

Co smíte na svém pozemku? Průvodce návrhem nového územního plánu Humpolce

Servisní příloha k článku na humpolak.cz · stav podle návrhu ÚP zveřejněného 10. června 2026

Než začnete číst: Tento průvodce je novinářský souhrn, ne právní dokument. Rozhodné je vždy úplné znění výroku návrhu územního plánu zveřejněné na úřední desce a webu MěÚ Humpolec. Průvodce má pomoci se v návrhu zorientovat — pokud plánujete stavbu, přístavbu nebo se vás návrh jinak dotýká, ověřte si konkrétní podmínky v originálních dokumentech, případně na odboru územního plánování. **Připomínky k návrhu může podat každý do středy 30. července 2026.**

Krok za krokem: jak zjistit, co pro váš pozemek platí

Dosavadní územní plán měl pro každou plochu jeden seznam pravidel. Nový návrh (zpracovatel ateliér gogolák + grasse) skládá pravidla z **pěti vrstev**, které platí současně. Co smíte na svém pozemku, zjistíte teprve složením všech pěti dohromady — a vždy platí ta přísnější podmínka.

1 Najděte svůj pozemek ve výkresu a zjistěte typ plochy

V hlavním výkresu si najděte parcelu a poznamenejte si zkratku plochy (např. SU — smíšená obytná, BI — bydlení individuální, RU — rekreace). Typ plochy určuje, k čemu pozemek vůbec smí sloužit.

2 Zjistěte svoji lokalitu

Území města a místních částí je rozděleno do **23 lokalit** (Jádro, Východní město, Jižní město, Vilémov, Rozkoš, Hněvkovice, Krasoňov...). Každá lokalita má v textové části vlastní kartu s tabulkou podmínek — právě tam sedí většina konkrétních čísel: podlažnost, koeficienty zastavění a zeleně, minimální výměra parcely.

3 Přečtěte si obecné podmínky pro celé území

Platí všude bez ohledu na lokalitu: pravidla pro oplocení, hospodaření s dešťovou vodou, parkování na vlastním pozemku, změny stávajících staveb, tolerance a výjimky.

4 Ověřte zvláštní podmínky rozvojových ploch

Pokud pozemek leží v zastavitelné (rozvojové) ploše s vlastním označením, mohou pro něj platit další specifické podmínky — etapizace, povinná územní studie, dohoda o parcelaci.

5 Zkontrolujte prvky regulačního plánu

V některých částech území návrh stanovuje detailní prvky se silou regulačního plánu — stavební čáry, výškové hladiny konkrétních bloků a podobně. Jsou nadřazené obecnějším vrstvám.

Nejdůležitější nová pravidla v přehledu

Podlažnost a typ domu

Ve městě (lokality od Jádra po Jižní město) musí mít nový dům **nejméně dvě nadzemní podlaží**; do počtu se počítá i podkroví — přízemí s obytným podkrovím tedy vyhoví, čistě přízemní dům nikoli. Na většině ostatního území návrh zakazuje „charakterově nevhodný typ zástavby“: volnou, nízkopodlažní, plošně rozsáhlou zástavbu „typu bungalov“, typicky se stanovou střechou nebo valbami se sklonem pod 30 stupňů. V praxi to dopadá na nejrozšířenější typ novostavby posledních dvou dekad — přízemní dům s valbovou střechou.

Stávající domy a přístavby

Pro stávající zastavěné pozemky se nové podmínky použijí s tolerancí pěti procent. Při změně stavby ve stabilizovaném území musí být podmínky splněny vždy, pokud není „prokazatelně možné technicky zajistit jejich úplné splnění“ — finanční náročnost se za technickou překážku výslovně nepovažuje. Dům, který dnes koeficienty své lokality překračuje o víc než pět procent, tedy při budoucí změně nemůže přidat přístavbu, zimní zahradu ani větší garáž. Na „výrazně podlimitním pozemku“ lze v obytné ploše umístit už jen stavbu pro rodinnou rekreaci.

Oplocení

Plot orientovaný do veřejného prostranství, k silnici, ale i do volné krajiny a k vodním plochám musí být **průhledný** — výplň ze dřeva, kovu nebo drátu, výška nejvýše 1,7 m včetně podezdívky (ta max. 0,6 m), rozteč sloupků větší než jejich výška. Neprůhledný či celozděný plot zůstává přípustný jen jako „ostatní“ oplocení, typicky mezi sousedy. Plný plot směrem do polí návrh nepřipouští.

Velikost parcel

Minimální výměra stavebního pozemku se zvyšuje z dosavadních 200 m² na 300–800 m² podle lokality: většina města 350 m², Jižní město 600 m², Krasoňov 800 m².

Fasády, řadové domy, garáže

U významných veřejných prostranství a v sídlištní zástavbě jsou předepsány „tlumené jemné odstíny přírodních barev“; křiklavé odstíny jsou nepřipustné. Řadové domy jsou možné jen podél vyjmenovaných ulic. Nové individuální řadové garáže se zakazují; stávající zůstávají, ale bez možnosti přístaveb a nástaveb. V sídlištní zástavbě u ulice Na Rybníčku návrh stanoví 7–9 nadzemních podlaží — šlo by o nejvyšší obytné stavby v Humpolci.

Parkování, přístup, voda

Každý rodinný dům musí mít na pozemku **dvě parkovací stání**; u bytové výstavby mimo centrum se normový počet stání násobí dvěma. Stavět v obytných plochách lze jen na pozemcích u veřejného prostranství s plnohodnotnou komunikací; nová veřejná prostranství s komunikací musí být široká nejméně 13 metrů. Dešťová voda se musí přednostně vsakovat na pozemku; kde to podloží nedovolí, je povinná akumulací nádrž s regulovaným odtokem. Vzdálenost domu od ulice se řídí průměrem okolní zástavby. Samoty v krajině lze jen rekonstruovat a rozšířit nejvýše o 10 % objemu. U hlavních náměstí a významných ulic smí architektonickou část projektu zpracovat pouze autorizovaný architekt.

Bonus za udržitelnost

Návrh obsahuje v českém plánování neobvyklý bonusový systém: stavebník může zvýšit zastavitelnost pozemku až o 30 %, pokud nabídne udržitelná řešení — přírodní vsakování dešťové vody, energetickou soběstačnost, aktivní parter do ulice nebo komunitní prostory.

Kde se návrh nedá jednoznačně vyložit

Následující místa jsme při čtení návrhu nedokázali vyložit jednoznačně. Uvádíme je proto, že se mohou dotknout konkrétních záměrů — a že nejasnost výkladu je sama o sobě legitimním obsahem připomínky.

Kde platí zákaz bungalovů

Závazná část zakazuje bungalovy mimo lokality H1–H5 a lokalitu lesů u dálnice; odůvodnění tentýž zákaz zdůvodňuje pro území mimo H1–H3. Z dokumentace nevyplývá, zda zákaz platí i ve Východním a Jižním městě.

„Plošně rozsáhlá“ zástavba

Definice zakázaného typu domu neuvádí, od kolika metrů čtverečních je zástavba plošně rozsáhlá. Kubický dům s plochou střechou pod definici valbových střech nízkého sklonu nespadá vůbec, zatímco běžný katalogový bungalov ano.

„Výrazně podlimitní pozemek“	Pojem s nejtvrdějším důsledkem (jen stavba pro rodinnou rekreaci) není v návrhu definován — kde „výrazná“ podlimitnost začíná, se z dokumentace nedozvíte.
Barvy fasád	„Tlumené jemné odstíny přírodních barev“ a zákaz „křiklavých odstínů“ nemají vzorník ani jiné měřitelné kritérium.
Odstup od ulice	Vzdálenost domu od ulice se má řídit „průměrem“ okolní zástavby; kolik sousedních staveb se průměruje, návrh neupřesňuje.

Jak podat připomínku

Připomínku k návrhu územního plánu může podle stavebního zákona podat **každý** — nemusíte být vlastníkem dotčeného pozemku. Lhůta končí **ve středu 30. července 2026**; připomínky přijímá odbor územního plánování MěÚ Humpolec (písemně, datovou schránkou nebo osobně na podatelnu).

Připomínka nemá předepsaný formulář. Osvědčená struktura:

1. Identifikace podatele (jméno, adresa, případně datová schránka). **2.** Označení pozemku či stavby (číslo parcely, katastrální území) — pokud se připomínka týká konkrétního místa. **3.** Které části návrhu se připomínka týká (kapitola, bod, lokalita). **4.** Co konkrétně namítáte a proč. **5.** Co navrhuje — jaká úprava by problém řešila.

Praktická poznámka: připomínka nemusí být právníkový elaborát. Srozumitelně popsany problém s číslem parcely a konkrétním návrhem řešení je platné podání. Pořizovatel má povinnost se s každou připomínkou vypořádat v odůvodnění vydaného územního plánu.

Zdroj: textová část výroku a odůvodnění návrhu ÚP Humpolec (zveřejněno 10. 6. 2026, veřejné projednání 15. 7. 2026). Průvodce zpracovala redakce humpolak.cz jako přílohu článku o regulaci zástavby; autor podal k návrhu ÚP připomínky jako dotčený vlastník, respektive zaměstnanec dotčené společnosti, a s přípravou připomínek pomáhal dalším vlastníkům. Průvodce se proto věnuje výhradně obecné regulaci zástavby, nikoli jednotlivým rozvojovým plochám.