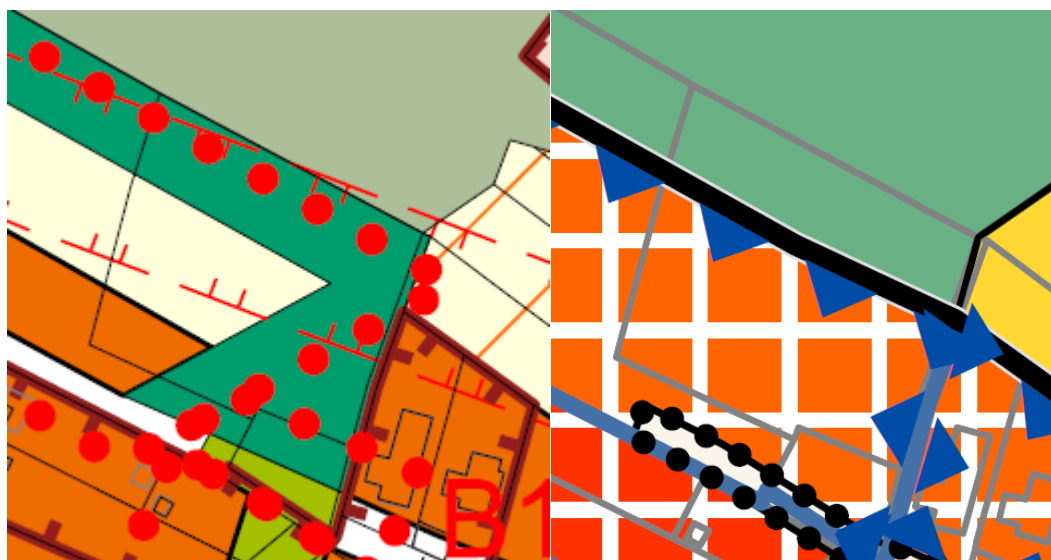
včas, neboť územní plán nabyl účinnosti dne 31. 1. 2025 (§ 101b odst. 1 s. ř. s.). O pasivní legitimaci odpůrce nevznikly v průběhu řízení jakékoli pochybnosti (§101a odst. 5 s. ř. s.). Odpůrce vydal napadený územní plán formou opatření obecné povahy usnesením svého zastupitelstva ze dne 10. 12. 2024, č. Z9/22.

28. V souladu s § 101b odst. 3 ve spojení s § 101d odst. 1 s. ř. s. je soud striktně vázán jak rozsahem, v jakém navrhovatel územní plán napadl, tak jednotlivými návrhovými body uvedenými v návrhu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 3. 2023, č. j. 9 As 49/2021-39, body 26 a 27, a tam citovaná judikatura).
29. Aktivně legitimovaným k podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy je ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s. ten, kdo tvrdí, že byl zkrácen na svých právech vydaným opatřením obecné povahy. Navrhovatel je vlastníkem dotčených pozemků v katastrálním území L., namítá dotčení na svých právech (právu vlastnickém) změnou funkčního využití svých pozemků. Navrhovatel tak je aktivně legitimován k podání návrhu ve smyslu § 101a odst. 1 s. ř. s.
30. O návrhu soud rozhodl po jednání, v rámci kterého setrvali účastníci na svých návrzích. Soud v rámci dokazování provedl jako důkazy letecké mapy ze serveru mapy.cz zachycující vývoj dotčeného území v čase a žalobcem doložené fotografie z místa samotného. Ve zbytku vycházel ze správního spisu tak, jak byl předložen odpůrcem.
31. Při vypořádání jednotlivých návrhových bodů postupoval soud tak, aby došlo k jejich celkovému vypořádání, nicméně s ohledem na obtížnou uchopitelnost návrhu (jakkoliv byl následně precizován replikou) vypořádal soud jednotlivé návrhové body v logice obecného přezkumu opatření obecné povahy.

Srovnání hlavních výkresů a určení funkčních ploch

starý územní plán m. Brna

napadené OOP



	PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ - slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80%).
	PLOCHY KRAJINNÉ ZELENÉ VŠEOBECNÉ Rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině.
	ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF) (který není součástí stavebních ploch) - slouží zejména pro hospodaření se zemědělskou půdou nebo pro činnosti, které s hospodařením souvisejí - dočasné využití ploch ZPF se řídí zákonem č.334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.
	PLOCHY S OBJEKTY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI - slouží pro soustředěnou individuální rekreaci v objektech pro individuální rekreaci na ZPF, PUPFL, případně ostatních plochách.

	BI – Bydlení individuální
	LU – Lesní všeobecné
	RX – Rekreace jiná

Námítka „teleologie územního plánování“

32. Pokud jde o (jak uvedl navrhovatel) teleologii územního plánování, tak z judikatury správních soudů plyne, že územní plánování nemůže být činností nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou.
33. Obecně lze nicméně uvést, že, pokud dojde ke změně původní koncepce a nově přijímaný územní plán se dostane do nesouladu s předchozí dokumentací, nejde o nezákonnost. Takový nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Striktní vázanost předchozí územně plánovací dokumentací by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území a k popření účelu a smyslu územního plánování. Stanovení funkčního využití území a jeho dalšího rozvoje při zachování cílů a zásad územního plánování představuje činnost obcí, chráněnou na ústavní úrovni, do níž mohou správní soudy zasahovat jen v omezené míře a vysoce zdrženlivě.
34. Soudu tudíž ani v této věci nepřísluší posuzovat, zda by pro konkrétní pozemky navrhovatele byl vhodnější jiný způsob funkčního využití; tato úvaha přísluší pořizovateli územního plánu a představuje odborné posouzení, které soud hodnotí pouze z hlediska zákonnosti, nikoli věcné správnosti.
35. Účelem územního plánování je dosažení rozumné rovnováhy mezi různými zájmy. Zdejší soud vědom toho, že v nynější věci se jedná o nový územní plán (nikoliv o změnu územního plánu) a odpůrce se proto nemůže spoléhat na to, že zvolené řešení v soudním přezkumu

obstojí jen proto, že se nově uložené omezení na právech se dle jeho názoru obsahově ve sporných částech pozemků navrhovatele prakticky shoduje s omezením dřívějším. V tomto případě sice nelze rezignovat na řádné odůvodnění, ale soud zároveň zdůrazňuje, že i kontinuita je v územním plánování chráněnou hodnotou. Typicky proto budou nároky na odůvodnění přísnější v situacích, kdy dochází k významné koncepční změně využití, např. když se mění zastavitelná plocha na nezastavitelnou plochu – zeleň, apod (tj. zejména zjevně v neprospěch vlastníka pozemku).

36. Podle názoru soudu (jak bude blíže zdůvodněno dále) ke změně územního plánu v neprospěch navrhovatele v nyní projednávané věci nedošlo, odůvodnění napadeného OOP ob stojí.

Nepřezkoumatelnost

37. Soud předně uvádí, že navrhovatel poměrně zmateně (a jasnost do toho nepřinesla ani replika jeho právní zástupkyně) vymezuje pozemky, kterých se návrh týká, i to, jaká byla na těchto pozemcích předchozí regulace a jaká na nich byla stanovena napadeným OOP.
38. Z návrhu vyplývá, že navrhovatel svoji aktivní legitimaci odvozuje od vlastnictví pozemků parc. č. XA a parc. č. XB oba v k. ú. X. Jedná se o pozemky, které spolu sousedí.
39. Starým územním plánem bylo pro pozemek parc. č. XA stanoveno funkční využití částečně BC – plochy čistého bydlení, ZPF a KV ; a pro pozemek parc. č. XB bylo stanoveno funkční využití částečně KV.
40. Napadené OOP vymezilo na pozemku parc. č. XA částečně funkční využití BI.R1 – bydlení individuální, a na zbytku částečně funkční využití LU. Vymezení funkčního využití na pozemku parc. č. XB je poněkud nejasné, neboť v rámci hlavního výkresu vede pozemkem narýsovaná hranice mezi oblastmi funkčního využití. Z hlavního výkresu nicméně vyplývá, že větší část pozemku se nachází v oblasti funkčního využití BI.R1 – bydlení individuální, a na zbytku částečně funkční využití LU a velmi okrajově RX – rekreace jiná.
41. Z uvedeného neplyne, že by na pozemcích navrhovatele bylo v minulosti vymezeno funkční využití RI (jak uvádí navrhovatel), které mimochodem starý územní plán města Brna neznal vůbec.
42. Jinými slovy, napadeným OOP bylo na většině pozemků navrhovatele vymezeno funkční využití BI.R1, dále v rozsahu severních částí pozemků v trase vedení VVN a VN funkční využití LU a marginálně v rohu pozemku parc. č. XB funkční využití RX.
43. V souvislosti s nepřezkoumatelností odkázal navrhovatel na podané námitky a připomínky s tím, že pořizovatel OOP se s nimi nevypořádal a neodůvodnil je, stejně jako odpůrce při vydání OOP, a opětovně odkázal na kolizi s vedením VVN a jeho ochranným pásmem.
44. Z obsahu soudního spisu po doplňujících vyjádřeních navrhovatele soud konstatuje, že (v časové posloupnosti) navrhovatel uplatnil:
- námitku ze dne 17. 6. 2020, doručenou dne 19. 6. 2020, vedenou pod č. j. MMB/0254153/2020;
 - námitku ze dne 29. 6. 2020, doručenou dne 30. 6. 2020, vedenou pod č. j. MMB/0270320/2020;

- námitku ze dne 29. 6. 2020, doručenou dne 30. 6. 2020, vedenou pod č. j. MMB/0297246/2020 – obsahově stejná námitka;
- námitku ze dne 13. 12. 2021, doručenou téhož dne, vedenou pod č. j. MMB/0654291/2021;
- připomínku ze dne 5. 4. 2024, doručenou téhož dne, vedenou pod č. j. MMB/0164465/2024;
- námitku ze dne 5. 8. 2024, doručenou téhož dne, vedenou pod č. j. MMB/0707851/2024;

45. Ze správního spisu soud zjistil, že všechny uvedené námitky a připomínka obsahují vypořádání a žádná z nich nebyla zcela opomenuta. Navrhovatel netvrdil, že by proti napadenému OOP brojil jinou námitkou. Nad rámec uvedených námitek ve svých podání poukázal pouze na námitku ze dne 11. 1. 2024 (a tu doložil), ta ale i dle jeho vlastního vyjádření mířila proti změně předcházejícího územního plánu města Brna č. B207_p254_22, nikoliv proti napadenému OOP.
46. Pokud jde o námitku ze dne 17. 6. 2020, v té požadoval navrhovatel uložení vedení VN pod zem, čímž by se zvýšila využitelnost budoucích stavebních pozemků. Tuto námitku Magistrát města Brna (dále též „MMB“) zamítl, neboť pozemek dotčený vedením VN je dotčen i vedením VVN, a tudíž i při přesunutí VN pod zem by byl pozemek dotčen ochranným pásmem VVN, tudíž přesun vedení VN dotčený pozemek neovlivní a navrhovatelem uváděný § 24 odst. 1 vyhl. č. 501/2006 Sb. dopadá pouze na nově umísťovaná vedení v zastaveném území obce. Námitka byla vypořádána přezkoumatelně a dostatečně.
47. Námitkami ze dne 29. 6. 2020 brojil navrhovatel proti umístění plochy veřejné zeleně na jeho pozemky, a to bez věcné potřeby, uvedl, že pozemky plánoval zastavět, nesouhlasil s vedením veřejných sítí. V reakci na uvedené námitky MMB odkázal na vývoj přijímání napadeného OOP s tím, že původně byla severní část pozemků navrhovatele zařazena ve funkčním využití ploch zahrádek bez zástavby I/x, tj. nikoliv jako plocha veřejné zeleně. Následně byla po veřejném projednání návrhu a připomínkách MČ Brno-Líšeň přičleněna severní část pozemků navrhovatele do lesních ploch. To zdůvodnil MMB krom odkazu na veřejné projednání a připomínky MČ Brno-Líšeň i existencí ochranného pásma nadzemního vedení VVN a VN. Zároveň vysvětlil, že i na pozemcích navrhovatele mohou být umístěny veřejné komunikace. Pokud jde o pozemek parc. č. XB, na tom nejsou vedeny inženýrské sítě, ani tento pozemek není zařazen do ploch městské ani krajinné zeleně.
48. Z námitky ze dne 13. 12. 2021 (k upravenému návrhu OOP v opakovaném veřejném projednání) plyne názor navrhovatele, že jeho pozemky nejsou vhodné k zalesnění; podle jeho názoru byla v předchozím návrhu správně vymezena plocha zahrádek bez možnosti výstavby. K uvedené námitce odkázal MMB na § 53 odst. 2 stavebního zákona s tím, že uplatněná námitka je mimo projednávaný rozsah podstatných úprav. MMB vypořádal uvedenou námitku nikoliv věcně, ale procesně jako nepřipustnou, což navrhovatel nezpochybnil.
49. Připomínkou ze dne 5. 4. 2024 brojil navrhovatel opětovně proti umístění lesních ploch na severní části pozemku parc. č. XA, MMB k ní odkázal na veřejné projednání návrhu v červnu 2020 s tím, že v rámci dalších projednávání nebyly uplatněny ke změně funkčního využití námitky a připomínky.

50. Poslední námitka ze dne 5. 8. 2024 taktéž směřovala proti vymezení stabilizovaných ploch LU na severní části pozemku parc. č. XA s tím, že vznikl lesní pozemek nevhodné velikosti neumožňující řádné hospodaření v lese a změna na LU navíc není důvodná a zmenšila se plocha využitelná pro individuální bydlení, která mohla být využita jako zahrada. MMB opětovně odkázal na to, že v projednáních v letech 2021-2022 nebyly uplatněny námitky, tudíž dal MMB přednost kontinuitě územního plánování; opětovně odkázal na výsledky veřejného projednání v roce 2000 s tím, že pouze druh pozemku či způsob využití dle katastru nemovitostí není pro vymezení ploch s rozdílným využitím v územním plánu primárním a jediným kritériem.
51. Pro vypořádání námitek navrhovatele a přezkoumatelnost napadeného OOP je klíčové vypořádání námitek ze dne 29. 6. 2020. V jejich případě nelze vycházet pouze izolovaně z vypořádání samotné námitky, ale je třeba zohlednit i vypořádání připomínky MČ Brno-Líšeň v rámci veřejného projednání v roce 2020, v rámci kterého jsou (ve spojení se samotnou připomínkou) uvedeny klíčové důvody pro vymezení ploch LU na pozemcích navrhovatele.
52. K tomu je třeba uvést, že, byť se jedná o opatření obecné povahy, je jeho odůvodnění jedním celkem a lze proto bez dalšího očekávat, že pokud v rámci vypořádání námitek uvede odpůrce výslovný odkaz na jinou část odůvodnění, ve které jsou uvedeny další dílčí důvody jeho rozhodnutí, má navrhovatel možnost seznámit se i s touto částí odůvodnění. Navrhovatel nikde v návrhu či v replice, ani v podáních v procesu přijímání OOP neuvádí, že by se s vypořádáním připomínky MČ Brno-Líšeň v rámci veřejného projednání (2020) nemohl seznámit. Správním spisem ani neprochází jakákoliv formalizovaná snaha navrhovatele o výslovné zpřístupnění vypořádání této připomínky.
53. Soud se s obsahem připomínky MČ Brno-Líšeň i s jejím vypořádáním seznámil a zjistil z ní, že městská část brojila proti navrhovaným plochám I/x – plocha zahrádek bez výstavby, s tím, že v době přijímání napadeného OOP byly dotčené plochy vedeny jako plochy KV a jejich rozvoj se řídil především přírodními procesy a plošná regulace byla cílena na ochranu přírodních procesů v krajině. Z toho důvodu navrhovala městská část převod do regulace K – krajinná zeleň.
54. Na připomínku městské části reagoval MMB tak, že akceptoval důvody uvedené MČ Brno-Líšeň, nicméně upřednostnil sjednocení do jedné funkce a rozšířil proto na pozemek navazující lesní plochy L s tím, že omezení využívání pozemků vyplýne z limitů vedení VVN.
55. Z uvedeného plynou důvody, proč došlo ke změně v návrhu a převodu ploch z určení I/x na LU, a to dosavadní stav území a jeho dosavadní rozvoj vedený přírodními procesy, ochrana těchto procesů, sjednocení charakteru pozemků do většího celku a limitace využití území vedením VVN a VN.
56. Tyto důvody byly navrhovateli sděleny ať už přímo, nebo prostřednictvím odkazu na vypořádání uvedené připomínky k námitkám ze dne 29. 6. 2020. Pozdější námitky byly vypořádány buď jako procesně nepřipustné, nebo odkazem na již uvedené.
57. Soud musí konstatovat, že navrhovatel se ve svých námitkách s různými obměnami domáhal stále téhož a odpůrce mu stále stručněji sděloval, že svůj názor nezmění. Klíčové proto je, zda odůvodnění, které je esencí všech ostatních, tj. odůvodnění vypořádání námitek ze dne 29. 6. 2020 obстоjí. Soud je přesvědčen o tom, že ano.

58. Ze správního spisu v kontextu výše uvedeného vyplývá, že ke změně *navrhované* funkčního využití z I/x na LU došlo na základě racionálních důvodů, kterými jsou dosavadní stav území a jeho dosavadní rozvoj, ochrana těchto procesů, sjednocení charakteru pozemků do většího celku a limitace využití vedením VVN. Úvaha odpůrce se soudu jeví racionální, odůvodněná a plně v souladu s kompetencemi orgánů územního plánování.
59. K důkazu soud provedl letecké mapy ze serveru mapy.cz, ze kterých vyplývá, že pozemky navrhovatele nebyly dlouhodobě využívány k jakékoliv hospodářské činnosti, přičemž mezi snímkováním v letech 2019-2021 (a předchozích) a aktuálními leteckými mapami je patrné rozšíření dřevin po pozemcích navrhovatele.
60. Lze tedy i na základě leteckého snímkování dospět k závěru, že úvahy odpůrce založené na námitkách MČ Brno-Líšeň mají racionální základ, nepředstavují libovůli ani žádné excesivní změny, které by neodpovídaly charakteru území.
61. Námitky stran nedostatečného vypořádání námitek navrhovatele považuje soud proto za nedůvodné.

Nesprávné věcné vymezení ploch, které mají být napadeným OOP dotčeny

62. Pokud jde o námitky, kterými navrhovatel napadal nesprávné věcné vymezení funkčních ploch na jeho pozemcích, musí soud předně konstatovat, že v případě navrhovatele došlo ke změně funkčního určení převážně ve prospěch zastavitelných ploch na jeho pozemcích (obou). Části pozemků, u kterých nedošlo ke změně na zastavitelné, svým rozsahem odpovídají částem pozemků, na kterých se v minulosti nacházela oblast s regulací KV, a které ani podle starého územního plánu nemohly sloužit jako zahrádky.
63. Pokud jde o vyhodnocení stávajícího charakteru území, navrhovatel námitkami obsaženými v podaném návrhu poněkud nesrozumitelně tvrdil, že v napadeném OOP „je nesprávně vyhodnocen stávající (existující) charakter jeho pozemku, v územním plánu je část pozemků stejného charakteru označena jako stabilizovaná plocha BI.R1 – orná půda, návrhově BI.R1 zastavitelná bydlení, ale tato plocha má ve skutečnosti a prokazatelně zcela jiný charakter, než je lesní půda a tou za žádných okolností být nemůže.“
64. Z uvedeného není vůbec zřejmé, proti čemu vlastně navrhovatel brojí, neboť pozemky BI.R1 – zastavitelná plocha, nejsou určeny k plnění funkce lesa.
65. Pokud jde o námitky, kterými brojil navrhovatel proti zařazení jeho „pozemků“ do stabilizované plochy RX (rekreace jiná), ty jsou víceméně zcela liché. Z pozemků navrhovatele (v množném čísle) se funkční využití RX týká pouze marginální části pozemku parc. č. XB, a to je i tak sporné s ohledem na podrobnost výkresu napadeného OOP, kdy se může jednat o nepřesnost grafického zobrazení.
66. Soud neshledal, že by navrhovatel (jak tvrdí v návrhu) ve vztahu k dotčeným pozemkům zpochybnil vymezení ploch RX jako stabilizovaných, které podle něj nemohou plnit funkci lesa a jejich charakter odpovídá dosavadnímu vymezení. Pokud navrhovatel zaměňuje pozemky RX a LU, tak jsou jeho námitky pochopitelné, nicméně k funkčnímu využití RX nic v námitkách neuváděl. Tím méně brojil proti tomu, že by existovala snaha eliminovat na jeho pozemcích plnohodnotné plochy pobytové rekreace (které se na nich ostatně nikdy nenacházely), a už vůbec nepožadoval, aby na jeho pozemcích byly umístěny plochy individuální rekreace namísto zastavitelných ploch. Návrhové tvrzení, že „faktická změna

předmětné plochy individuální pobytové rekreace na plochu určenou pro zahrádkaření nesleduje žádný legitimní cíl, naopak zcela postrádá smysl a účel. Není tedy vůbec prezentován žádný o legitimní cíle opřený důvod této funkční změny“, je tak zcela mimoběžné s obsahem nyní posuzované regulace na pozemcích navrhovatele, a tudíž i nedůvodné.

Využitelnost dotčených ploch jako zahrady – jiné určení než LU

67. Pokud jde o tvrzení nemožnosti stanovit na severní části pozemků navrhovatele plochy s funkčním využitím LU, navrhovatel tvrdí, že tyto pozemky nebudou moci plnit stanovenou funkci s ohledem na kolizi s vedením VVN a jeho ochranným pásmem, nicméně plocha je nadále užitelná jako např. zahrada.
68. Soud v této souvislosti odkazuje na ustálenou soudní praxi, podle které *„Stanovit funkční využití území a jeho rozvoj při splnění všech cílů a zásad územního plánování [...] je činností, do které správní soudy mohou pouze minimálně zasahovat. Soudu rozhodně nepřísluší přezkoumávat, zda by bylo pro určitý pozemek či území vhodnější zvolit ten či onen způsob funkčního využití.“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 7. 2006, č. j. 1 Ao 1/2006-74). Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 24. 10. 2007, č. j. 2 Ao 2/2007-73, konstatoval, že v územním plánování *„(...) jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a ve své podstatě nebude volba konkrétní podoby využití určitého území výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu, v níž je vůle politické jednotky, která o něm rozhoduje, tedy ve své podstatě obce rozhodující svými orgány, omezena, a to nikoli nevýznamně, požadavkem nevybočení z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Uvnitř těchto mantinelů však zůstává vcelku široký prostor pro autonomní rozhodování příslušné politické jednotky. [...] každá varianta využití území, která se takto ‚vejde‘ do mantinelů územního plánování, je akceptovatelná a soud není oprávněn politické jednotce vnucovat variantu jinou. Soud brání jednotlivce (a tím zprostředkovaně i celé politické společenství) před excesy v územním plánování a nedodržením zákonných mantinelů, avšak není jeho úkolem sám územní plány dotvářet.“* Rovněž Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůraznil, že zásah do samosprávy obce (soudem) musí být činěn pouze a jen v těch případech, kdy jednání obce je v příkrém rozporu se zájmy, které zákon (zde stavební zákon) chrání, přičemž počínání obce v samostatné působnosti musí být s těmito zájmy v nepochybném rozporu (např. nálezy Ústavního soudu ze dne 14. 5. 2019, sp. zn. III. ÚS 3817/17, N 78/94 SbNU 73, známý též jako *„regulační bubliny v Peci pod Sněžkou“*).
69. Soud tudíž hodnotí stanovení funkčního využití z hlediska zákonnosti a v tom případě je využití pozemků navrhovatele pro funkci lesní zeleně jistě možné a není v rozporu s ochrannými pásmy dle energetického zákona.
70. Navrhovatel v celém návrhu pomíjí několik základních skutečností, které je třeba v případě posouzení věcné správnosti napadeného OOP vytknout před závorku. Zaprvé samotné zařazení částí pozemků navrhovatele mezi funkční využití LU, nemění charakter pozemků navrhovatele dle katastru nemovitostí, tudíž se z nich automaticky novým územním plánem nestávají pozemky určené k plnění funkce lesa dle § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon). K tomu, aby se tak stalo, musely by být pozemky navrhovatele za pozemky určené k plnění funkce lesa prohlášeny rozhodnutím správního

orgánu, nikoliv změnou funkčního využití v územním plánu. Za druhé se změnou funkčního využití v rámci územního plánu nemění způsob ochrany pozemků dle katastru nemovitostí, tj. pozemky navrhovatele se automaticky nestávají součástí lesního půdního fondu. A konečně za třetí žádný právní předpis nebrání umístění nadzemního vedení VVN a VN do zalesněných oblastí, pokud jsou dodrženy podmínky § 46 energetického zákona.

71. Z pohledu zákona nic nebránilo odpůrci stanovit pro části pozemků navrhovatele vymezení funkčního využití LU.
72. Pokud jde o kolizi funkčního využití LU s ochrannými pásmy vedení VVN a VN, tak tu soud neshledal. Ochranná pásma vedení VVN a VN jsou nezávislá na funkčním využití pozemků dle územního plánu a majitel pozemku musí respektovat omezení z nich vyplývající bez ohledu na to, jaké je funkční využití stanovené pro pozemek v územním plánu.
73. Z napadeného OOP vyplývá, že pozemky s funkčním využitím LU mají stanoveny tyto podmínky využití: - hlavní je využití zajišťující plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa; - přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; - podmíněně přípustné je využití sportovní (kromě budov) či rekreační (kromě budov) za podmínky, že je slučitelné s hlavním využitím a nenaruší funkci lesa; - nepřípustné využití není specificky stanoveno.
74. V případě umísťování staveb z napadeného OOP plyne, že plochy lesní nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze následující stavby: stávající objekty pro individuální rekreaci (u těchto staveb nelze zvětšovat zastavěnou plochu staveb, ani stavby zvyšovat); stávající objekty jiného využití; stavby a zařízení sloužící pro zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného účelu využití v případě prokázání plnění či zachování zájmů na úseku správy lesa.
75. Z uvedeného funkčního využití nelze shledat žádnou kolizi s vymezením ochranných pásem dle energetického zákona, neboť tento výslovně stanoví podmínky pro existenci ochranných pásem v lesních průsecích (srov. § 46 odst. 4 energetického zákona), nepřípustnost staveb ve funkčním využití LU koresponduje se zákazy dle § 46 odst. 8 energetického zákona (podmíněnost jakýchkoliv staveb, tj. i bazény nebo oplocení, na které odkazoval navrhovatel, i zemních prací souhlasem vlastníka zařízení, zákaz čehokoliv, co by znesnadňovalo přístup k zařízením). Funkční využití LU v rámci napadeného OOP není ani v rozporu s § 46 odst. 9 energetického zákona (zákaz růstu porostů nad 3m výšky), neboť mezi hlavní využití uvedených pozemků patří i mimoprodukční funkce lesa, tj. nelze funkční využití vztahovat omezeně na pěstování dřevních kultur v rámci produkční funkce lesa. Naopak výslovně přípustná je i funkce rekreační, resp. není výslovně stanoveno nepřípustné využití, tudíž nic nebrání navrhovateli užívat své pozemky ve stejné míře jako doposud, a dokonce si lze představit, že je bude navrhovatel využívat i jako zahradu, neboť i lesní pozemky mohou být využívány pro relaxaci jako tzv. lesní zahrady. V takovém případě navrhovateli nic nebrání v tom, aby pozemek upravit tak, jak uvádí v replice, tj. umístil na něj travní plochu, luční plochy, paterní bylinné patro, trvalky, křovitý porost i stromy výlučně nízkého vzrůstu (do 2, resp. 3 metrů), které lze jistě nalézt i na lesních plochách. Soud vnímá, že navrhovatel může počítovat omezení v oplocení, chodnících, pískovištích, nicméně krom samotného oplocení nepovažuje soud ostatní možnosti za vyloučené. Samotné oplocení je limitováno především ochranným pásmem vedení VVN a VN, kde není povoleno oplocení bez souhlasu vlastníka přenosové soustavy. Ve vztahu

k pozemkům LU soud samostatnou úpravu oplocení nezjistil, k čemuž lze připomenout, že změnou funkčního využití nevzniká lesní pozemek.

76. V další části těchto námitek se soud musí zabývat tvrzením o nepředvídatelnosti změny, která by měla změnit faktický zaužívaný stav části plochy v území, ale i hodnotu celé nemovitosti, užitný profil nemovitostí, jejich kvalitu a odejmout navrhovateli dosavadní právní jistotu, aniž by to vyvážil veřejný zájem.
77. Soud nevnímá zásah do práv navrhovatele takovým způsobem, jak ho navrhovatel popisuje. Ke změně funkčního využití na LU došlo pouze v části pozemků, které v rámci starého územního plánu byly vedeny v funkčním využití KV. Pro tyto plochy bylo stanoveno, že rozvoj těchto ploch je řízen především přírodními procesy. Plošné regulace jsou proto cíleny na ochranu přírodních procesů v krajině. Přípustné v nich byly: - přirozené, přírodě blízké dřevinné porosty, skupiny dřevin, solitéry s podrostem bylin, keřů i travních porostů, - travní porosty bez dřevin, květnaté louky, - bylino-travnatá lada, skály, stepi, mokřady, - vodohospodářské stavby a stavby protipovodňových opatření se zachováním vegetační složky. Dále v nich byly přípustné: - pěší a cyklistické stezky, - drobné sakrální stavby, - drobné stavby zejména pro vzdělávací a výzkumnou činnost.
78. Pozemky s funkcí Krajině zeleně všeobecné byly zařazeny mezi tzv. plochy nestavební – volné, mezi tyto pozemky patřily ještě pozemky s označením funkce: Pozemky určené k plnění funkce lesa, které byly přísně navázány na lesní zákon.
79. Pokud jde o napadené OOP, tak to stran krajině a všeobecné zeleně rozeznává ještě:
- plochy Zeleně krajině ZK (podmínky využití: - hlavní je využití pro poskytování ekosystémových služeb v území; - přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití; - podmíněně přípustné využití není stanoveno; - nepřípustné využití není specificky stanoveno. Plochy zeleně krajině nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze specificky stanovené stavby) a
 - plochy Zeleně všeobecné ZU (Podmínky využití: - hlavní je využití pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně; - přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití a využití pro relaxaci; - podmíněně přípustné je jiné využití, které podstatně neomezuje hlavní využití nebo nesnižuje kvalitu prostředí pro hlavní a přípustné využití; - nepřípustné je využití pro odstavování a parkování vozidel na povrchu. Plochy zeleně krajině nejsou určeny k umísťování staveb; kromě obecných podmínek využití území v nich lze umísťovat pouze specificky stanovené stavby).
80. Z uvedeného plyne, že z ploch zelení – všeobecná a krajině, a plochy lesní všeobecné v zásadě žádná nekopíruje věcné vymezení ploch zeleně ve starém územním plánu. Pokud jde o jejich vzájemné rozlišení, tak napadené OOP uvádí, že plochy zeleně všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro poskytování ekosystémových služeb ve veřejně přístupných plochách zeleně. Plochy zeleně všeobecné se od ploch krajině zeleně odlišují zpravidla vyšší mírou kulturních zásahů člověka. Plochy krajině zeleně jsou plochami s převažující krajinotvornou a ekologickou funkcí vymezenými za účelem zajištění optimálních podmínek pro poskytování ekosystémových služeb v území.

81. Ekosystémovými službami napadené OOP miní souhrn přínosů, které tato přírodní složka (ekosystém parku, zahrady, lesa, meze atd.) přináší a má vliv na životní úroveň lidí. Škála těchto služeb (přínosů) je velice široká a zpravidla se člení na: podpůrné (koloběh živin, tvorba půdy, vodní cyklus, primární produkce atd.); regulační služby (kvalita ovzduší, mírnění klimatických extrémů, regulace vody a její čištění, snižování eroze, regulace škůdců a nemocí, atd.); kulturní služby (estetické, duchovní, vzdělávací, rekreační atd.); zásobovací služby (potrava, voda, dřevo a vláknina, palivo, atd.).

82. Veškeré tyto plochy spolu tvoří systém sídelní zeleně, který je dle napadeného OOP „*tvořen souhrnem vzájemně prostorově a funkčně provázaných ploch s rozdílným způsobem využití (zeleně všeobecná – ZU, zeleně krajinná – ZK, plochy lesní všeobecné – LU a plochy zemědělské všeobecné – AU) a významných segmentů sídelní zeleně s prioritním určením pro pokrytí vegetačními prvky. Podpůrně systému sídelní zeleně napomáhají další části jiných ploch s podstatným nebo funkčně významným podílem vegetace.*

Za účelem zajištění podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v zastavěném území, pro zajištění veřejně přístupné zeleně a pro zlepšení a stabilizaci mikroklimatických podmínek na území města byly prioritně vymezeny plochy zeleně všeobecné.

Za účelem zajištění optimálních podmínek pro ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot, zejména v nezastavěném území, jsou vymezeny plochy zeleně krajinné, které jsou plochami s převažující krajinnotvornou a ekologickou funkcí.

Značnou ekologickou a relaxační funkci plní prostorově vyvážená mozaika ploch lesních všeobecných (zejm. v severní části města), ploch zemědělských všeobecných (zejm. v jižní části města) a ploch vodních vodohospodářských všeobecných, které na zastavěném území přímo navazují a jsou převážně veřejně přístupné.

V podmínkách využití území je kladen značný důraz na zachování a posilování prostupnosti do volné krajiny.

Koncepce pak usiluje o zajištění kontinuity přírodních propojení, zejména nestavebních ploch s volnou krajinou.“

83. Z provedených leteckých map vyplývá, že na dotčených pozemcích navrhovatele žádná výrazná lidská činnost do přírodních procesů nezasahuje, probíhá pravděpodobně pouze částečné mýcení. Zároveň je patrné, že na pozemky navrhovatele přímo navazují souvislé lesní pozemky. Při volbě typu sídelní zeleně soud nespatřuje žádnou excesivní libovůli ze strany odpůrce, pokud bylo funkční využití KV nahrazeno v návaznosti na les využitím LU.

84. Samotný fakt, že v určité fázi návrhu zpracování napadeného OOP na pozemcích navrhovatele figurovalo funkční využití I/x, je nepodstatné. Tento typ (nebo jiný jemu odpovídající) funkčního využití – tj. rekreace, na pozemcích navrhovatele starým územním plánem umístěn nebyl, tudíž nemohlo vzniknout navrhovateli žádné legitimní očekávání, že by tam snad mělo být napadeným OOP umožněno funkční využití k rekreaci. Plochy I/x – plochy zahrádek bez zástavby, byly v napadeném OOP nahrazeny plochami RX, u kterých je napadeným OOP předpokládáno minimálně oplocení. S ohledem na ochranné pásmo vedení VVN a VN a s ním související omezení dle energetického zákona soud nevnímá jako věcně jakkoliv excesivní, že odpůrce ustoupil od vymezení funkčního využití na daných pozemcích pro rekreaci a zahrádkaření. Naopak pokud jde o sporovanou prostupnost území,

tak důsledkem zachování požadavku na přístup do ochranného pásma vedení VVN a VN dle energetického zákona jsou plochy LU k zajištění prostupnosti územím víc než vhodné.

85. V replice navrhovatel k překvapivosti změn dále uvedl: „Z výřezů plánu využití území ÚP 1994 (a průběžně navrhovaných změn) je zřejmé, že lokalita byla regulována rozmanitě a názor na regulaci tohoto území vůbec nebyl kontinuální a stabilní. V podstatě bez rozpoznatelné územně plánovací teleologie ba ani strategie. Při současné absenci zdůvodnění, doloženého veřejného zájmu Platný územní plán ale náhle vnesl do území a tím také do pozemku a majetku navrhovatele. Platný územní plán náhle a dokonce překvapivě a svévolně vnesl nový prvek a to že (opět bez jakékoliv opory) rozdělil dosud vždy jednotný pozemek na dvě části a menší (severní pruh) určil jak plochu lesa. Přitom k tomu nevnesl žádné relevantní a smysluplné zdůvodnění. Zmiňovaná plocha je dostatečně v jejím užití determinovaná (v podstatě na pevně) existujícím stavem a silnou zákonnou ochranou speciálních zákonů. V tomto případě EZ a LesZ. Tyto zákony, jejich ustanovení jednoznačně určují užití plochy a územní plánování nemá žádný smysluplný, natož reálný prostor, jak by to mohlo moderovat. Opatření je nejen nadbytečné ale v souvisle s jinými okolnostmi (znehodnocení majetku) též nezdůvodněné a nezákonné.“ (Soud převzal text z repliky tak, jak ji navrhovatel zaslal soudu, tj. vč. např. nedokončených vět.)
86. Tvzení obsažená v replice nicméně neodpovídají tomu, co bylo a je obsaženo v územněplánovací dokumentaci, resp. i v návrhu nyní napadeného OOP. Pozemky navrhovatele neměly stanoveny jednotné funkční využití ani ve starém územním plánu (jak je popsáno výše), neměly stanoveny jednotné funkční využití ani v návrhu napadeného OOP (plocha bydlení a plocha zahrádek) a konečně nemá stanoveny jednotné využití ani v napadeném OOP. Z napadeného OOP je naopak patrné, že odpůrce omezil počet funkčních využití na pozemcích navrhovatele na dva typy; zároveň nelze konstatovat, že umístění více typů funkčního využití je v rozporu se zákonem.
87. Pokud navrhovatel odkazuje na zákonnou ochranu poskytovanou v území energetickým a lesním zákonem, tak je třeba poukázat na to, že celý pozemek parc. č. XA je celý veden v katastru jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond a nebylo k němu doloženo rozhodnutí orgánu státní správy o tom, že by se jednalo o pozemek určený k plnění funkce lesa. Nejedná se tak ani z části o lesní pozemek s ochranou dle lesního zákona. Navíc nelze naprosto zaměňovat veřejnoprávní ochrany poskytované speciální právními předpisy se stanovením funkčního využití v rámci územního plánování.
88. K tomu soud musí zároveň konstatovat, že nic takového jako navrhovatelem u jednání zmiňovaný institut „ochranné pásmo lesa“, který by byl obdobný ochrannému pásmu vedení VVN a VN, český právní řád nezná. Je sice pravdou, že určitý prostor, ve kterém působí veřejnoprávní ochrana lesa, je upraven v § 14 lesního zákona, nicméně to se dotýká „pouze“ povinnosti získat pro jiná řízení závazné stanovisko orgánu státní správy lesů, pokud dojde k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (přičemž dle téhož zákona se lesem míní lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa). Podle názoru soudu, pokud se předmětná část pozemku navrhovatele zasažená vedením VVN a VN nachází v dané vzdálenosti od hranice lesa, tím spíše by se mělo jednat o funkční využití LU, byť není rozhodné, že se bude jednat nadále o ZPF. Pozemek parc. č. XB je evidován jako komunikace bez způsobu ochrany, nejedná se tedy taktéž o pozemek určený k plnění funkce lesa.
89. S ohledem na vše shora uvedené při vědomí si práva samosprávy na úpravu svého území, předcházející úpravu starým územním plánem a při vědomí si skutkového stavu v území,

nedospěl soud k závěru, že by přijaté řešení bylo věcně nesprávné, excesivní a tudíž nezákonné.

Proporcionalita zásahu ve vztahu k vlastnickému právu navrhovatele

90. Ohledně namítaného dotčení vlastnických práv navrhovatele (snížení hodnoty a využitelnosti jeho pozemku) soud konstatuje, že mezi největší zásahy do soukromé sféry osoby dotčené územním plánem patří bezesporu omezení jejích ústavně zaručených vlastnických práv. Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území, přičemž v tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných dle územního plánu (viz rozhodnutí rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120). V tomto směru tedy může napadené OOP představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod.
91. Zásahy do vlastnického práva musí pak mít zásadně výjimečnou povahu, jak ostatně vyplývá taktéž z rozhodnutí NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, ve kterém je uvedeno: *„V rámci soudní kontroly procesu tvorby územního plánu (jeho změny) v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s. soud zkoumá, zda jsou vůbec dány podmínky k zásahu územního plánu do vlastnických práv určité osoby. Soud tedy především zkoumá, zda dotčený zásah do vlastnického práva má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a zda je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle. Shledá-li soud, že některá z uvedených kumulativních podmínek není splněna, je to zásadně důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotčným zásahem souvisí, umožňuje-li takto omezený zásah soudu do územního plánu charakter tohoto plánu jakož i povaha nepřípustného zásahu.“*
92. Omezení v podobě územního plánu je schopno v obecné rovině tyto podmínky ve většině případů splňovat. Především je v principu založeno na legitimních důvodech, neboť územní plánování je prostředkem harmonizace poměrů v území jím regulovaném a umožňuje tak sladit veřejný zájem s individuálními zájmy týkajícími se daného území.
93. Krajský soud konstatuje, že v procesu územního plánování dochází k vážení řady zájmů soukromých i veřejných a výsledkem pak musí být rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými při zachování zákonem předvídané proporcionality a ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy. Úlohou soudu v tomto typu řízení je bránit jednotlivce před excesy v územním plánování a před nedodržením zákonných mantinelů. Při hodnocení zákonnosti územního plánu se poté správní soud řídí zásadami proporcionality a zdrženlivosti.
94. V souvislosti s tvrzeným porušením veřejného subjektivního práva soud odkazuje na závěry rozsudku NSS ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51, když: *„(...) z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití. Nejvyšší správní soud si je pochopitelně vědom skutečnosti, že právo vlastnit majetek je právem ústavně zaručeným (viz čl. 11 Listiny), přičemž z podstaty tohoto práva (vyjádřeného tzv. „vlastnickou triádou“ – právo předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním – § 123 občanského zákoníku) v sobě nepochybně implicitně*

zahrnuje i právo vlastníka předmět vlastnictví zhodnocovat. Tento atribut vlastnického práva však nelze vykládat tak, že by se vlastník takového zhodnocení mohl domáhat na jiných osobách, včetně veřejné moci.“

95. S touto otázkou poté souvisí taktéž problematika legitimního očekávání v případě ochrany vlastnického práva. Jeho uchopení je v případě územního plánování velmi obtížné především z toho důvodu, že smyslem územního plánování je vytváření předpokladů pro rozvoj území. Jak je z podstaty těchto výrazů zřejmé, především sladit očekávání a předpoklady tak, aby vyhovovaly všem dotčeným subjektům, je téměř nereálným úkolem, jelikož zpravidla jsou na jedné straně subjekty, které mají zájem na pokračování současného stavu, zatímco na druhé straně je zájem o změnu ve funkčním využití území. K tomuto konfliktu se blíže vyjádřil NSS ve svém rozhodnutí ze dne 21. 10. 2009, č. j. 6 Ao 3/2009-76, ve kterém uvedl, že: *„(...) princip legitimního očekávání pak v procesu územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo; jedná se o dlouhodobý proces, v němž se střetávají různé typy zájmů – vyhovění jednomu typu zájmů obvykle povede k poruše ve vztahu k zájmu jinému (či jiného). Jestliže do řešení po určitou dobu předvídaného vstoupí nová skutečnost, která významně modifikuje předpoklady, s nimiž výchozí fáze pořizování územního plánu počítaly, nelze než takovou skutečnost reflektovat. Z existence dřívějšího územního plánu či řešení navrhovaných v raných fázích územních plánování nelze dovozovat utvoření "závazné správní praxe" – tím by byla popřena sama podstata územního plánování.“*
96. Z tohoto lze dále vyvodit, že jednotlivec nemůže mít žádná legitimní očekávání v tom směru, že územní plán či jeho návrh zůstane neměnný v určité podobě po celou dobu existence jeho věcných práv k nemovitostem v něm upravených. Nemůže ale na druhou stranu ani očekávat změnu územního plánu pouze takovým způsobem, který odpovídá jeho představám. Lze dospět k závěru, že právní jistota, ani legitimní očekávání, nejsou pro oblast územního plánování instituty typickými a nelze tedy s tímto ve svých úvahách počítat.
97. Při hodnocení proporcionality řešení přijatého napadeným OOP krajský soud dále vycházel ze zásad vytyčených usnesením rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, publ. pod č. 1910/2009 Sb. NSS, který zde vyslovil: *„(...) za předpokladu dodržení zásady subsidiarity a minimalizace zásahu může územním plánem (jeho změnou) dojít k omezením vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem, nepřesáhnou-li spravedlivou míru; taková omezení nevyžadují souhlasu dotyčného vlastníka a tento je povinen strpět je bez náhrady.“*
98. Samotné posouzení soud provedl podle třístupňového testu proporcionality (viz např. bod 23 nálezu Ústavního soudu ze dne 16. 10. 2007, sp. zn. Pl. ÚS 78/06, či bod 27 nálezu ze dne 15. 12. 2015, sp. zn. I. ÚS 1587/15, srov. též bod 78 rozsudku NSS ze dne 23. 3. 2023, č. j. 6 As 319/2021-111), který sestává z následujících kroků: 1. test vhodnosti – zda opatření omezující základní právo je vůbec způsobilé dosáhnout sledovaného legitimního cíle; 2. test potřebnosti – zda sledovaného cíle není možno ve stejné nebo podobné míře dosáhnout jinými prostředky, které by méně zasahovaly do základního práva; a 3. test proporcionality v užším smyslu – zda je zásah přiměřený, tedy zda je závažnost zásahu do základního práva je v dané konkrétní situaci vyvážena významem sledovaného cíle.
99. Před samotným testem soud musí zdůraznit, že navrhovatel tvrdí dotčení svých vlastnických práv v situaci, kdy na většině plochy jeho pozemků byla napadeným OOP vymezeno funkční využití BI.R1 a byly vymezeny jako zastavitelné (došlo tak k výraznému navýšení zastavitelných ploch na jeho pozemcích). Naopak nedošlo k navýšení zastavitelných ploch

nebo vymezení ploch zahrádek na části pozemků, které jsou dotčeny ochranným pásmem vedení VVN a VN, a zároveň nedošlo k *podstatné* změně možného využití daných částí jeho pozemků.

100. *Způsobilost dosáhnout cíle* – v tomto případě lze primární cíl daného funkčního využití definovat za pomoci hlavního cíle využití ploch, kterým je plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa. Navrhovatel tvrdí, že napadené OOP s mimořádně vysokou pravděpodobností nebude schopno naplnit deklarovaný účel (plnění funkce lesa), neboť navrhovatel nehodlá a nebude užívat pozemky v předmětném území formou provozování plnění funkce lesa. Soud zdůraznil výše, že pozemky navrhovatele nejsou nijak vymezovány jako pozemky určené k plnění funkce lesa dle lesního zákona. Samotné funkční využití nijak nenutí navrhovatele, aby na pozemku vysazoval produkční les, což ani není možné s ohledem na ochranné pásmo vedení VVN a VN a výškové omezení výsadby. O to víc, je třeba zdůraznit, že v rámci funkčního využití pozemků LU jsou uvedeny *mimoprodukční* funkce lesa (se zohledněním postavení ploch LU v rámci systému sídelní zeleně) ve spojení s navazujícím přípustným a podmíněně přípustným využitím, v jejichž rámci je přípustné rekreační využití. Jinými slovy, navrhovatel absolutizuje *produkční* funkci lesa, která však není jedinou možnou. Soud i s ohledem na současný reálný stav území, kontinuitu územního plánování a předcházející funkční využití se zohledněním omezení, která vyplývají z ochranného pásma dle energetického zákona má za to, že lze dosáhnout zamýšleného cíle, kterým je v kontextu celé úpravy napadeného OOP vytvoření systému sídelní zeleně, ve kterém bude navazovat rozšiřující se zastavitelné území městské části na stávající lesní porost Belcredi.
101. *Potřeba* – V případě potřeby, tj. možnosti dosáhnout sledovaného cíle ve stejné nebo podobné míře jinými prostředky, které by méně zasahovaly do základního práva, je otázka složitější. Odpůrce měl možnost přijmout zcela jiné řešení funkčního využití daných částí pozemků navrhovatele, jak konečně plyne i z návrhu napadeného OOP, kde na dotčených částech pozemků bylo vymezeno funkční využití zahrádek. V rámci procesu přijímání napadeného OOP od tohoto záměru ustoupil, svůj závěr odůvodnil a soud nevidí důvod do této konkrétní úvahy, tj. do volby funkčního využití, zasahovat (i s ohledem na výše uvedený a judikovaný princip zdrženlivosti zásahů soudní moci do územního plánování). Pokud se odpůrce rozhodl *funkčním využitím* propojit části pozemků navrhovatele dotčené ochrannými pásmy vedení VVN a VN a ve vzdálenosti, která pro povolovací činnosti potřebuje závazné stanovisko orgánu státní správy lesů, s lesními pozemky na sever od nich, jiná forma regulace než LU zde nepřipadala v úvahu. Kritérium potřeby je tak podle soudu taktéž splněno.
102. *Vážení zájmů stojících v kolizi* – na jedné straně stojí veřejný zájem na zachování existujících přírodních ploch a na druhé straně zájem navrhovatele využívat celý svůj pozemek pro potřeby bydlení (nebo funkcí doprovodných k bydlení). V projednávané věci je kolize zájmů komplikována veřejným zájmem vyjádřeným v energetickém zákoně. Soud vnímá postoj navrhovatele, který má individuálně pochopitelný zájem na využívání plné plochy svých pozemků, nicméně s ohledem na stav území má za to, že převažuje veřejný zájem na prostupnosti území v souvislosti s ochrannými pásmy, kterou by pozemky zahrádek (oplocených) nebo plochy pro bydlení výrazně omezovaly.
103. Ač tedy napadené OOP nepochybně zasáhlo negativně do vlastnických práv navrhovatele tím, že nedošlo ke změně funkce pozemku na plochu zastavitelnou na celé ploše pozemků,

nebo alespoň k vymezení takového funkčního využití, které by výslovně umožňovalo existenci zahrádek na severních částech pozemků navrhovatele, tento zásah soud neshledal diskriminačním, neproporcionálním či vykazujícím znaky libovůle. Navrhovatel věděl o tom, že pozemek v jeho vlastnictví byl ve starém územním plánu vymezen jako zeleň a na změnu v užívání není právní nárok. Pozemek napadeným OOP nebyl vymezen jako pozemek určený k plnění funkce lesa, neboť k tomu nelze přistoupit prostřednictvím OOP; naopak napadené OOP umožňuje i využití *mimoprodukčních* funkcí lesa, vč. rekreačních. Při pořizování napadeného OOP tak nedošlo k excesivnímu zásahu do vlastnických práv navrhovatele ani nedošlo k překročení zákonných mantinelů. V posuzovaném případě nepřevážil soukromý zájem navrhovatele na zastavění pozemku, resp. na funkčním využití v přímé souvislosti s rozšířením zastavitelného území, nad veřejným zájmem na ochranu systému sídelní zeleně při zohlednění ochranných pásem vedení VVN a VN. Současný postup odpůrce nelze považovat za diskriminační vůči navrhovateli, jelikož vůči nim nepostupoval s nedůvodnými rozdíly oproti vlastníkům sousedících pozemků, na kterých se v minulosti nacházela plocha s funkčním využitím KV.

104. Námitku týkající se neproporcionálního či diskriminačního zásahu do vlastnických práv navrhovatelů proto soud rovněž shledal nedůvodnou.
105. Pokud jde o ostatní námitky, které navrhovatel uváděl a které soud zahrnul pod otázku proporcionality, soud uvádí následující.
106. Předně jsou zcela mimoběžné námitky, které vztahoval navrhovatel k zastavění pozemků, u kterých uváděl, že *„Není uveden žádný důvod pro to, aby bylo využití Pozemků, které jsou bezmála 80 let soustavně a s úspěchem využívány k rodinné pobytové rekreaci, náraz změněno tak, že do budoucna již nebude možno tuto funkci udržovat a rozvíjet, což pro nás nevyhnutelně znamená zmenšení potenciálního užitku z vlastnictví předmětných Pozemků. Dojde tím prakticky k zablokování možnosti na těchto Pozemcích realizovat rodinnou pobytovou rekreaci. To se také dotýká navrhovatelových ústavně zaručených práv a významně je narušuje.“* Soudu není vůbec zřejmé, o jakých pozemcích navrhovatel v této části návrhu pojednává, neboť z ničeho neplyne, že by tímto řízením dotčené pozemky byly kdy využívány k rekreaci, natož aby na nich napadené OOP blokovalo pobytovou rekreaci do budoucna. Soud se proto touto částí námitek, které se týkaly využití pozemků navrhovatele pro rekreaci, vůbec nezabýval.
107. Další námitkou bylo tvrzení o snížení hodnoty pozemků navrhovatele. V tomto případě z návrhu neplyne, jak k závěru o snížení hodnoty svých pozemků navrhovatel dospěl, resp. jaké ceny srovnává. Jeho námitka je tak zcela obecná a v podstatě nevypořadatelná. Soud proto jen v obecnosti uvádí, že jen těžko mohlo dojít ke snížení hodnoty jeho pozemků oproti současnému stavu, kdy se z orné půdy staly většinově zastavitelné pozemky. Jistě si lze představit, že by pozemky navrhovatele dosáhly ještě větší hodnoty, kdyby na jejich severní části byla zvolena navrhovatelem požadovaná forma funkčního využití, nicméně to je pouze spekulativní závěr, který navíc nezohledňuje právní břemena v podobě ochranných pásem vedení VVN a VN.
108. U soudního jednání uvedl navrhovatel, že ke snížení hodnoty jeho pozemků (a jejich nevyužitelnosti) dojde mimo jiné proto, že se posune „ochranné pásmo“ lesa až za nyní vymezenou plochu s funkčním využitím LU a fakticky tak zabere většinu jeho pozemku. Soud v tomto případě opětovně musí zdůraznit, že v důsledku OOP není vymezován pozemek určený k plnění funkce lesa, ale pouze funkční využití určité plochy. K posunu (jak navrhovatel uvádí) „ochranného pásma“ dle lesního zákona tak nedojde, neboť pod

vedením VVN a VN není možné vysázet les (tj. není, nebude a nemůže být splněna podmínka existence lesa na hranici plochy LU) a zároveň se nejedná v této části pozemku o pozemek určený k plnění funkce lesa, tj. nejedná se o les ve smyslu lesního zákona, a tedy na pozemky za hranicí plochy s funkčním využitím LU na pozemcích navrhovatele § 14 lesního zákona nedopadá.

Zpracování urbanistické studie nebo územního plánu zóny

109. V závěru repliky navrhovatel namítl, že odpůrce a pořizovatel napadeného OOP v dané lokalitě nepořídil nic, co by ho opravňovalo nebo alespoň navedlo k dané regulaci. Nejen, že nepořídil územní plán zóny (regulační plán – ten sice není povinností ale v dané lokalitě více než žádoucí), nepořídil ani urbanistickou studii a dokonce (podle všeho v daném území) neprovedl ani potřebné a důkladné průzkumy a rozборы.
110. Soud musí konstatovat, že navrhovatel nebyl oprávněn pořídit ani územní plán zóny ani urbanistickou studii (na které odkazuje navrhovatel), neboť tyto instituty zanikly s koncem účinnosti zákona č. 50/1976 Sb.; jelikož mohou státní orgány vykonávat státní moc pouze v rozsahu, ke kterému jsou zmocněny zákonem, nelze po nich požadovat zpracování územně plánovacích podkladů, které zákon nezná (tudíž ani nepřipouští).
111. Urbanistická studie byla v zákoně č. 183/2006 Sb. nahrazena institutem *územní studie*, k jejímuž zpracování docházelo v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu navrhovatele; v zadání územní studie určil pořizovatel její obsah, rozsah, cíle a účel. Cílem územní studie byl návrh, prověření a posouzení možných řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.
112. Pro dané území požadavek územní studie obligatorně ze starého územního plánu nevyplýval a soudu není z ničeho zřejmé, proč by mělo docházet k jejímu zpracování z podnětu odpůrce, který zjevně necítil potřebu k jejímu zpracování. Sám navrhovatel neuvedl, že by zpracování územní studie kdy navrhoval.
113. Pokud jde o regulační plán, tak byl v době přijímání napadeného OOP upraven v § 61 a násl. s tím, že pro danou lokalitu nebyl regulační plán zpracovaný. Zároveň je potřeba říct, že jak v případě zákona č. 183/2006 Sb., tak nyní účinného zákona č. 283/2021 Sb. nejsou regulační plány územně plánovacím podklady, tudíž nejedná se o podklady pro zpracování územního plánu. Naopak regulační plán navazuje na schválený územní plán a stanovuje podrobnější podmínky využití území.
114. Soud v postupu odpůrce neshledal žádné pochybení, pokud nedošlo ke zpracování územní studie nebo regulačního plánu před vydáním napadeného OOP. Soudu zároveň není patrné, jaké průzkumy nebo rozборы měl odpůrce provést, když je patrné, že fakticky novým funkčním využitím navazuje na předcházející a lze dovodit, že situace v místě je mu známa.
115. K formulaci samotných námitek v této souvislosti musí soud konstatovat, že rozsah věcného přezkumu napadeného rozhodnutí ve správním soudnictví je ovlivněn kvalitou uplatněných žalobních bodů. Míra precizace žalobní argumentace do značné míry určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod obecnější, tím obecněji k němu může

správný soud přistoupit a posuzovat jej. Není na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78). Kvalita a preciznost ve formulaci žalobních bodů a jejich odůvodnění tudíž v podstatě předurčuje obsah rozhodnutí soudu (srov. rozsudky NSS ze dne 23. 6. 2005, č. j. 7 Afs 104/2004-54, či ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 67/2011-108). Totéž platí i pro řízení o návrhu, kterým bylo napadeno opatření obecné povahy.

116. Jelikož navrhovatel formuloval své námitky v této věci značně obecně a neurčitě, odpovídajícím způsobem přistoupil soud také k jejich vypořádání.

VI. Závěr a náklady řízení

117. Zdejší soud ze shora uvedených důvodů po posouzení návrhových bodů dospěl k závěru, že návrh je v celém rozsahu nedůvodný, a tudíž podle § 101d odst. 2 věty druhé s. ř. s. zamítl.
118. O náhradě nákladů řízení zdejší soud rozhodl podle § 60 odst. 1 věty první s. ř. s. Navrhovatel byl neúspěšný, proto mu právo na náhradu nákladů řízení nenáleží. To by náleželo odpůrci, který byl procesně úspěšný, nicméně ten náhradu nákladů řízení nepožadoval. Proto odpůrci náhrada nákladů řízení nebyla přiznána.

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 27. dubna 2026

JUDr. Petr Polách
předseda senátu