

Územní opatření o stavební uzávěře

MĚSTO HUMPOLEC

POŘIZOVATEL Městský úřad Humpolec

SCHVALUJÍCÍ ORGÁN Rada města Humpolec

DATUM SCHVÁLENÍ 26.11.2025

ČÍSLO USNESENÍ 1322/65/RM/2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení orgánu, který uzávěru vydal:	Rada města Humpolec
Datum nabytí účinnosti:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Bc. Petra Tošerová
Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka:	

Opatření obecné povahy č. 01/2025

územní opatření o stavební uzávěře

Rada města Humpolec vydává podle § 27 odst. 2 písm. e) a § 128 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), a podle § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a dále podle ustanovení § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona opatřením obecné povahy toto územní opatření o stavební uzávěře (dále jen „Územní opatření“) usnesením rady města Humpolec č. 1322/65/RM/2025 ze dne 26.11.2025.

a) Vymezení území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

Území, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti je vymezeno

- ve stabilizovaných plochách dle platného ÚP Humpolec pozemky parc. č.:
 - st. 625, st. 626, st. 628, st. 1153/1, st. 1263, st. 1264, st. 1632, st. 2565, st. 2407, st. 2408, st. 2566, st. 2583/2, st. 2411, st. 2409, st. 2434/1, st. 2433, st. 2323, st. 2322, st. 2312, st. 2313, st. 1622, st. 1623, st. 1624, st. 1625, st. 1628, st. 1573, st. 2391, st. 2392, st. 2415, st. 2393, st. 2406, st. 2041, st. 2040, st. 2564/1, st. 1141, st. 1696, st. 1697, st. 1698, st. 1699, st. 4367, st. 4365, st. 4366, st. 4364, st. 1629, st. 1630, st. 1631, st. 1634, st. 1621/1, st. 1621/2, st. 1717, st. 640/1, st. 640/2, st. 3729, st. 3730, st. 3731, st. 2432/1, st. 2432/2, st. 2432/3, st. 2562/1, st. 1621/3, st. 3775, st. 640/3, st. 4229, st. 3809, st. 3718, st. 3719, st. 3704, st. 4428, st. 4429, st. 3229, st. 3222, st. 3223, st. 3230, st. 3224, st. 3371, st. 3225, st. 3226, st. 3227, st. 3379, st. 3679, st. 2794/1, st. 3178/1, st. 3179, st. 3286/1, st. 3286/2, st. 2840, st. 3332, st. 3333, st. 3334, st. 3250, st. 3221, st. 3251, st. 3349, st. 3228, st. 3498, st. 3563, st. 3180, st. 3181, st. 3182, st. 3153, st. 3173, st. 3174, st. 3175, st. 3176, st. 3177, st. 3385, st. 4363, st. 4362, st. 4471, st. 4472, st. 3810, st. 3776, st. 3777, st. 4218, st. 4239/1, st. 4239/2, st. 3373/1, st. 3373/2, st. 3953, st. 4054, st. 3950, st. 3951, st. 2563/1, st. 1153/3, st. 1153/4, st. 1153/5;
 - 584/30, 629/3, 637/56, 2556/11, 2556/12, 571/2, 571/3, 584/32, 584/33, 619, 629/1, 629/2, 552, 553/2, 553/1, 571/4, 2544/18, 558/5, 684/25, 684/27, 604, 761/1, 613/2, 613/4, 646/1, 666/1, 668/30, 668/31, 668/32, 668/33, 571/1, 544/19, 544/20, 544/21, 544/22, 2495/12, 2495/9, 760/1, 762, 763, 770/29, 770/30, 668/34, 684/26, 684/24, 2525/2, 684/8, 637/28, 684/6, 684/7, 2544/1, 684/10, 684/9, 684/12, 684/15, 684/16, 749/3, 507/1, 508, 509/4, 509/6, 637/1, 637/3, 668/2, 684/1, 708/1, 724/9, 749/2, 770/7, 2499/2, 470/1, 472/1, 472/7, 526/5, 724/32, 724/33, 684/17, 724/70, 684/14, 724/71, 724/72, 724/31, 437/1, 543/1, 409, 543/2, 412/2, 724/47, 437/13, 558/1, 437/18, 637/9, 637/10, 637/11, 2544/38, 2544/36, 2544/37, 514/3, 526/2, 464, 544/4, 544/6, 544/7, 544/10, 434/5, 542/3, 542/5, 542/6, 542/7, 544/11, 544/12, 542/1, 526/14, 434/8, 544/1, 526/10, 612/1, 612/2, 544/2, 544/9, 612/3, 612/4, 542/2, 724/4, 724/6, 724/7, 724/13, 724/2, 770/3, 770/10, 526/1, 406/6, 526/4, 526/9, 544/14, 526/12, 526/13, 434/3, 544/8, 668/18, 668/15, 668/13, 668/14, 668/22, 676, 691/3, 708/2, 684/3, 689, 691/1, 724/3, 553/7, 556/2, 557/2, 687/1, 687/2, 687/4, 542/12, 542/13, 543/7, 2544/6, 2556/6, 2556/7, 542/9, 542/10, 2525/4, 2525/5,

2525/7, 2525/6, 2525/8, 2525/3, 543/8, 434/12, 542/11, 637/26, 637/27, 684/11, 724/30, 2490/3, 461/4, 526/15, 684/4, 542/8, 637/6, 472/3, 472/8, 637/12, 637/16, 668/9, 644/1, 668/7, 637/5, 637/4, 462/1, 474/4, 637/7, 637/8, 541, 543/3, 544/13, 434/4, 461/1, 612/6, 461/2, 612/5, 637/2, 3642, 3643, 668/39, 668/40, 668/41, 526/20, 526/21, 526/22, 3650/1, 3651/2, 724/51, 3662, 3542, 3543, 2544/20, 3544, 2490/4, 2556/24, 526/18, 526/17, 637/50, 637/51, 637/52, 637/53, 668/26, 3636, 3637, 681/1, 770/21, 3524/2, 2544/24, 2524/21, 724/45, 542/14, 2490/7, 2490/8, 543/10, 637/49, 434/15, 3610, 2483/39, 3644, 637/58, 668/36, 668/37, 687/3, 542/15, 637/44, 637/45, 637/46, 637/47, 637/48, 668/23, 668/25, 2556/21, 2556/16, 2556/19, 2556/23, 434/14, 2556/5, 2556/2, 637/33, 637/36, 637/34, 637/35, 637/37, 637/38, 637/39, 637/40, 637/41, 637/42, 637/43, 2556/8, 2495/4, 2495/5, 544/17, 544/18, 637/29, 637/30, 637/31, 637/32, 2556/1, 2556/4, 2556/9, 2556/10, 584/27, 584/29;

- v návrhových plochách dle platného ÚP Humpolec pozemky parc. č.:
 - 668/30, 668/31, 668/32, 668/33, 561/6, 561/7, 561/8, 761/1, 613/1, 613/2, 613/3, 613/4, 590/2, 590/3, 590/4, 590/5, 590/6, 596, 763, 770/26, 770/29, 770/30, 668/34, 600, 604, 761/2, 761/3, 548/3, 2495/8, 2495/9, 2495/10, 2495/11, 760/1, 760/2, 760/3, 762, 492/1, 2495/3, 684/12, 509/7, 544/19, 544/20, 544/22, 546/2, 546/3, 546/4, 547/2, 2495/12, 2495/13, 492/9, 492/10, 492/11, 492/12, 499, 500, 502/2, 504, 505, 506/2, 506/3, 770/7, 509/3, 509/4, 509/5, 509/6, 584/1, 584/7, 668/2, 490/1, 491/1, 492/6, 492/7, 506/1, 544/16, 546/1, 547/1, 548/1, 558/1, 506/4, 507/1, 508, 509/1, 509/2, 544/7, 612/6, 668/9, 668/7, 724/30, 2490/3, 684/4, 2556/8, 637/30, 2556/1, 2556/2, 637/47, 668/23, 668/24, 2483/39, 724/4, 770/3, 770/10, 770/2, 544/14, 544/15, 584/2, 544/1, 612/1, 612/2, 544/2, 544/9, 612/3, 544/4, 544/6, 584/19, 584/20, 584/21, 584/22, 2556/15, 760/6, 668/17, 668/18, 668/15, 668/19, 668/13, 668/14, 724/3, 553/8, 553/9, 553/10, 556/2, 557/2, 558/2, 558/3, 558/4, 578, 580, 584/18, 584/27, 584/28, 584/29, 584/30, 2556/11, 2556/12, 2556/13, 2556/14, 553/7, 584/23, 2556/9, 2556/10, 561/3, 561/4, 561/5, 561/2, 584/24, 584/25, 584/26, 571/4, 585/2, 585/3, 585/1, 585/4, 585/5, 585/6, 558/5, 558/7, 558/8, 561/1, 569, 571/1, 571/2, 571/3, 584/31, 584/32, 584/33, 598/1, 552, 553/2, 553/3, 553/4, 553/5, 553/1, 553/6, 424/20, 426, 437/11, 437/12, 437/13, 436, 437/18, 424/14, 424/15, 421, 424/5, 424/6, 424/7, 424/8, 409, 412/2, 414, 415, 424/19, 418/3, 418/4, 422/1, 422/2, 437/1, 439, 786/18, 424/9, 424/11, 424/12, 424/13, 547/3, 558/6, 2490/9, 770/21, 2490/7, 2490/8, 2490/4, 668/40, 2742/7, 772/2, 772/3, 418/2, 590/1, 646/1, 658, 666/1.

Součástí tohoto Územního opatření je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra. V případě změny parcelních čísel pozemků platí vymezení území dotčeného stavební uzávěrou dle zákresu do katastrální mapy, který je přílohou tohoto Územního opatření (příloha P01).

b) Rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

V území vymezeném v písm. a) tohoto Územního opatření se zakazuje veškerá stavební činnost.

Tímto Územním opatřením se neomezují ani nezakazují udržovací práce, veřejně prospěšné stavby dopravní nebo technické infrastruktury a stanovení dobývacího prostoru vymezené v územním rozvojovém plánu nebo zásadách územního rozvoje.

Výjimky ze zákazu může na základě žádosti povolit Rada města Humpolec v souladu s podmínkami uvedenými v článku e) tohoto územního opatření.

c) Další podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Z doručených stanovisek nevyplynuly další podmínky pro územní opatření o stavební uzávěře.

d) Doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Zákaz stavební činnosti bude trvat do doby vydání nového Územního plánu Humpolec, o jehož pořízení bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva města Humpolec č. 335/18/ZM/2021 ze dne 23.6.2021, nejdéle však 6 let od nabytí účinnosti tohoto Územního opatření.

e) Stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimku ze stavební uzávěry může povolit Rada města Humpolec, jestliže povolení výjimky neohrozí účel sledovaný stavební uzávěrou a bude v souladu s veřejnými zájmy a zájmy města Humpolec a jeho obyvatel.

Při rozhodování o udělení výjimky pro pozemky nacházející se podle Platného ÚP ve stabilizovaných plochách Rada města Humpolec přihlédne k aktuálnímu stavu přípravy Nového ÚP.

Pro pozemky nacházející podle Platného ÚP v návrhových plochách je možné udělit výjimku ze stavební uzávěry až v okamžiku, kdy bude mít Rada města Humpolec k dispozici stanoviska dotčených orgánů doručená v rámci prvního společného jednání o návrhu Nového ÚP. Při rozhodování o povolení výjimky Rada města Humpolec přihlédne k aktuální podobě návrhu Nového ÚP.

Proti rozhodnutí o žádosti o výjimku se podle ustanovení § 129 stavebního zákona nelze odvolat.

Odůvodnění

Zastupitelstvo města Humpolec rozhodlo usnesením č. 335/18/ZM/2021 ze dne 23.6.2021 o pořízení nového Územního plánu Humpolec (dále jen „Nový ÚP“).

V zadání Nového ÚP schváleného 27. 4. 2022 byly identifikovány problémy dotčeného území, a to jak ve faktickém stavu území, tak v regulaci obsažené v platném Územním plánu Humpolec (dále jen „Platný ÚP“), přičemž zadání požaduje, aby byly tyto závady Novým ÚP vyřešeny. Na problémy v dotčeném území poukazují i další nástroje územního plánování a podpůrné koncepční dokumenty města. Práce na návrhu Nového ÚP byly zahájeny 11. 4. 2025 a zjištěné problémy byly zpracovatelem i dalšími poradními orgány města shledány za natolik závažné, že Rada města rozhodla o pořízení Územního opatření, a to usnesením 1189/57/RM/2025 dne 25. 6. 2025. Územním opatřením se zakazuje stavební činnost ve

vymezeném území, aby nebylo ztíženo nebo znemožněno jeho budoucí využití podle připravovaného Nového ÚP, který má zjištěné problémy řešit.

Územním opatřením není v souladu s ustanovením § 123 odst. 5 stavebního zákona omezeno provádění udržovacích prací, ani realizace veřejně prospěšných staveb dopravní nebo technické infrastruktury vymezených v Územním rozvojovém plánu a v Zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina ve znění jejich aktualizací.

Výjimky ze stavební uzávěry mohou být schváleny Radou města Humpolec podle podmínek uvedených v Územním opatření. Vždy platí obecné pravidlo, že povolení výjimky nesmí ohrozit účel sledovaný stavební uzávěrou a musí být v souladu s veřejnými zájmy a zájmy města Humpolec a jeho obyvatel. Vedle toho pak platí speciální pravidla:

- U pozemků nacházejících se ve stabilizovaných plochách Rada města Humpolec při rozhodování o povolení výjimky přihlíží k aktuálnímu stavu přípravy Nového ÚP.
- U pozemků nacházejících se v návrhových plochách bude moci Rada města Humpolec rozhodovat o povolení výjimky udělit výjimku ze stavební uzávěry až v okamžiku, kdy bude mít Rada města Humpolec k dispozici stanoviska dotčených orgánů doručená v rámci prvního společného jednání o návrhu Nového ÚP. Při rozhodování o povolení výjimky pak Rada města Humpolec přihlédně k aktuální podobě návrhu Nového ÚP.

Důvodem pro takto nastavený systém podmínek pro povolování výjimek je požadavek na to, aby případné výjimky byly udělovány záměřům, které nemohou ohrozit účel sledovaný Územním opatřením, tedy ochranu území před záměry, které by byly v rozporu s regulací v připravovaném Novém ÚP. Jestliže se v návrhových plochách bude muset počkat s udělováním výjimek až do okamžiku, kdy bude známa podoba návrhu ÚP a současně už budou známa stanoviska dotčených orgánů, může Rada města Humpolec udělit výjimky těm záměřům, které s regulací v takovém návrhu nebo se stanovisky dotčených orgánů nebudou v rozporu.

Na získání výjimky ze stavební uzávěry není právní nárok, každý záměr bude vždy posuzován individuálně s přihlédnutím k cílům tohoto Územního opatření, s ohledem na systémovost a prospěšnost navrženého řešení pro zájmy města Humpolec a jeho občanů, s cílem udržitelně rozvíjet dotčené území.

Konkrétní důvody pro vydání Územního opatření

Stavební uzávěra se vyhláší na pozemky uvedené v písm. a) tohoto Územního opatření, což představuje území vymezené stabilizovanými plochami VD, VL, DZ, DS a DM v území vymezeném ulicemi Lnářská, Okružní, Pražská a hranicí zastavěného území obce, a dále návrhovými plochami Z57, Z58a, Z58b, Z60a, Z60b, Z61, Z62, Z63, Z64, Z65, Z79 a Z80 a částmi návrhových ploch Z23a a N5 dle ÚP Humpolec v platném znění.

Stav **návrhových ploch** dotčených stavební uzávěrou vymezených v Platném ÚP mezi jádrem Humpolce a dálnicí D1 a v plochách navazující na dálnici ze západu umožňuje rozvoj monofunkčních průmyslových areálů ve vazbě na významnou dopravní tepnu. Lokalita je ovlivněna množstvím limitů, které jsou problematické a zároveň klíčové a určující pro její funkční, hospodárné a udržitelné řešení dle podmínek stávajícího územního plánu.

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. Lokalitu je potřeba pojímat koncepčně jako velký rozvojový celek, který vytváří jednu ze vstupních bran do města.

Využití ploch významně ovlivňují následující limity v území:

- Ochrana ZPF: Většina ploch se nachází na půdách I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, které představují nejcennější a nejurodnější část zemědělské krajiny. Předpokládá se, že jejich budoucí vyjmutí ze zemědělského fondu bude problematické.
- Odtokové linie: Díky morfologii terénu dochází ke koncentraci srážkových vod v odtokových liniích směrem do zastavitelných ploch a zejména pak do zastavěného území. Vzniká tak technicky problematická situace s řešením nakládání s dešťovými vodami a hrozba koncentrace vod v případě velkých srážek s negativním dopadem na odtokové poměry v zastavěném území.
- Sklonitost terénu: Vysoká sklonitost terénu vytváří překážku pro realizaci výrobních areálů, které mají standardně převážně formu halových objektů. To s sebou nese tlak na výrazné terénní úpravy, které proměňují stávající charakter krajiny a společně se zástavbou i siluetu města. Z pohledu sklonitosti terénu je technicky problematická i výstavba obslužných komunikací pro kamionovou dopravu, pro kterou jsou stávající trasy obchvatu v limitních možných hodnotách, navazující komunikace ve východo-západním směru limitní sklon překračuje.
- 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.
- Obchvat: Řešení obchvatu neodpovídá koncepci nadřazeným ZÚR Kraje Vysočina. Jeho koncepce je problematická z hlediska etapizace a zátěží zbytné tranzitní dopravy městem, zapojení do veřejných prostranství, implementace zelené infrastruktury a také komplikací i zvýšených nákladů pro rozvojové záměry soukromých investorů. Bude nutné ji proto podrobně prověřit a revidovat. V rámci návrhu obchvatu jako celku a zejména jeho severní části je nutné zvážit poměr negativních a pozitivních dopadů, které realizace obchvatu přináší. Vzhledem k dopravní zátěži na silnici II/347, vysokým investičním nákladům, hrozbě tvorby bariéry a dopadům na charakter krajiny je vhodné zvážit podmínky a limity jeho realizace.
- Požadavky ze zadání územního plánu: V zadání územního plánu je stanoveno množství požadavků, jejich naplnění vyžaduje komplexní a koncepční přístup k novému řešení dotčeného území, zejména obchvatu a veřejné infrastruktury, ochrany zemědělské

půdy a krajiny, využití území, vyvolaných nároků na veřejnou infrastrukturu a dalších dopadů do města. Jde mj. o ty požadavky a úkoly, jejichž splněním by budoucí využití dle Nového ÚP bylo stavební činností v území znemožněno a ztíženo. Konkrétně lze odkázat na tyto požadavky:

- Je nutné sledovat ucelenost zástavby sídla, ochranu urbanistických hodnot území, přírody a krajiny; přednostně bude návrhem Nového ÚP prověřeno využití lokalit, které pro rozvoj zástavby určil předcházející dokument.
- Návrh Nového ÚP prověří možnosti řešení problémů uvedených v územně analytických podkladech – pro území požadují řešení problému průjezdní zbytné dopravy její eliminací, řešení problémů rozrůstání logistických a skladových areálů jiným využitím dotčeného území dle opatření registrované Územní studie krajiny SO ORP Humpolec, komplexní rozvojová opatření s zásadními dopady do využití, vedoucí ke revizi koncepce území dle výstupů Koncepce průmyslu a logistiky, zmírnění nevyváženého stavu koncentrací na vzdělávání, podporu malých a středních podnikatelů a koncepční zadržení vody v krajině.
- Nový ÚP má ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny.
- Nový ÚP má vymezit a chránit před zastavěním pozemky, nezbytné pro vytvoření souvislých ploch krajinné zeleně (zelené pásy), zajišťující prostupnost krajiny.
- Součástí Nového ÚP bude podrobné řešení krajiny, maximálně propisující registrovanou územní studii krajiny vedoucí k obnově krajiny, její přirozené, retenční a rekreační funkci a prostupnosti – pro dotčené území navrhuje změny využití.
- Nový ÚP má podrobně zvážit rozsah nových zastavitelných ploch výroby ve vztahy k výstupům koncepce výroby, kapacitám a možnostem rozšíření TI i potencionálním zaměstnancům nových výrobních kapacit. Dále má řešit případné střety rozvojových záměrů s omezeními v území.
- Nový ÚP má prověřit potřebu zlepšování kvality životního prostředí, zachování, posílení a ochrana krajinného rázu a přírodních hodnot, posílení podmínek pro zajištění ekologické stability a retence vody v krajině.
- Nový ÚP má prověřit potřebu řešení systému kvalitních veřejných prostranství a sídelní zeleně a jeho provázání se systémem krajinné zeleně a rekreačních funkcí krajinného zázemí zastavěného území obce za účelem zvýšení kvality obytné hodnoty sídel.
- Nový ÚP má ukotvit především zelený pás plnicí rekreační, ale především retenční funkci v území. Územní plán ukotví prostupy sídelní zeleně do krajiny a navrhne řešení překročení navrhovaného obchvatu města pro pěší a cyklisty.

- Při stanovování způsobu využití území v ÚPD se má dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
- Je doporučeno návrhem zastavitelných ploch nenarušit dálkové pohledy na obec.
- Plochy výroby budou podmíněny jednoznačným vyřešením otázky zpracování dešťových vod na svých plochách. Nebude se jednat pouze o řešení odvodu dešťových ploch ze staveb, ale i ze zpevněných povrchů, které plochy výroby generují v mnohem vyšším rozsahu než plochy bydlení.
- Nový ÚP má prověřit rozsah a potřebu vymezení ploch výroby a jejich podrobnou prostorovou regulaci. Ta bude vycházet především z územním plánem nastavené koncepce řešení odvodu dešťových vod a dopravní infrastruktury.
- Nový ÚP má prověřit vymezení stávajících ploch i ve vztahu k dopravní zátěži a navrhne takové řešení, které nebude konzervovat plochy výroby v místech negativně ovlivňujících provoz v sídle, případně nebude navrhovat řešení, které by svou dopravní zátěží nadměrně zatěžovala plochy bydlení.
- Nový ÚP má bude dbát na zajištění podmínek trvale udržitelného rozvoje i tím, že jakékoli navrhované plochy výroby bude vztahovat ke kapacitám plochy bydlení. Bude tak předcházet situaci, kdy by město Humpolec mělo vymezovat plochy pro výrobu, kterou ale není schopné obsloužit zaměstnanci z řad obyvatel města. Pokud se má v Humpolci rozvíjet výroba, je třeba adekvátně s tímto trendem rozvíjet i plochy pro bydlení budoucích zaměstnanců, a tedy i plochy nezbytné základní občanské vybavenosti. Každá plocha výroby bude v odůvodnění doplněna o předpokládaný počet zaměstnanců, tedy potencionálních obyvatel města, dle metodiky MMR, případně dle výpočtu požitém v koncepci výroby.
- Prostorové podmínky ploch výroby budou specificky řešeny v exponovaných místech ovlivňujících vzhled veřejného prostoru města případně zasazení města do krajinného obrazu. Nový ÚP nastaví takové podmínky, které vyloučí realizaci rozsáhlých hal v přímé návaznosti na veřejný prostor ulic nebo krajiny. Nový ÚP nastaví podmínky napomáhající udržení si měřítka města a tradičních továrních komplexů. Město nemůže začínat rozsáhlými halami nereflektujícími veřejný prostor a vytvářející nekonečné periferie. Všechny stavby jakékoli funkce mají možnost při zajištění správných podmínek a parametrů přispívat ke kvalitnímu městskému prostoru a přechodu města do krajiny. Takové podmínky bude Nový ÚP nastavovat.
- Nový ÚP má prověřit a navrhnout v rámci regulativů všech ploch navržených k zástavbě nejvhodnější prostorové podmínky výstavby, které budou obsahovat vymezení max./ min. výšek staveb, řešení zástavby z hlediska objemu staveb (proporce, měřítko, jejich výškového řešení), % zastavitelnosti. Navržené řešení

bude v souladu se Strategií ochrany krajinného rázu Kraje Vysočina – pro oblast CZ0610-OB006 Humpolecko, CZ0610-OB004 Křemešnicko a CZ0610-OB005 Pelhřimovsko. Zejména jde o definici měřítek staveb na plochách VL a redukcí těchto ploch dle ÚSK ORP Humpolec, jasná měřítka, % zeleně a řešení zadržování srážkových vod v území i ochrany krajinného rázu.

- Nový ÚP má prověřit a navrhnout nejvhodnější trasu vedení obchvatu města.
- Nový ÚP má implementovat a konkrétně navrhnout výstupy ze schválené Územní studie krajiny ORP Humpolec, která pro dotčené území navrhuje změny využití.
- Dotčeného území se v zadání dotýká několik požadavků na prověření záměrů, které požadují přehodnocení účelnosti vymezení ploch, změny využití a nápravu komplexním uceleným řešením.

Z výše uvedených limitů území a zadání Nového ÚP a také nových požadavků stavebního zákona vyplývá, že dotčené území vyžaduje komplexní revizi koncepce, zejména na základě vyhodnocení dopadů jeho rozvoje na zbývající území města a vyvolané nároky na veřejnou infrastrukturu ve všech jejích složkách. Je nutné řešit vyvolané nároky na území nejen z hlediska dopravní a technické infrastruktury, kde je mimo jiné zásadní eliminace zbytné tranzitní dopravy mimo dotčenou lokalitu a řešení hospodaření s dešťovou vodou v rámci koncepce zelené infrastruktury.

Stabilizované plochy dotčené stavební uzávěrou jsou svým rozsahem a polohou významné jak z hlediska vlastního transformačního potenciálu, tak z hlediska vazeb veřejné infrastruktury mezi centrem města a návrhovými plochami na západním okraji města. Pro stanovení komplexní koncepce západní části města je jejich vhodná integrace do budoucích funkčních a provozních vztahů a vazeb klíčová. Také mnoho požadavků zadání územního plánu se těchto stabilizovaných ploch dotýká. Stavební rozvoj těchto ploch v nevhodných polohách, které však v současné době není možné jednoznačně definovat, by mohl znemožnit naplnění cílů a úkolů stanovených zadáním územního plánu. Z výše uvedených důvodů jsou do území dotčeného stavební uzávěrou tyto pozemky zahrnuty tak, aby západní část města mohla být v Novém ÚP řešena jako provozně provázaný velký rozvojový celek.

Postup pořízení stavební uzávěry

Dne 25. 6. 2025 přijala Rada města Humpolec na svém 57. jednání následující usnesení: „Rada města Humpolec bere na vědomí potřebu vydání územního opatření o stavební uzávěře pro vymezené zastavitelné plochy podle platného územního plánu města Humpolec v souvislosti s pořizováním nového územního plánu města Humpolec, o jehož pořízení rozhodlo Zastupitelstvo města Humpolec svým usnesením č. 335/18/ZM/2021 ze dne 23. 6. 2021. „Rada města rozhoduje o pořízení územního opatření o stavební uzávěře ve smyslu § 27 odst. 2 písm. d) a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.“

Následně pořizovatel této stavební uzávěry, Městský úřad Humpolec, stavební úřad, připravil návrh územního opatření o stavební uzávěře a tento návrh byl dne 1. 9. 2025 zveřejněn na

webových stránkách města Humpolec a zároveň vložen do Národního geoportálu územního plánování. Dotčené orgány státní správy byly jednotlivě obeslány.

Vzhledem k tomu, že k textové části návrhu opatření obecné povahy byla připojena grafická příloha v nesprávném formátu, došlo k opravě této chyby a k opětovnému zveřejnění návrhu opatření obecné povahy novou veřejnou vyhláškou. K opětovnému zveřejnění došlo dne 10. 9. 2025. Zároveň byly znovu obeslány i dotčené orgány státní správy.

Opětovným zveřejněním návrhu počaly běžet nové lhůty pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek, a to ode dne opakovaného zveřejnění.

V rámci projednávání stavební uzávěry byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, přičemž v žádném z nich nebyly stanoveny podmínky, které by dotčené orgány požadovaly zapracovat do textu stavební uzávěry (viz níže).

V rámci projednání návrhu stavební uzávěry byly pořizovateli doručeny celkem tři připomínky. Připomínky a jejich vyhodnocení tvoří samostatnou přílohu tohoto územního opatření z důvodu větší přehlednosti (viz příloha č. 2).

Po doplnění dokumentu „Opatření obecné povahy – územní opatření o stavební uzávěře“ byla dokumentace předložena Radě města Humpolec k vydání.

Odůvodnění délky trvání stavební uzávěry

Doba trvání stavební uzávěry je časově omezena do doby nabytí účinnosti Nového ÚP. Jedná se o standardní postup pro stavební uzávěry, který je obvyklý i v jiných obcích a městech, jak město při pořizování tohoto Územního opatření důkladně ověřilo, a není v rozporu s ustálenou judikaturou, ani se stavebním zákonem.

Vyhodnocení výsledku projednání s dotčenými orgány

V rámci projednávání stavební uzávěry byla uplatněna níže stanoviska dotčených orgánů uvedená níže. V žádném z těchto stanovisek však nebyly stanoveny podmínky, které by dotčené orgány požadovaly zpracovat do znění stavební uzávěry.

- Ministerstvo vnitra, generální ředitelství Hasičského záchranného sboru České republiky: stanovisko dne 9.10.2025 pod č.j. MV-142865-6/PO-OKR-2025 – souhlasné stanovisko.
- Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě: stanovisko ze dne 23.9.2025 č.j. KHSV/17557/2025/PE/HOK/Tům sp. značka S-KHSV/17557/2025 – souhlasné stanovisko
- Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru: stanovisko ze dne 23.9.2025 č.j. MO 843980/2025-1322 sp. zn. 205361/2025-1322/OÚZBR – souhlasné stanovisko
- Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství: stanovisko ze dne 19.9.2025 pod č.j. KUJI 79406/2025 s.z. OZPS 3219/2014 – souhlasné stanovisko
- Krajský úřad Kraje Vysočina, Odbor životního prostředí a zemědělství: stanovisko ze dne 12.9.2025 pod č.j. KUJI 77156/2025 s.z. OZPS 3219/2014 – souhlasné stanovisko

- Báňský úřad obvodní pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočiny, oddělení Liberec: stanovisko ze dne 15.9.2025 pod č.j. SBS 47088/2025 – souhlasné stanovisko
- Báňský úřad obvodní pro území krajů Královehradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočiny, oddělení Liberec: stanovisko ze dne 11.9.2025 pod č.j. SBS 46527/2025 – souhlasné stanovisko
- Ministerstvo průmyslu a obchodu: stanovisko dne 15.9.2025 pod č.j. MPO 99265/2025 spis. Zn. MPO 98368/2025 – souhlasné stanovisko.
- Ministerstvo průmyslu a obchodu: stanovisko dne 3.9.2025 pod č.j. MPO 95449/2025 spis. Zn. MPO 94651/2025 – souhlasné stanovisko.
- Česká geologická služba, Správa oblastních geologů: stanovisko ze dne 15.9.2025 pod č.j. ČGS-441/25/603*SOG-441/0614/2025 – bez připomínek
- Česká geologická služba, Správa oblastních geologů: stanovisko ze dne 15.9.2025 pod č.j. ČGS-441/25/566*SOG-441/0579/2025 – bez připomínek

Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního opatření

V rámci projednání návrhu stavební uzávěry byly pořizovateli doručeny celkem tři připomínky. Připomínky a jejich vyhodnocení tvoří samostatnou přílohu tohoto územního opatření, a to z důvodu zachování větší přehlednosti dokumentace.

Poučení

Proti tomuto opatření obecné povahy nelze v souladu s § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá účinnosti dle ustanovení § 128 odst. 2 v kombinaci s § 334b stavebního zákona a § 25 odst. 2 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejnou vyhláškou na úřední desce.

starosta města

1. místostarosta města

Přílohy:

- 1) výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra
- 2) vyhodnocení uplatněných připomínek