

D.2.3.3 Regulační plán

Obsah i postup pořizování regulačního plánu dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se výrazně od dosavadního obsahu i postupu pořizování dle stavebního zákona č. 50/1976 Sb.

Regulační plán dosud byla oprávněna pořizovat každá obec a pouze na žádost obce příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností. *Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je pořizovatelem regulačního plánu buď krajský úřad nebo obecní úřad obce s rozšířenou působností nebo obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti.*

Regulační plán mohl být zpracován pro část území obce nebo pro celé území obce, bylo-li z urbanistického a technického hlediska homogenní. Pokud obec disponovala schváleným územním plánem obce, pak bylo do regulačního plánu převzato vyznačení současně zastavěného území i vymezení zastavitelného území. V případě, že pro obec nebyl schválen územní plán obce, pak byla hranice současně zastavěného území vyznačena a zastavitelné území stanoveno v regulačním plánu. *Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. lze vymezit zastavitelné území pouze v územním plánu nebo samostatným opatřením obecné povahy. Regulační plán bez předchozího územního plánu lze pořídit pouze pro zastavěné území a nezastavěné území, pokud se nebude měnit jeho charakter nebo pro plochy a koridory stanovené v zásadách územního rozvoje.*

Postup pořizování regulačního plánu byl dosud shodný s postupem pořizování veškeré územně plánovací dokumentace. *Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se postup pořizování regulačního plánu zjednodušil, neboť zadání může být zahrnuto do územního plánu nebo zásad územního rozvoje a koncept se pro regulační plán nezpracovává.*

Územní řízení pro území, řešené regulačním plánem, na regulační plán navazovalo, ale nebylo tímto regulačním plánem nahrazeno. *Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. může regulační plán nahradit ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí.*

Obsah regulačního plánu

Regulační plán je součástí skladebného systému územně plánovací dokumentace, který tvoří zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán (§ 2 odst. 1 SZ). Navazuje na zásady územního rozvoje a na územní plán (pokud byl pro danou obec vydán). Zatímco ZÚR se zpracovávají pro území kraje, územní plán pro území obce, které člení na plochy, pak regulační plán řeší jednu nebo více ploch v členění na pozemky. Regulační plán se vydává pro plochy v zastavěném a zastavitelném území a pro plochy v nezastavěném území. V zastavěném a zastavitelném území nahrazuje regulační plán ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí, v nezastavěném území může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav (§ 61 odst. 2 a 3 SZ).

V regulačním plánu se vymezí řešené území. Pokud pro obec nebyl vydán územní plán, pořizuje se regulační plán pro pozemky v zastavěném území, nezastavitelné pozemky (pozemky, které nelze zastavět – lesní a zemědělské pozemky v zastavěném území a plochy parků a veřejné zeleně) a pozemky v nezastavěném území (§ 2 odst. 1, § 62 odst. 2 SZ), pokud se nemění jejich charakter.

Pořizuje-li se regulační plán v návaznosti na územní plán, pak zpracovává pro pozemky v předem vymezených plochách a koridorech v zastavěném území, v zastavitelném a nezastavěném území.

Regulační plán obsahuje část textovou a část grafickou.

V *textové části* jsou určeny podmínky pro využití pozemků, pro ochranu hodnot území, pro vytváření příznivého životního prostředí a pro plošné a prostorové uspořádání zástavby na

stavebních pozemcích, pro řešení nezastavitelných pozemků v zastavěném území a pozemků v nezastavěném území, a to včetně stanovení funkcí, pro které jsou pozemky určeny, mezních rozměrů parcel, uličních a stavebních čar, intenzity využití pozemků.

Mezní hodnoty výšky zástavby lze stanovit počtem podlaží, případně doplněným o možné hodnoty výšky podlaží, výšku římsy, výšku úrovně 1. nadzemního podlaží, atd., rovněž je možné stanovit i přípustné tvary střechy, sklon střešních rovin a tvary staveb. Míra podrobnosti podmínek závisí na hodnotách stávající zástavby. Velmi podrobné jsou podmínky, stanovené pro zásahy do stavební struktury památkových rezervací a zón a jejich ochranných pásem. Podrobné vymezení možností veškerých zásahů do cenných architektonických a urbanistických struktur významně přispívá k ochraně hodnot území.

Textová část dále obsahuje podmínky pro vymezení pozemků ÚSES, zásady tvorby a ochrany krajinných celků, které vykazují kulturní nebo přírodní hodnoty a zásady ochrany krajinného rázu.

Součástí regulačního plánu je řešení dopravní a technické infrastruktury, vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby, pro asanace a pro občanské vybavení a veřejná prostranství. Pro pořadí realizace změn je stanovena etapizace. Do regulačního plánu je zahrnut výčet záměrů vyžadujících posouzení vlivů na životní prostředí a výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje.

Regulačním plánem lze rovněž vymežit stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení (§ 117 odst. 1 SZ).

Grafická část regulačního plánu obsahuje hlavní výkres s vymezením řešené plochy, vymezením a využitím pozemků a graficky vyjádřitelnými podmínkami umístění staveb veřejné infrastruktury. Do hlavního výkresu jsou dále zakresleny graficky vyjádřitelné podmínky umístění ostatních staveb a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ochranná pásma a hranice zastavěného území.

Pořadí změn v území (etapizace) je předmětem samostatného výkresu.

Odůvodnění regulačního plánu

K regulačnímu plánu se přikládá odůvodnění regulačního plánu, které obsahuje textovou a grafickou část. V textové části jsou kromě údajů o pořízení plánu rovněž údaje o širších vztazích, údaje o splnění zadání regulačního plánu, komplexní zdůvodnění řešení, případné vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Součástí odůvodnění je vyhodnocení souladu s navazující územně plánovací dokumentací, která zahrnuje řešené plochy, případně pak vyhodnocení vlivu řešení na životní prostředí a vyhodnocení souladu regulačního plánu s s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, s požadavky na veřejnou infrastrukturu a s ostatními souvisejícími legislativními předpisy a s požadavky DO.

Grafická část obsahuje koordinační výkres se zakreslením vazeb návrhu na stávající stav řešeného území, výkres širších vztahů a výkres případného záboru půdního fondu.

Pořízení regulačního plánu

O pořízení regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo příslušné obce nebo zastupitelstvo příslušného kraje a to buď z vlastního podnětu nebo z jiného podnětu anebo na žádost fyzické nebo právnické osoby (§ 62 SZ).

Regulační plán vychází zejména z podmínek stanovených pro příslušnou plochu v územním plánu (pokud byl pro obec vydán), případně v zásadách územního rozvoje. *Podkladem* pro zpracování regulačního plánu jsou *územně analytické podklady kraje a územně analytické podklady obce* a případně *územní studie*, pokud byla pořízena. Tyto podklady jsou doplněny *informacemi obecních úřadů a stavebních úřadů* a vlastními *průzkumy a rozbor*y projektanta.

Zastupitelstvo kraje (§ 7 odst. 2 SZ) *rozhoduje o pořízení* regulačního plánu pouze tehdy, jsou-li v zásadách územního rozvoje vymezeny plochy a koridory, ve kterých je podmínkou pro rozhodování o změnách využití pořízení a vydání regulačního plánu. Tato podmínka může být stanovena pouze v dohodě s dotčenými obcemi.

Zastupitelstvo obce (§ 6 odst. 1 a 5 SZ) *rozhoduje o pořízení* regulačního plánu vždy, pokud není podmínka pořízení regulačního plánu stanovena v zásadách územního rozvoje.

Ministerstvo obrany (§ 10 odst. 1 SZ) *rozhoduje o pořízení* v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

Krajský úřad (§ 7 odst. 1 SZ) *pořizuje* regulační plán v přenesené působnosti v zákonem stanovených případech pro plochy a koridory nadmístního významu.

Obecní úřad obce s rozšířenou působností (úřad územního plánování) (§ 6 odst. 1 SZ) *pořizuje* regulační plán v přenesené působnosti pro území vlastní obce a na žádost obce ve svém správním území.

Obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních podmínek pro výkon územně plánovací činnosti (§ 6 odst. 2 SZ) *pořizuje* regulační plán v přenesené působnosti pro vlastní obec a na základě veřejnoprávní smlouvy pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

Újezdni úřad (§ 10 odst. 2 SZ) *pořizuje* regulační plán pro území vojenského újezdu.

Pořizování regulačního plánu z podnětu

Regulační plán lze z vlastního podnětu obce nebo jiného podnětu pořídit v těchto případech (§ 62, 64 a 65):

1. Na základě zadání v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje v ploše nebo koridoru vymezeném územním plánem nebo zásadami územního rozvoje k řešení regulačním plánem.
2. Na základě návrhu zadání, zpracovaného pořizovatelem, ve vybrané ploše zastavěného, nezastavěného nebo zastavitelného území, pokud byl pro obec vydán (schválen) územní plán, ale neobsahuje zadání regulačního plánu a není-li zadání součástí zásad územního rozvoje.
3. Na základě návrhu zadání, zpracovaného pořizovatelem, ve vybrané ploše zastavěného území nebo v nezastavěném území, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud bude nahrazovat plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav, nebyl-li pro obec vydán (schválen) územní plán a není-li zadání součástí zásad územního rozvoje.

Podnět k pořízení regulačního plánu *obsahuje* zejména:

- identifikační údaje orgánu veřejné správy obsahující údaje o organizaci a kontakt,
- vymezení řešené plochy obsahující seznam pozemků, zahrnutých do této plochy,
- údaje o současném stavu a využití řešené plochy,
- údaj, zda pořízení regulačního plánu vyplývá ze zásad územního rozvoje nebo územního plánu,

- účel, pro který je regulační plán pořizován a důvody pro pořízení, pokud pořízení není uloženo v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu,
- návrh, která územní rozhodnutí má regulační plán nahradit,
- návrh zadání regulačního plánu, pokud není zadání součástí územního plánu nebo zásad územního rozvoje.

Zadání regulačního plánu obsahuje zejména:

- vymezení řešeného území,
- požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,
- požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,
- požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,
- požadavky na řešení veřejné infrastruktury,
- požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,
- požadavky na asanace,
- další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),
- výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,
- případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,
- případný požadavek na vyhodnocení vlivu záměru regulačního plánu na životní prostředí,
- případný požadavek na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- další požadavky na obsah regulačního plánu a požadavky na obsah jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.

Schvalování zadání, pokud není součástí vydané územně plánovací dokumentace (§ 64 odst. 2 až 5 SZ)

Zastupitelstvo předá návrh zadání, upravený dle svých požadavků, pořizovateli. *Pořizovatel zajistí vystavení návrhu zadání v příslušné obci po dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí a zašle návrh zadání dotčeným orgánům.* V době vystavení může každý uplatnit požadavky na obsah zadání, dotčené orgány mohou uplatnit své požadavky do 30 dnů od obdržení zadání. Pořizovatel po úpravě předloží návrh zadání včetně *vyhodnocení uplatnění požadavků* příslušnému zastupitelstvu obce nebo kraje ke schválení.

Pořizovatel zajistí *zpracování návrhu regulačního plánu* na základě schváleného zadání včetně *dokumentace vlivů realizace záměru na životní prostředí a posouzení vlivu záměru na evropsky významnou oblast nebo ptačí oblast*, pokud je to dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a dle stanoviska ochrany přírody zapotřebí.

Po dokončení zpracování návrhu pořizovatel zajistí konání společného jednání o návrhu a zašle 15 dnů před stanoveným datem jednotlivě *oznámení o době a místě jednání* dotčeným orgánům a příslušné obci. Dotčené orgány vyzve pořizovatel k uplatnění *stanovisek* do 30 dnů ode dne jednání.

Pořizování na žádost

Regulační plán lze na žádost soukromé nebo právnické osoby pořídit *pouze na základě zadání v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje* (§ 66 a 67 SZ).

Žádost o pořízení regulačního plánu obsahuje zejména:

- identifikační údaje žadatele – fyzické osoby obsahují: jméno, příjmení, rodné číslo, adresu, kontakt,
- identifikační údaje žadatele – právnické osoby obsahují: název firmy, adresu sídla firmy, IČ, jméno osoby pověřené jednáním v procesu pořizování regulačního plánu, kontakt,
- doklady prokazující vlastnické nebo obdobné právo žadatele k pozemkům a stavbám v řešené ploše, případně souhlas vlastníků pozemků a staveb v ploše nebo dohodu o parcelaci, pokud k nim žadatel nemá vlastnická nebo obdobná práva,
- dokumentaci o vlivu záměru na životní prostředí, pokud záměr řešený v regulačním plánu zpracování této dokumentace vyžaduje, případně posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- údaje o nárocích vyplývajících z řešení na dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření jejích vlastníků,
- údaje o souladu s požadavky zvláštních právních předpisů vztahujících se k řešené ploše a o souladu navrhovaného řešení s těmito požadavky,
- návrh regulačního plánu,
- stanoviska dotčených správních orgánů k návrhu včetně stanoviska úřadu příslušného k posuzování vlivu na životní prostředí, pokud řešení regulačního plánu vyžaduje toto posouzení,
- návrh plánovací smlouvy.

Další postup je společný pro regulační plány pořizované oběma způsoby.

Pořizovatel zajistí *vystavení a veřejné projednání návrhu* (§ 67 SZ) regulačního plánu, projednaného s dotčenými orgány. O datu konání veřejném projednání vyrozumí pořizovatel dotčené orgány vždy jednotlivě nejméně 30 dnů předem. *Námítky a připomínky* lze uplatnit nejpозději při veřejném projednání.

Pořizovatel zajistí *označení řešené plochy tabulí* se základními informacemi o návrhu regulačního plánu nejméně 30 dnů před veřejným projednáním.

Návrh regulačního plánu pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou a vystaví k veřejnému nahlédnutí v obci a u pořizovatele nejméně 15 dnů před veřejným projednáním.

Na základě výsledků projednání pořizovatel zajistí *úpravu návrhu*.

Pořizovatel *přezkoumá* návrh regulačního plánu (§ 68 SZ) z hlediska souladu s vydanou ÚPD, s cíli a úkoly územního plánování, se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, s požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu a se stanovisky dotčených orgánů. Výsledky přezkoumání jsou uvedeny v odůvodnění regulačního plánu.

Vydání a platnost územního plánu

Návrh na vydání regulačního plánu (§ 69 SZ) s *odůvodněním* předkládá pořizovatel zastupitelstvu, které rozhodlo o pořízení, tj. zastupitelstvo příslušné obce nebo kraje. Pokud jde o regulační plán pořizovaný na žádost, přikládá pořizovatel schválenou plánovací smlouvu. Zastupitelstvo *ověří*, zdali regulační plán není v rozporu s výsledky projednání a *vydá* regulační plán.

Platnost regulačního plánu je *3 roky ode dne nabytí účinnosti*, pokud v něm není stanovena delší lhůta. Pokud není ve lhůtě platnosti podána žádost o stavební povolení, případně ohlášení nebo jiné rozhodnutí a není započato s využitím území pro účel stanovený v regulačním plánu, pozbývá regulační plán platnosti (§ 71 odst. 1 SZ).

Územní plány zón, které byly schváleny před 1. 7. 1992 pozbývají platnosti do 1. 1. 2010, Územní plány zón schválené po 1. 7. 1992 pozbudou platnosti od 1. 1. 2012, pokud v této době nebude probíhat pořizování regulačního plánu. Regulační plán schválený po 1. 7. 1998 lze do 1. 1. 2012 *upravit*, projednat a vydat, jinak pozbude platnosti (§ 187 a 188 SZ).

Aktualizace regulačního plánu

Změny regulačního plánu pořízeného na žádost lze pořizovat na žádost toho, kdo má právo vykonávat z něj plynoucí práva. Regulační plán z podnětu lze měnit z podnětu příslušného zastupitelstva (§ 71 odst. 2 SZ).

Vztah na ostatní nástroje územního plánování

Pro pořizování regulačních plánů jsou závazné příslušné zásady územního rozvoje a příslušný územní plán. Pořízení regulačního plánu může být v těchto dokumentacích stanoveno jako podmínka pro změny ve vymezených plochách a koridorech (§ 36 odst. 2, 43 odst. 2 SZ). Pokud při zpracování regulačního plánu zjistí projektant a pořizovatel nové skutečnosti, které mají vliv na stávající územní plán, může zastupitelstvo rozhodnout o souběžném pořízení regulačního plánu a změny územního plánu (§ 70 SZ). Soulad regulačního plánu a územního plánu je v tomto případě zajištěn tím, že vydání regulačního plánu, který změnu vyvolal, je podmíněno vydáním změny územního plánu. Jsou-li územní plán nebo zásady územního rozvoje (případně jejich změny) pořízeny následně po vydání regulačního plánu pořízeného z podnětu obce, pak je obec povinna uvést regulační plán do souladu s touto ÚPD. Obec při pořizování takové změny postupuje jako při změně z vlastního podnětu. Obdobně postupuje kraj v případě regulačního plánu pořízeného z podnětu kraje (§ 71 odst. 3 a 4 SZ).

Regulační plán v zastavěném a zastavitelném území (pokud je zastavitelné území vymezeno územním plánem) nahrazuje ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí. V nezastavěném území regulační plán územní rozhodnutí nenahrazuje (§ 61 odst. 2 SZ).

Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu

Náklady na pořízení a zpracování regulačního plánu hradí obec nebo kraj, který regulační plán pořizuje (§ 63 SZ).

Pořizuje-li regulační plán úřad územního plánování pro obec ve svém správním obvodu, pak obec hradí náklady na označení řešené plochy a nezbytné mapové podklady,

Pokud je zpracování regulačního plánu vyvoláno výhradní potřebou jiné osoby, může zastupitelstvo stanovit jako podmínku pro pořízení, aby tato osoba uhradila náklady na zpracování návrhu projektantem.

Pořizuje-li se regulační plán na žádost, zajistí žadatel úhradu za zpracování regulačního plánu, mapové podklady a za označení řešené plochy.

Použité zdroje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). (SZ)

Vyhláška MMR č. .../2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Znění k 8. 9. 2006. (V1)

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.