

VYHODNOCENÍ UPLATNĚNÝCH PŘIPOMÍNEK

V rámci projednání návrhu stavební uzávěry byly pořizovateli doručeny celkem 3 připomínky, které jsou ve zestručnělé verzi a včetně vypořádání uvedeny v následující tabulce:

Připomínka č. 1:

YD Capital Partners a.s., IČO: 176 25 319, se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1 zaps. v OR vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. B 27665

právně zast. JUDr. Viktorem Chytkou, advokátem se sídlem AK Čechyňská 419/14a, Trnitá, 602 00 Brno

datum podání 6.10.2025

Text připomínky:

Město Humpolec a jeho dotčené orgány řešily s předchůdci – investory i se současnými investory, projektanty a ostatními oprávněnými subjekty, výstavbu areálu sestávajícího ze dvou výrobních hal objektů označených jako Hala 1 a Hala 2 a příslušné dopravní a technické infrastruktury. Součástí záměru jsou areálové komunikace, zpevněné a nezpevněné plochy, parkoviště pro osobní automobily, sadové úpravy a další nezbytná infrastruktura a vybavenost. Záměr je situován v extravilánu západně od města Humpolec, v blízkosti dálnice D1 v k.ú. Humpolec. Investor vynaložil nemalou část na zahájení realizace projektu. Záměr byl řešen od roku 2022. Před dokončením celé akce rozhodla rada města Humpolec svým usnesením č.j. 1189/57/RM/2025 dne 25. 6. 2025 o pořízení územního opatření o stavební uzávěře.

Tímto svým územním opatřením o stavební uzávěře je investorům neumožněno dále pokračovat ve výstavbě, přestože, jak shora uvádíme, vše bylo řešeno s městem Humpolec a s jejich orgány státní správy, nikdy a nikým jsme nebyli upozorněni, že se chystá opatření o stavební uzávěře,

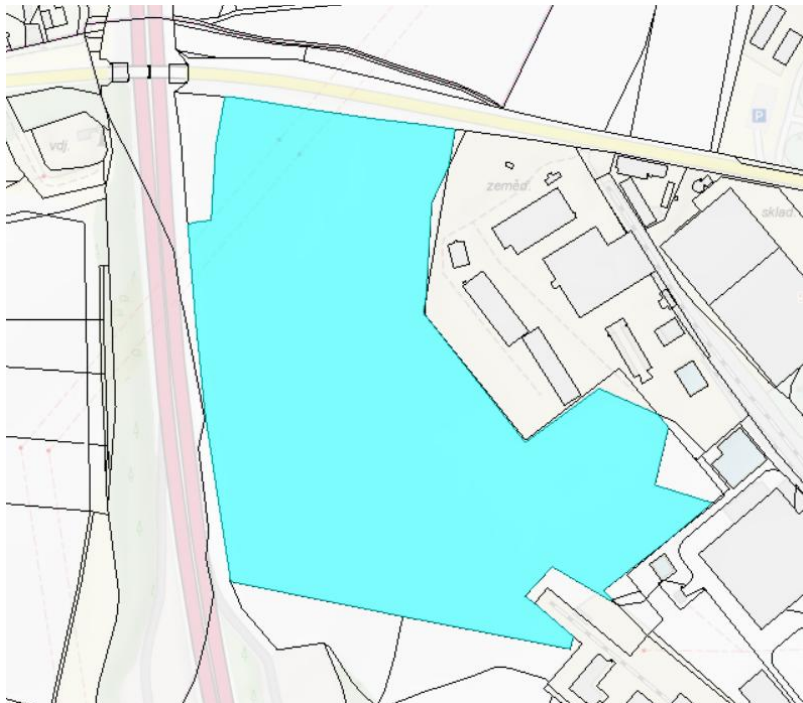
naopak, jak projekční kancelář, tak ostatní zainteresované osoby vynaložily nemalou snahu k dokončení projektu, který jim byl zmařen. S tímto nemůžeme souhlasit, a proto vznášíme připomínky, aby se přihlédlo k dosavadním krokům, které byly provedeny, aby se zohlednily náklady, které byly nutné k pořízení projektu. Tyto připomínky jsou ryze obecné povahy, ale zakládající se na fakticky podložených skutečnostech.

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje

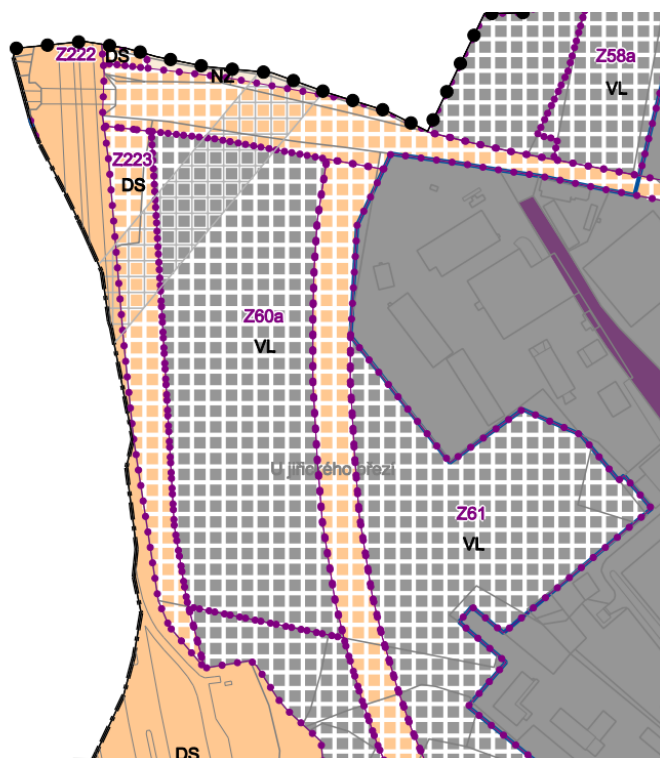
Odůvodnění vypořádání připomínky

Společnost YD Capital Partners, a. s. (dále pro účely tohoto vyhodnocení jen „Podatel“) uplatnila připomínku v návrhu Územního opatření. Připomínka se týká pozemku parc. č. 668/2 (dále jen „Pozemek“) ve vlastnictví Podatele.

V KN je pozemek vyobrazen takto:



Podle Platného ÚP je Pozemku přiřazena tato regulace:



Na podstatné části Pozemku je vymezena zastavitelná plocha Z60a.

Etapizace je nastavena takto:

1. etapa: E2-I.	1. etapa: zastavitelné plochy ID Z58a, Z58b, Z60a , Z61, Z64
2. etapa: E2-II.	2. etapa: Zástavba plochy Z60b je přípustná až po zastavění alespoň 80% ploch Z58a, Z58b, Z60a, Z61 a Z64. Plochy Z58a, Z58b, Z60a, Z61 a Z64 budou zastavěny alespoň z 80 % tehdy, až bude součet výměr nezastavěných částí ploch Z58a, Z58b, Z60a, Z61 a Z64 menší než 5,37 ha.

Podmínka výstavby v ploše Z60a je následující:

Z60a	VL	- využití plochy je podmíněno realizací komunikace v koridoru dopravní infrastruktury silniční ID Z62	-	-	E2-I.
-------------	-----------	---	---	---	--------------

Požadovanou dopravní infrastrukturou je přeložka silnice II/129 pro propojení silnice II/129 a silnice III/12924.

K realizaci dopravní infrastruktury v ploše Z62 zatím nedošlo, na ploše Z60a (tj. také na Pozemku) není možné realizovat výstavbu, Územní opatření na práva vlastníka nemá žádný dopad, i kdyby totiž nebylo vydáno, nebylo by možné na Pozemku stavět.

Podatel sám ve své připomínce navíc uvádí: „Tyto připomínky jsou ryze obecné povahy, ale zakládající se na fakticky podložených skutečnostech.“ Tyto skutečnosti však Podatel nijak nekonkretizuje. Z ustálené judikatury plyne, že obecnost připomínky (dříve námitky) způsobuje to, že se jí lze ve vyhodnocení a odůvodnění tohoto vyhodnocení zabývat taktéž pouze obecně, neboť není zřejmé, s jakými konkrétními částmi zdůvodnění přijímané regulace Podatel nesouhlasí a proč. Jinými slovy kvalita připomínky přímo ovlivňuje kvalitu jejího vypořádání.

Za všechny rozsudky lze zmínit kupř. tento: „Na odůvodnění rozhodnutí o námitkách je třeba klást stejné požadavky jako v případě správních rozhodnutí (§ 68 odst. 3 správního řádu). Musí z něho být seznatelné, z jakého důvodu považuje obec námitky za liché, mylné nebo vyvrácené, nebo proč považuje skutečnosti předestírané oprávněnou osobou za nerozhodné či nesprávné (srov. rozsudek NSS ze dne 24. 11. 2010, č. j. 1 Ao 5/2010-169, č. 2266/2011 Sb. NSS). **Současně nesmí být požadavky vznášené vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námitkami vlastníka pozemku uplatněnými proti územnímu plánu, přemrštěné** (srov. nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. [III. ÚS 1669/11](#)). **Míra obecnosti či konkrétnosti námitky předurčuje míru obecnosti či konkrétnosti, se kterou je nutné tuto námitku vypořádat.**“ (Rozsudek KSPH ze dne 12.06.2023, čj. 54 A 18/2023 – 68)

Z připomínky Podatele vyplývá v podstatě pouze to, že Podatel na velmi obecné úrovni s Územním opatřením nesouhlasí, ale nesděljuje, z jakých důvodů je odůvodnění, které je součástí Územního opatření nesprávné nebo nedostatečné nebo nepřiměřené a nelze se tedy s připomínkou vypořádat jinak než odkazem na odůvodnění samotného Územního opatření, neboť z judikatury plyne, že je třeba na odůvodnění vyhodnocení připomínky a na odůvodnění celého opatření obecné povahy nahlížet jako na jeden celek.

Na závěr lze dodat, že legitimní očekávání je možné v rámci územního plánování a potažmo i vydávání územních opatření chránit pouze tak, že vlastník získá pravomocné povolení záměru (resp. rozhodnutí podle stavebního zákona z roku 2006). Po dobu platnosti takového rozhodnutí není možné, aby územní opatření o stavební uzávěře nebo územní plán znemožnily realizaci řádně povoleného záměru.

Přímo z územního plánu žádná legitimní očekávání, že bude moci vlastník realizovat dosud přípustné záměry, neplynou. V judikatuře se k těmto otázkám kupř. uvádí: „*Vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu dle jeho požadavku, tj. aby územní plán umožňoval realizaci předem definovaného (stavebního) záměru vlastníka... Z judikatury NSS... dále vyplývá, že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. Na druhé straně ale nesmí požadavek na kontinuitu znemožnit revizi existujícího stavu. Pokud tedy z určitých důvodů dojde ke změně původní koncepce a nově přijímaný územní plán se tím dostane do nesouladu s předchozí dokumentací téže úrovně, nemůže v tom být spatřována nezákonnost. Tento nesoulad je totiž pojmovým znakem každé změny územně plánovací dokumentace. Vázanost předchozí územně plánovací dokumentací by vedla k absolutní neměnnosti poměrů v území. Je také třeba zdůraznit, že územní plán je vydáván obcí, která si v něm stanoví způsob, jakým chce, aby bylo využíváno její území, a jak se chce do budoucna rozvíjet. Důvody, proč se některá obec rozhodne jít cestou vyšší regulace a jiná obec zvolí regulaci mírnější (případně územní plán vůbec nepořídí), jsou projevem samosprávy každé obce, kterou realizuje právě přijímáním územního plánu prostřednictvím zastupitelstva jakožto vrcholného orgánu obce v oblasti samostatné (samosprávné) působnosti.*“ (Podle rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 21. 3. 2023, č. j. 54 A 104/2022- 84)

Podobně pak rozhoduje i Ústavní soud: „*Není však zřejmé, z čeho stěžovatel dovozuje subjektivní veřejné (natož ústavní) právo na to, aby jeho pozemek měl režim stavebního pozemku, tedy na to, že pokud byl územním plánem pozemek určen jako stavební, musí stavebním (zřejmě navzdory možným pochybením, vadám, nezákonnostem či protiústavnostem při přijímání územního plánu) navždy zůstat. Z tohoto pohledu by pak bylo zakotvení soudního přezkumu územních plánů zcela zbytečné, neboť vyhovění jakémukoliv takovému návrhu Nejvyšším správním soudem by představovalo protiústavní zásah do "legitimního očekávání" vlastníků pozemků (odlišných od navrhovatele) pokud se týká určení druhu pozemku. Ostatně neexistuje ani subjektivní právo na to, aby pozemku byl "určen" územním plánem stěžovatelem zamýšlený režim. Ústavní soud již opakovaně judikoval, že vlastnické právo není absolutní, neboť toto lze při dodržení ústavních a zákonných mezí omezit (či dokonce za dodržení takových limitů lze přistoupit k vyvlastnění). Pokud stěžovatel zmiňuje "legitimní očekávání", tak je možno uvést, že sám poukázal na § 101d soudního řádu správního, dle kterého práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před zrušením opatření obecné povahy zůstávají nedotčena, a uvedl, že to se týká např. situací, kdy již dojde v mezidobí (tj. před zrušením opatření obecné povahy – územního plánu) k*

vydání rozhodnutí o umístění stavby. Je tedy zřejmé, že ochrana již konkrétních legitimních očekávání vlastníků založených rozhodnutími v individuálních případech je soudním řádem správním zajištěna." Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí." (Usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV.ÚS 3548/17 ze dne 10. 4. 2018)

Připomínka č. 2:

Rodinný pivovar BERNARD a.s. se sídlem 5. května 1, 396 01 Humpolec IČO: 260 31 809

datum podání 8.10.2025

Text připomínky:

Pivovar zásadně nesouhlasí s tím, aby se stavební uzávěra vztahovala na Pozemky Pivovaru, tedy na pozemky parc.č. 762, 763, 770/26, 761/2, 760/6, 761/3 v KÚ Humpolec.

Pivovar trvá na tom, aby Pozemky Pivovaru byly z návrhu územního opatření o stavební uzávěře vyňaty.

Pro zahrnutí Pozemků Pivovaru pod stavební uzávěru není dán žádný relevantní zákonný důvod.

Předně — navrhovaná stavební uzávěra svým územním rozsahem (územím, které má zahrnovat), délkou (limitní termín stanoven tak, že je nejdelším zákonem připuštěným, tedy až 6 let), i věcným obsahem (zákaz veškeré stavební činnosti, pouze s výjimkami stanovenými zákonem) znamená v podstatě absolutní paralýzu rozvoje významné části města Humpolec.

Především ale odůvodnění navrhované stavební uzávěry vůbec nebere v potaz, že město Humpolec má platný aktuální územní plán, který je relativně nový, z roku 2016, a následně několikrát revidovaný.

Aktuální územní plán byl přitom schválen po důkladné a složité přípravě a projednávání, po zohlednění připomínek odborníků atd., a byl výsledkem široké shody napříč občanským i politickým spektrem — ostatně hlasovalo pro něj tehdy (24.2.2016) celkem 18 z 21 zastupitelů města, NIKDO nebyl proti, 3 se zdrželi.

Všechny otázky, které jsou nyní v odůvodnění návrhu stavební uzávěry vznášeny přitom samozřejmě byly řešeny již při přípravě aktuálního územního plánu.

Nynější odůvodnění návrhu stavební uzávěry je přitom koncipováno tak, jako by zde nic takového nebylo, jako by územní plánování v Humpolci bylo teprve třeba — zcela od počátku — vymyslet a někdy v budoucnu schválit. A do té doby obrovskou část města na 6 let zcela stavebně umrtvit a zmrazit.

Navrhovanou stavební uzávěrou by tak fakticky došlo „jedním tahem pera“ ke znegování aktuálního územního plánu — a to zcela, protože navrhovaná stavební uzávěra je kategorická v tom, že má zakazovat veškerou stavební činnost — nikoliv např. jen určitý typ výstavby, určitou velikost stavebních celků apod.

Konkrétně ve vztahu k Pozemkům Pivovaru je použita argumentace panoramatem města uvedené o to absurdnější, jelikož Pozemky Pivovaru mj.:

- na jihu sousedí s průmyslovým areálem humpoleckých strojíren, a
- ze severu sousedí s trafostanicí, a panorama dokresluje sloupy vysokého napětí, a
- hned za trafostanicí se nachází hala (na katastru Jiřic) PETRA plast s.r.o.
- na jihu, vedle areálu humpoleckých strojíren, byl dle informací Pivovaru aktuálně povolen záměr výstavby areálu DUO TRANS
- směrem na západ je blízko těleso dálnice D1, jejíž provoz s sebou samozřejmě nese hluk, prach atd.

Lokalita Pozemků pivovaru je pro účel výstavby definovaný aktuálním územním plánem naopak optimální, jelikož nenarušuje panorama města při příjezdu z žádného z hlavních městských dopravních vstupů.

Dané území je tak pro daný účel naprosto ideální mimo jiné právě proto, aby nebyl vytvářen tlak umísťovat tento typ výstavby na jiná místa ve městě, která zase naopak mohou lépe sloužit zcela jinému typu výstavby a/nebo jinému využití.

Ovšem především a hlavně je tato argumentace zcela neférová ve vztahu k Pozemkům Pivovaru, protože již aktuální územní plán výstavbu na Pozemcích Pivovaru striktně omezuje jak z hlediska zastavitelnosti, tak z hlediska dalších podmínek, včetně zadržování 100% dešťových vod, minimálního množství zeleně apod.

Samozřejmě i toto bylo předmětem úvah a podrobného a pečlivého zkoumání již při přípravě aktuálního územního plánu (a jeho následných dílčích změn) — a současný stav, který je nastolen aktuálním územním plánem, tak dostatečně chrání všechny oprávněné veřejné zájmy.

Jinak řečeno — odůvodnění návrhu stavební uzávěry je — minimálně ve vztahu k Pozemkům Pivovaru — naprosto nepodložené a neférové, protože vytváří dojem, jako by zde byl — z pohledu stavebního práva a stavební reality — jakési regulační vakuum, kde si každý může postavit kdykoliv cokoliv.

Tak tomu jednoznačně není. A pokud bude Pivovar chtít na Pozemcích Pivovaru realizovat jakoukoliv stavbu, bude muset striktně dodržet stávající aktuální územní plán (již tak značně limitující). Nadto samozřejmě město Humpolec bude účastníkem takového řízení, a bude tak mít možnost do takového záměru hovořit a uplatňovat svá práva.

Shrnutí:

Dle názoru Pivovaru není žádný důvod, aby byl paušálně celý aktuální územní plán ve vztahu k Pozemkům Pivovaru „škrtnut“ tím, že se na dobu výrazně přesahující mandát

stávajícího zastupitelstva města Humpolec vyhlásí absolutní stavební uzávěra, která na dlouhé roky zcela paralyzuje jakýkoliv potenciální rozvoj Pivovaru.

Z toho důvodu, jak uvedeno shora, trvá Pivovar na tom, aby žádné opatření obecné povahy o předmětné stavební uzávěře nebylo vydáváno — a pokud by byla nějaká stavební uzávěra vyhlášována — pak aby se tato netýkala Pozemků Pivovaru, tj. tyto pozemky (tedy pozemky parc.č. 762, 763, 770/26, 761/2, 760/6, 761/3 v KÚ Humpolec) do ní nebyly zahrnuty.

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání připomínky

Připomínka podatele – společnosti Rodinný pivovar Bernard, a.s. (dále pro účely vyhodnocení této připomínky jen „Podatel“) se se týká pozemků parc. č. 762, 763, 770/26, 761/2, 760/6, 761/3 v k. ú. Humpolec zapsaných na LV č. 2514 (dále jen „Pozemky“). Pozemky jsou v KN vyznačeny takto:



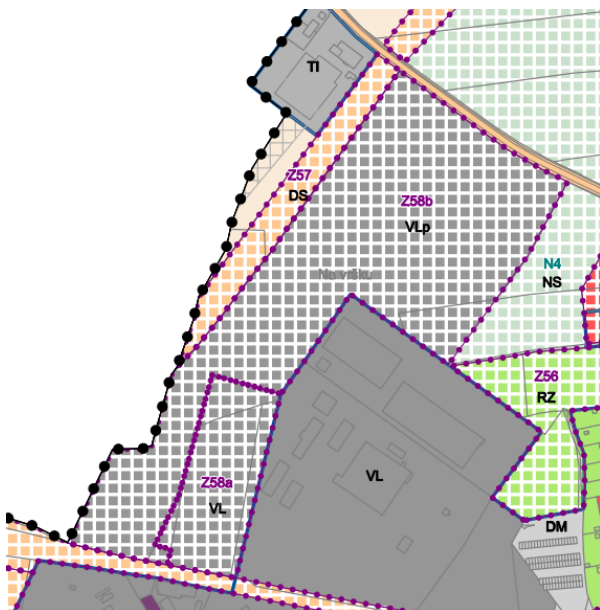
Pozemky mají tuto výměru:

- 762: 67375 m²
- 763: 6695 m²
- 770/26: 2514 m²
- 761/2: 3754 m²
- 760/6: 55 m²
- 761/3: 440 m²

Na všech pozemcích jsou půdy s I. třídou ochrany, tedy mimořádně cenné půdy.

A. Shrnutí regulace Plochy v Územním plánu Humpolec

V Platném ÚP jsou Pozemky regulovány takto:



Jde zejm. o zastavitelnou plochu Z58b s funkčním využitím VLP – plochy výroby a skladování – pivovar (dále jen „Plocha“). Plocha je podle Platného ÚP zastavitelná od 24. 3. 2016, kdy nabyl účinnosti Platný ÚP (původně šlo o jednu plochu Z58, v roce 2019 byla Z58 změnou územního plánu rozdělena na Z58a a Z58b).

Z58	VL	- využití plochy je podmíněno výsadbou ochranné zeleně ve vymezené ploše ID N4	-	-	E2-I.
------------	-----------	--	---	---	--------------

g) Řádek Z58 se nahrazuje řádky Z58a a Z58b, které zní:

ID	index	specifické podmínky využití	dohoda o parcelaci, územní studie	regulační plán	zásady etapizace
Z58a	VL	-	-	-	E2-I.
Z58b	VL	- využití plochy je podmíněno výsadbou ochranné zeleně ve vymezené ploše ID N4	-	-	E2-I.

Nyní je regulace Z58b následující:

Z58b	VLP	- využití plochy je podmíněno výsadbou ochranné zeleně ve vymezené ploše ID N4 - v rámci územního či stavebního řízení bude zpracováno akustické posouzení, které prokáže, že hluk z provozu těchto ploch nepřekročí hygienické limity v nejbližším chráněném venkovním prostoru ani v chráněném venkovním prostoru staveb v denní a noční době. Pokud nebudou příslušné hygienické limity dodrženy, bude nutno provést dodatečná protihluková opatření.	-	-	E2-I.
-------------	------------	---	---	---	--------------

Plochy se formálně dotýká etapizace, ale ve skutečnosti Plocha etapizována ve smyslu nutnosti odložit výstavbu do okamžiku, kdy bude realizována určitá infrastruktura nebo zastavěna jiná plocha, není. Etapizace je totiž nastavena vůči Ploše takto:

pořadí změn v území		
etapizační řada	označení dílčích etap	rozsah ploch dílčích etap a stanovení podmínek etapizace
E1	1. etapa: E1-I.	1. etapa: zastavitelná plocha ID Z13
	2. etapa: E1-II.	2. etapa: zastavitelná plocha ID Z11 Zástavba plochy Z11 je přípustná až po zastavění alespoň 80% plochy Z13. Plocha Z13 bude zastavěna alespoň z 80 % tehdy, až bude výměra nezastavěné části plochy Z13 menší než 0,25 ha.
	1. etapa: E2-I.	1. etapa: zastavitelné plochy ID Z58a, Z58b, Z60a, Z61, Z64

Plocha tedy byla zastavitelná od roku 2016 do současnosti bez omezení. Doposud ale žádná výstavba neproběhla. Nebylo vydáno ani žádné pravomocné rozhodnutí stavebního úřadu podle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ani povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Nejvyšší správní soud v obdobných situacích říká: „Navrhovatelům nesvědčí žádné veřejné subjektivní právo na zachování regulace obsažené v dříve platné územně plánovací dokumentaci. Od účinnosti změny č. 2, která umožnila zastavitelnost pozemku navrhovatelů, do doby vydání napadeného územního plánu navíc uplynulo přes 10 let, a i legitimní očekávání v zachování a neměnnost dřívější regulace tak již bylo podstatnou měrou oslabeno. V této souvislosti lze poukázat na úpravu obsaženou v § 102 odst. 5 stavebního zákona, podle níž náleží náhrada za změnu v území pouze v případě, pokud k ní došlo po uplynutí 5 let od účinnosti zemního plánu nebo jeho změny, která zastavění umožnila. V tomto případě uplynula již dvojnásobná doba.“ (Rozsudek KSPH ze dne 10.1.2023 čj. 43 A 67/2022 – 85)

B. Obecné vyhodnocení připomínky

Připomínka je poměrně obecná. Je pravda, že Územní opatření znemožňuje prakticky veškerou výstavbu v Ploše, přičemž upravuje také systém pro udělování výjimek ze stavební uzávěry. Omezení výstavby je ale úkolem a podstatou každé stavební uzávěry, neboť má chránit území, u kterého má v rámci pořizované územně plánovací dokumentace dojít ke změnám v regulaci, přičemž stavební činnost dovolená podle stávajícího územního plánu by znemožnila nové plánované využití. Jestliže tedy připomínka není v tomto směru konkretizovaná (není uvedeno, v čem přesně je Územní opatření nepřiměřené), lze jen s velkými obtížemi na připomínku detailně reagovat.

Je obecně známou skutečností, že město Humpolec má Platný ÚP. Pokud by jej nemělo, pak by Plocha vůbec nemohla být vymezena jako zastavitelná. Z připomínky není zřejmé, co z této skutečnosti Podatel dovozuje ve vztahu k Územnímu opatření. To, že má město Humpolec Platný ÚP totiž nemůže být sama o sobě příčinou nezákonnosti Územního opatření. Ani to, že zastupitelé hlasovali před téměř deseti lety pro vydání Platného ÚP také nedokazuje nic ve vztahu k případné nezákonnosti Územního opatření, neboť schválení návrhu územního plánu usnesením

zastupitelstva je základním předpokladem pro to, aby vůbec mohlo předmětné opatření obecné povahy vůbec nabýt účinnosti.

Z formulace připomínky se zdá, že Podatel brojí proti tomu, že má v Novém ÚP dojít ke změně regulace Plochy. To, jak bude vydat Nový ÚP ještě není známo, Územní opatření to nepředjímá. Jak již bylo vysvětleno, úkolem Územního opatření je pouze ochránit území v situaci, kdy je možné, že v Novém ÚP dojde ke změně způsobu využití území. Nový ÚP pak bude muset obsahovat vlastní odůvodnění, ze kterého vyplyne, v čem je spatřována změna poměrů, která odůvodňuje odklon od stávající regulace. V tomto okamžiku je možné pouze sdělit, že je přípustné, aby samospráva razantně přehodnotila koncepci svého dalšího směřování a vývoje. Potvrzuje to i četná judikatura: *„Důvody vedoucí ke změně koncepce a s tím související změně funkčního určení ploch musejí být dostatečně závažné, opírající se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem. Dotčené osoby musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje... Zásah do této kontinuity je proto obec povinna podložit přesvědčivými důvody, které dokládají jeho účelnost.“* (Rozsudek KSPH ze dne 28. 11. 2024, čj. č. j. 51 A 55/2024- 72)

Důvody bude muset předložit Nový ÚP, Územní opatření musí v odůvodnění doložit, že by mohlo dojít případnou výstavbou podle Platného ÚP ke ztížení nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace. To odůvodnění Územního opatření splňuje a Podatel toto odůvodnění v podstatě až na níže popsanou výjimku nerozporuje.

Je třeba také upozornit na judikaturu, že které plyne, že nikdo nemůže z podoby jednou vydaného územního plánu dovozovat, že si jeho pozemky zachovají regulaci navždy a že vlastník bude moci kdykoliv v budoucnu realizovat záměry podle svých představ.

C. Vyhodnocení konkrétní části připomínky

V podstatě jedinou konkrétní částí připomínky je toto tvrzení:

Konkrétně ve vztahu k Pozemkům Pivovaru je použita argumentace panoramatem města uvedené o to absurdnější, jelikož Pozemky Pivovaru mj.:

- na jihu sousedí s průmyslovým areálem humpoleckých strojírén, a
- ze severu sousedí s trafostanicí, a panorama dokresluje sloupy vysokého napětí, a
- hned za trafostanicí se nachází hala (na katastru Jiřic) PETRA plast s.r.o.
- na jihu, vedle areálu humpoleckých strojírén, byl dle informací Pivovaru aktuálně povolen záměr výstavby areálu DUO TRANS
- směrem na západ je blízko těleso dálnice D1, jejíž provoz s sebou samozřejmě nese hluk, prach atd.

Lokalita Pozemků pivovaru je pro účel výstavby definovaný aktuálním územním plánem naopak optimální, jelikož nenarušuje panorama města při příjezdu z žádného z hlavních městských dopravních vstupů.

Dané území je tak pro daný účel naprosto ideální mimo jiné právě proto, aby nebyl vytvářen tlak umísťovat tento typ výstavby na jiná místa ve městě, která zase naopak mohou lépe sloužit zcela jinému typu výstavby a/nebo jinému využití.

Podatel tedy nesouhlasí s tím, že jedním z řady důvodů pro vydání Územního opatření je ochrana panoramatu.

Panoramatu se věnují pouze tyto dvě části odůvodnění, z toho je zřejmé, že ochrana panoramatu není stěžejním důvodem pro vydání Územního opatření, ale že důvodů je mnohem více a jsou detailně popsány v odůvodnění Územního opatření:

- *V rámci zpracování Nového ÚP je nutné lokalitu koncepčně revidovat a řešit její návaznost na stávající plochy, její dopravní obsluhu a rozvoj ve vztahu k limitům území. Vzhledem k významnému postavení ploch na vstupu do města vzniká hrozba nekoordinovaného rozvoje monofunkčních velkoplošných areálů, který výrazně ovlivní nejen panorama města, ale především možnosti plošného rozvoje kvalitního městského prostředí. Již dnes se v návaznosti na tyto plochy nachází neprostupný blok nádraží a výrobních areálů, jejichž budoucí využitelnost a transformační potenciál limituje prostorová bariéra železniční vlečky. Pro harmonické začlenění území do organismu města je třeba zde posilovat prostupnost území, větší diverzitu, polyfunkčnost ale i flexibilitu využití a pohlížet na rozvoj průmyslu a logistiky optikou tvorby plnohodnotného městského prostředí s kvalitními veřejnými prostranstvími a zelenou infrastrukturou, umožňující flexibilně i budoucí transformace.*
- *Využití ploch významně ovlivňují následující limity v území:*
 - o *Panorama města: Rozvojové plochy nacházející se v pohledově exponované pozici vzhledem k morfologii terénu budou významně dotvářet panorama města, a to především z významné památky zříceniny Orlík a z dalších výškových dominant ve městě a jeho krajinném rámci.*

Je třeba připomenout, že se regulace v Novém ÚP nemá měnit jen vůči Pozemkům, ale vůči celé velmi rozsáhlé lokalitě. V odůvodnění je dostatečně vysvětleno, že další

masivní výstavba v dosavadních rozvojových plochách ohrožuje panorama proto, že kvůli morfologii terénu by měla vliv na pohledy na zříceninu Orlík a další výškové dominanty jak ve města, tak v jeho krajinném rámci.

S uvedeným Podatel nepolemizuje, spíše uvádí s panoramatem nesouvisející argumenty. Pro panorama není rozhodné, co se nachází v těsné blízkosti případné výstavby, ale jak nová výstavba ovlivní dálkové pohledy nebo jak je ještě zhorší oproti stávajícímu stavu. Argumentem pro další zhoršování situace v území tedy nemůže být to, že už v lokalitě stojí konkrétní stavby, které mohou panorama negativně ovlivňovat.

Podatel nijak nevysvětluje, jak spolu souvisí panorama a hluk a prach z dálnice, proto se na tuto připomínku nedá reagovat.

Pokud byl nějaký záměr povolen podle Platného ÚP, neznamená to, že by nemohlo dojít k úpravě regulace vůči plochám, které doposud zastavěny nebyly a ani k nim není vázáno žádné pravomocné rozhodnutí. Stavební uzávěra nemůže působit zpětně na záměry, které již byly pravomocně povoleny. Přesto ale nelze z faktu, že některý vlastník získal řádné povolení záměru (nebo rozhodnutí podle zákona č. 183/2006 Sb.) dovozovat legitimní očekávání ostatních vlastníků, že nedojde ke změně Platného ÚP. Je-li připomínka míněna tak, že panorama je poškozeno daným záměrem, a tudíž jej již nemá smysl chránit a měla by být umožněna výstavba všech záměrů až do 100% využití lokality podle Platného ÚP, ačkoliv jsou dány silné důvody proti takovému řešení (i jiné než jen ochrana panoramatu), nelze s připomínkou souhlasit. Prakticky vždy a prakticky v každém území, jehož regulace se má měnit, již stojí nebo jsou pravomocně povoleny nějaké záměry. To ale neznamená, že by měly samosprávy rezignovat na snahu o udržitelný rozvoj území a na hledání vhodného nebo lepšího řešení, které třeba už nebude umožňovat dosavadní způsob výstavby.

Lze uzavřít, že nyní je nutno v rámci Nového ÚP kompletně prověřit možnou budoucí regulaci celé lokality, a to z důvodů uvedených v odůvodnění Územního opatření. Právě proto se na lokalitu vztahuje úplná stavební uzávěra. Protože budoucí využití není dnes známo, není v silách města Humpolec již dnes určit, jaké stavby souladné s Platným ÚP by mohly být přípustné podle Nového ÚP, proto není možné vydat Územní opatření tak, aby konkrétní stavby připouštělo a zakazovalo jen některé.

D. Délka trvání stavební uzávěry

Podatel brojí také proti délce trvání stavební uzávěry. Je nutno připomenout, že Územní opatření plně respektuje stavební zákon a nijak jeho limity nepřekračuje. Stavební uzávěry v naprosté většině případů trvají až do nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, na jejíž pořizování jsou navázány. Maximální délka trvání šesti let je jako přiměřená posouzena zákonodárcem.

Judikatura k délce trvání stavební uzávěry říká: „*Za vybočení z přípustného časového rámce působení územního opatření o stavební uzávěře v podobě jeho nepřiměřeně dlouhého působení a s ním spojené porušení § 97 odst. 1 stavebního zákona, pro*

keré by bylo nutno územní opatření o stavební uzávěře zrušit, by bylo možno považovat teprve dlouhodobou, bezdůvodnou a svévolnou nečinnost obce při přijímání územního plánu, v rámci jehož přípravy bylo územní opatření o stavební uzávěře vydáno. Přitom je třeba přihlídnout též k aktivitě navrhovatele jako subjektu, do jehož práv je územním opatřením o stavební uzávěře zasahováno.“ (Rozsudek NSS čj. 4 Ao 3/2011 – 103 ze dne 16. 6. 2011)

Jistě nelze říct, že by v případě Humpolce docházelo při pořizování Nového ÚP k nějaké bezdůvodné a svévolné nečinnosti. Humpolec nijak nevybočuje z obvyklé délky přípravy územního plánu v podobně velkých městech a v podobně komplikovaných podmínkách.

E. Závěr

Na závěr je třeba zdůraznit, jak město Humpolec uvádělo i před zveřejněním návrhu Územního opatření, že cílem města do budoucna není naprosté zrušení zastavitelnosti a znehodnocení pozemků, jak se zřejmě Podatel obává. Město má naopak zájem na udržitelném a rozumném rozvoji, proto také Nový ÚP zohlední při hledání vhodného řešení pro lokalitu nejen ochranu kvalitní zemědělské půdy, vyřešení odtoků dešťových vod nebo nutnost promyslet výstavbu ve vztahu k výraznému sklonu terénu, který komplikuje přístup a dopravu, ale také zájmy jiné, včetně zájmů vlastníků. Lokalita má totiž pro město velký význam a potenciál, tudíž je potřeba k jejímu dalšímu rozvoji přistupovat uvážlivě a s respektem. Proto město chce, aby se území rozvíjelo kvalitně a přineslo dlouhodobé hodnoty, nejen krátkodobý zisk z několika skladových objektů. Územní opatření má přispět nikoliv ke konfliktu, ale k hledání toho nejvhodnějšího využití ploch ve spolupráci s investory.

Připomínka č. 3:

**DUO ESTATES, s.r.o.; Lužická 1643, 39601 Humpolec e-mail :
rokos@duotrans.cz**

IČO: 09639748, jednatel Vladislav Rokos

datum podání 10.10.2025

Text připomínky:

Věc: Námitka proti návrhu územního opatření-stavební uzávěře.

dne 10.9.2025 byl zveřejněn na úřední desce návrh územního opatření o stavební uzávěře. Tato stavební uzávěra se mimo jiné týká pozemků parc. čís. 760/1 orná půda, 760/2 orná půda, 760/3 orná půda, 761/1 orná půda a parc. čís. 2490/4 ostatní plocha v k.ú. Humpolec (dále jen „pozemky“).

Shora uvedené pozemky jsou vyjma p.č.: 2490/4 ve vlastnictví společnosti DUO ESTATES s.r.o., Lužická 1643, 396 01 Humpolec. Upozorňuji na skutečnost, že dne

23.7.2025 bylo vydáno MěÚ Humpolec, stavební úřad, č.j. MUHU/28921/2025/Kn, sp. zn. STAV/2819/2025, povolení Výstavby nového areálu firmy DUO TRANS v Pražské ulici v Humpolci, kdy tento stavební záměr se týká uvedených pozemků. Předmětné rozhodnutí nabylo právní moci dne 20.8.2025. Sdělují Vám, že v nejbližších dnech hodlá společnost DUO ESTATES s.r.o. započít s realizací stavebního záměru, na nějž bylo vydáno uvedené rozhodnutí. Rozhodnutí bylo vydáno zcela v souladu s platným územním plánem a ostatními obecně závaznými právními předpisy. Došlo-li by tedy k tomu, že by v důsledku stavební uzávěry byl stavební záměr, jakkoliv ohrožen či znemožněn, bude společnost nucena učinit příslušné kroky k vymáhání náhrady škody.

S ohledem na shora uvedené navrhuji, aby ze stavební uzávěry byly vyjmuty pozemky parc. čís. 760/1 orná půda, 760/2 orná půda, 760/3 orná půda, 761/1 orná půda a parc. čís. 2490/4 ostatní plocha v k.ú. Humpolec.

Vypořádání připomínky: Připomínce se nevyhovuje

Odůvodnění vypořádání připomínky

Společnost Duo Estates, s.r.o. (dále pro účely vyhodnocení této připomínky jen „Podatel“) této uplatnila připomínku k návrhu Územního opatření. Společnost je vlastníkem pozemků parc. č. 760/1, 760/2, 760/3 a 761/1 (dále pro účely vyhodnocení této připomínky jen „Pozemky“).

V KN jsou pozemky evidovány takto:



Obsahem připomínky je upozornění na to, že dne 23.7.2025 bylo vydáno MěÚ Humpolec, stavební úřad, č.j. MUHU/28921/2025/Kn, sp. zn. STAV/2819/2025, povolení Výstavby nového areálu firmy DUO TRANS v Pražské ulici v Humpolci (dále pro účely vyhodnocení této připomínky jen „Povolení“). Uvedenému Povolení

předcházelo územní rozhodnutí Městského úřadu Humpolec – stavebního úřadu čj. MUHU/31093/2024/Kn ze dne 18. 9. 2024.

V souladu s ustálenou judikaturou platí, že na pravomocná rozhodnutí nemůže mít stavební uzávěra vliv. Lze citovat např. z tohoto rozsudku: *„Nemůže-li mít později vydaný územní plán vliv na právní moc již vydaných územních rozhodnutí (či stavebních povolení, viz rozsudek Ovesná Lhota), tím méně je myslitelné, aby stavební uzávěra fakticky znemožnila konzumovat již pravomocná veřejnoprávní povolení, tedy na základě těchto povolení provádět stavební činnost... Opačný výklad by mohl vést k nepřípustnému zásahu do práv účastníků předcházejících řízení (územního či stavebního) nabytých v dobré víře... Cílem stavební uzávěry, která je také (stejně jako územní plán) nástrojem územního plánování, sice je dočasně „zmrazit“ novou výstavbu na vymezené území. Nemůže však působit zpětně, na výstavbu již zahájenou či povolenou. To by bylo v rozporu s legitimním očekáváním adresátů již vydaných povolení a ochranou práv nabytých v dobré víře... Jak však vyplývá ze shora uvedeného, regulace stavební uzávěrou se kromě již zahájených staveb nemůže dotknout ani staveb dosud nezahájených, avšak již pravomocně povolených (resp. umístěných).“* (Podle rozsudku NSS čj. 1 As 454/2017 – 102, ze dne 22. 10. 2019)

Tato judikatura odpovídá také § 101d odst. 5 zákona č. 150/2P002 Sb., soudní řád správní, ve kterém se uvádí, že práva a povinnosti z právních vztahů vzniklých před zrušením opatření obecné povahy nebo jeho části zůstávají nedotčeny.

Podatele je tedy možno ubezpečit, že město Humpolec nehodlá uvedené závěry správních soudů zpochybňovat a Povolení bude respektovat a Územní opatření nebude mít na možnost realizovat záměr podle Povolení vliv.

Pokud by bylo třeba kupř. řešit změnu záměru před dokončením nebo změnu dokončené stavby, která by respektovala parametry již povoleného záměru a zejm. by nespočívala v prostorovém nebo výškovém rozšiřování stavby (tj. by se neměnil půdorysný ani výškový rozsah stavby), pak lze poukázat na to, že Územní opatření umožňuje udělit výjimku ze stavební uzávěry.

Podatel v připomínce dále uvádí: *„Došlo-li by tedy k tomu, že by v důsledku stavební uzávěry byl stavební záměr jakkoliv ohrožen či znemožněn, bude společnost nucena učinit příslušné kroky k vymáhání náhrady škody.“* Nad rámec nutného vyhodnocení se vzhledem k této části připomínky doplňuje, že v § 133 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon se právě s ohledem na výše citovanou judikaturu uvádí: *„Náhrada oprávněné osobě dále nenáleží, nabylo-li právní moci povolení záměru, pro který bylo zastavení příslušnou územně plánovací dokumentací určeno, a toto povolení je platné nebo pozbylo platnosti.“*

Z toho je zřejmé, že v situaci, kdy jsou veřejná subjektivní práva a legitimní očekávání chráněna skrze platné rozhodnutí (územní rozhodnutí, společné povolení aj. nebo povolení záměru), náhrady podle stavebního zákona se neposkytují. Vzhledem

k tomu, že Územní opatření musí pravomocná rozhodnutí respektovat, jde ale spíše o otázku akademickou.

Pozemky nebudou ze stavební uzávěry vyjmuty, neboť není v souladu s Novým ÚP případné rozšiřování záměru (změny jeho prostorových parametrů). Důvody pro tento postup jsou uvedeny v odůvodnění Územního opatření. Podatel s těmito důvody nijak nepolemizuje, proto není možné konkrétněji reagovat.