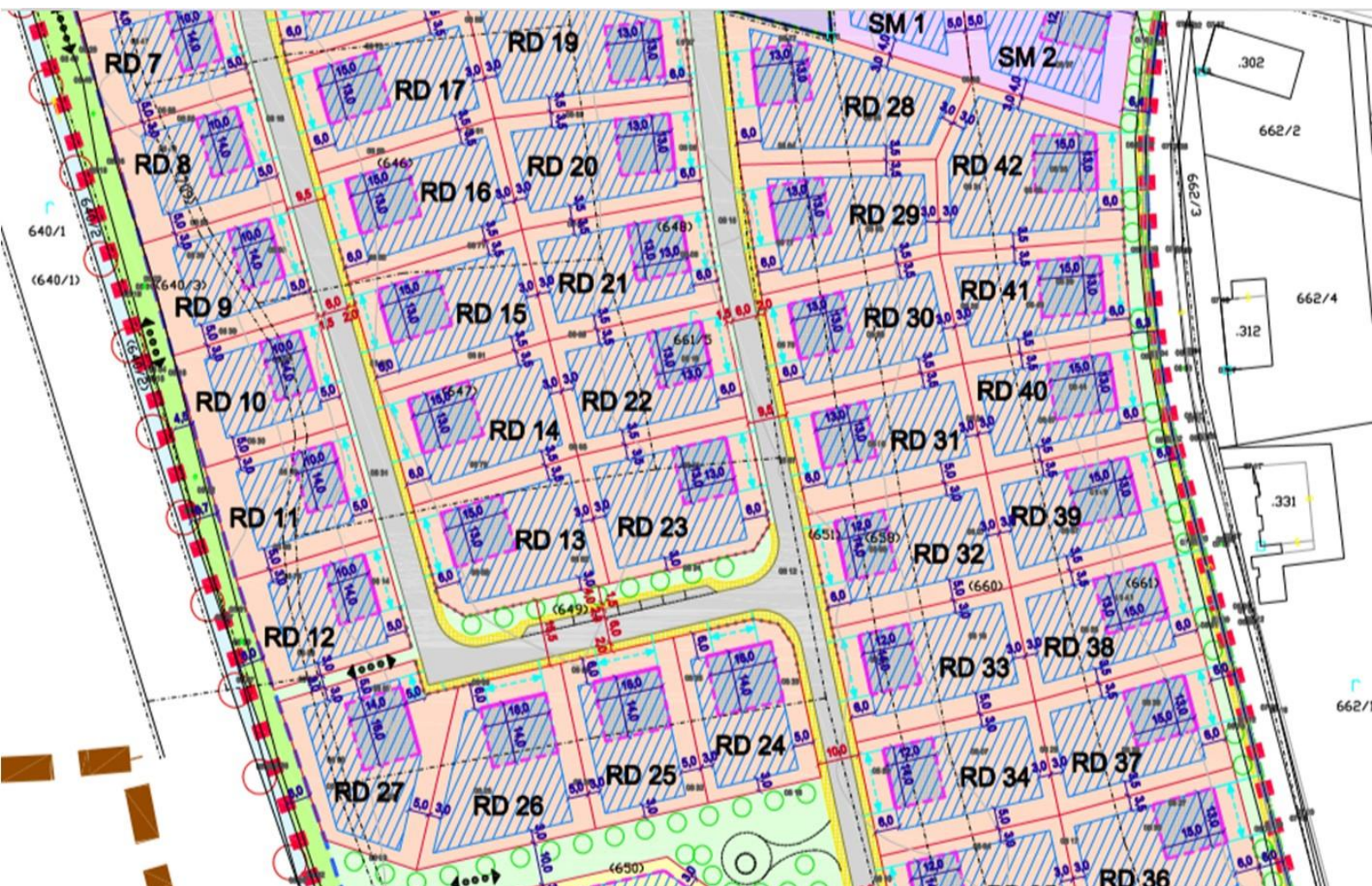




MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



Regulační plán vydáváný obcí

Otázky a odpovědi

Rozvoj ve všech oblastech

www.mmr.cz



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování
Koordinace: Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D., Ing. arch. Lucie Poláková
Rok vydání: 2020
Vydání: první
Místo vydání: Praha
Počet stran: 9

Číslo jednací: MMR-20715/2020-81
ISBN 978-80-7538-282-5 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Obrázek na úvodní straně: Regulační plán Řečany nad Labem - Západ, výřez z hlavního výkresu. Zhotovitel Aurum s. r. o. (projektant Ing. arch. Ivana Petřů a kol.), 2008.

Tato publikace slouží k základní orientaci v problematice regulačních plánů vydávaných obcí. Je určena obcím, zejména jejich zastupitelům a občanům, proto si neklade za cíl vyložit komplexně celou problematiku, ale snaží se odpovědět na základní otázky související s regulačními plány, a to i za cenu jistého zjednodušení a vynechání méně podstatných skutečností. Cílem je vyvrátit některé neopodstatněné obavy a často opakované omyly a podnítit obce k tomu, aby se nebály regulační plány pořizovat a vydávat.

Nejdůležitější sdělení této publikace:

- » Regulační plán umožňuje obci podrobněji nežli územní plán ovlivnit budoucí charakter území a staveb v něm. To je v důsledku výhodné pro obyvatele, pro stavebníky i pro obec.
- » Regulační plán řeší vybranou část území obce.
- » Regulační plán není totéž, co územní plán s prvky regulačního plánu.
- » O pořízení regulačního plánu z podnětu může kdykoliv rozhodnout zastupitelstvo obce.
- » Proces pořízení regulačního plánu je jednodušší než proces pořízení územního plánu.
- » K regulačnímu plánu se nezpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.
- » Vydání regulačního plánu z podnětu není podmíněno 100 % souhlasem vlastníků nemovitostí v řešeném území.
- » K regulačnímu plánu se nezpracovává zpráva o uplatňování za uplynulé období.
- » Předpisy neurčují, jaké prvky regulace musí být v regulačním plánu použity. Způsob regulace vybírá projektant na základě schváleného zadání s ohledem na jedinečnost řešeného území, cíl a účel, kterého má být prostřednictvím konkrétního regulačního plánu dosaženo.



Obr. 1: Ukázka hlavního výkresu regulačního plánu podrobně řešícího uspořádání staveb. Regulován je uliční prostor, poloha, velikost i odstupy jednotlivých staveb.¹

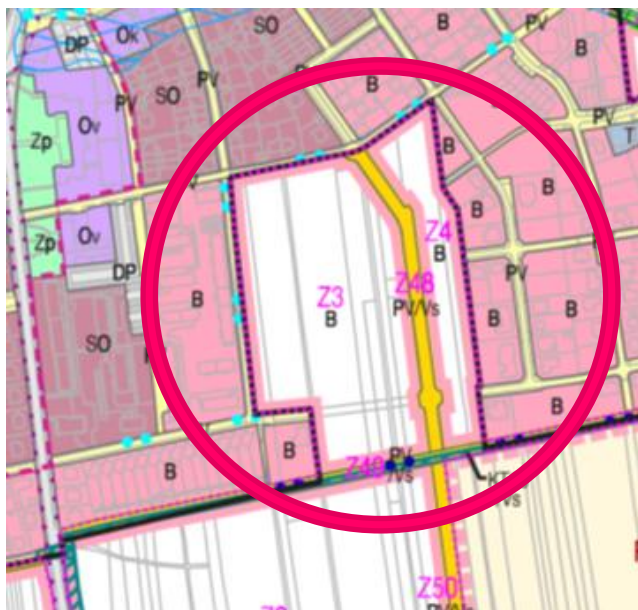
¹Regulační plán Políčka – Lokalita Mánesova. Zhotovitel Urbanistické středisko Brno (USB, spol. s r.o.)

Co je to regulační plán?

Ke stanovení pravidel rozvoje území a jeho ochrany slouží politika územního rozvoje a územně plánovací dokumentace. Stavební zákon definuje jednotlivé druhy územně plánovací dokumentace i jejich hierarchii. **Regulační plán vydaný obcí² je ze všech plánů nejpodrobnější.** Musí být vždy v souladu s nadřazenou dokumentací³, zejména s územním plánem (pokud ho obec má).

Jaký je rozdíl mezi územním plánem a regulačním plánem?

Územní plán řeší vždy celé území obce, stanoví koncepci jeho rozvoje, využití a v hrubých obrysech reguluje zástavbu⁴. Regulační plán řeší **v podrobnějším měřítku** jen vybranou část území obce a v ní **stanoví podrobné podmínky** pro využití jednotlivých pozemků a pro umístění a uspořádání staveb na nich⁵.



Obr. 1: Vlevo výřez z hlavního výkresu územního plánu, vpravo výřez z regulačního plánu řešícího podrobněji stejnou lokalitu.⁶

Co je to územní plán s prvky regulačního plánu?

Územní plán s prvky regulačního plánu je **územní plán, jehož vybrané části jsou řešeny v podrobnosti regulačního plánu.** Odpadá tak nutnost pro vybrané území zpracovat samostatný regulační plán, protože podrobnější řešení je již obsaženo v územním plánu. Zpracování a projednání takového územního plánu je o něco obtížnější, zejména pro malé obce však může být tato cesta vhodná. O tom, že se má pořizovat územní plán s prvky regulačního plánu, musí zastupitelstvo rozhodnout před samotným zpracováním územního plánu v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu⁷. Prvky regulačního plánu je možno do územního plánu doplnit i změnou územního plánu, není nutné kvůli tomu pořizovat celý nový územní plán.

² § 61 odst. 1 stavebního zákona

³ § 31 odst. 4, § 36 odst. 5, § 43 odst. 5 stavebního zákona

⁴ § 43 odst. 1 stavebního zákona

⁵ § 61 odst. 1 stavebního zákona

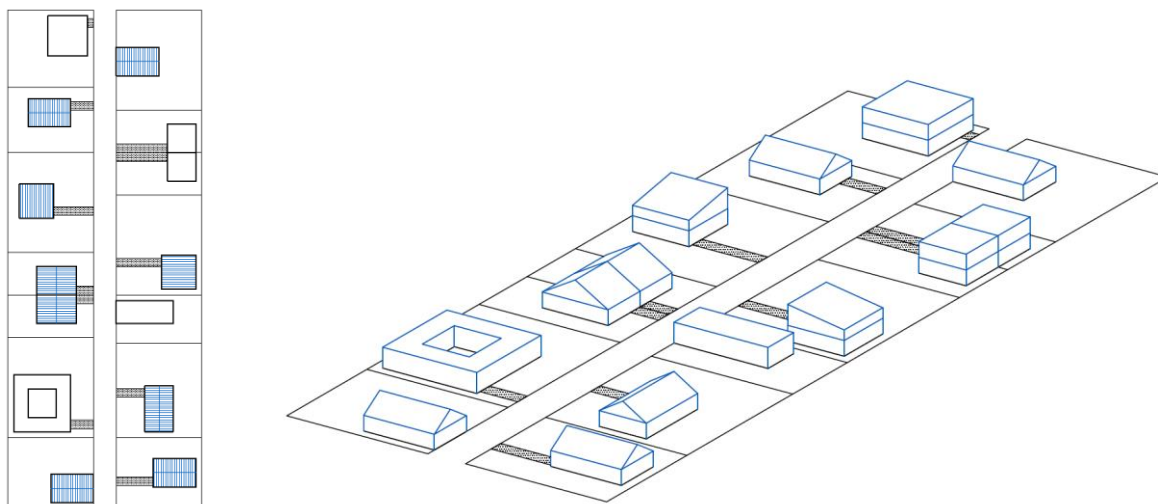
⁶ Územní plán Políčka a Regulační plán Políčka – Lokalita Mánesova. Zhotovitel obou dokumentů Urbanistické středisko Brno (USB, spol. s r.o.)

⁷ § 43 odst. 3 stavebního zákona

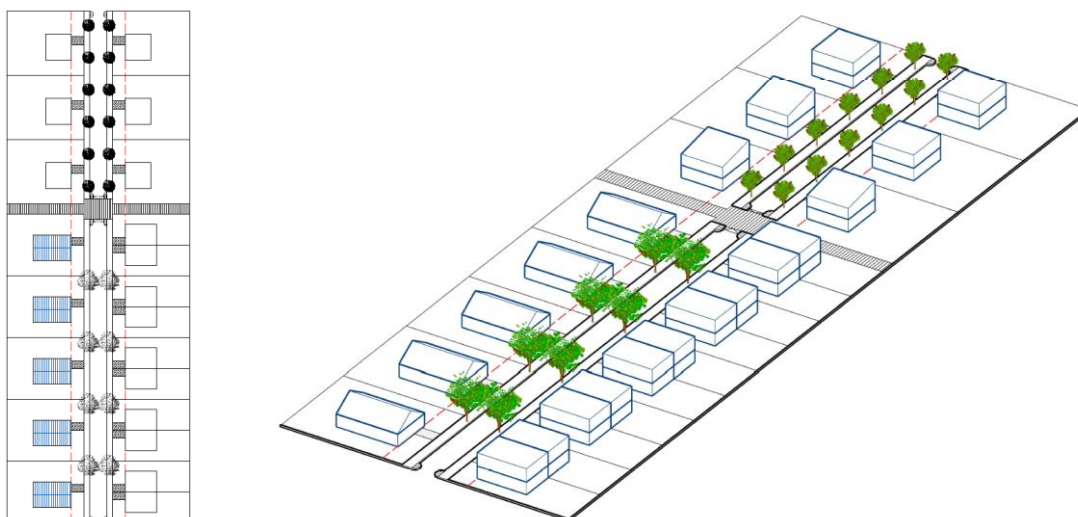
Co řeší regulační plán?

Regulační plán v řešené ploše na území obce stanoví **podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb** na těchto pozemcích. Může mj. podrobně určit využití přízemí budov (např. pro obchody, služby), stanovit polohu a orientaci staveb vzhledem k ulici nebo náměstí a jejich výšku, míru možného zastavění pozemků, odstupy staveb, tvary střech a případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb.

Důvodem pro pořízení regulačního plánu může být např. potřeba zajistit, aby stavby rodinných domů v nově vymezené zastavitelné ploše pro bydlení, která sousedí s již zastavěnou částí obce, vhodně a citlivě navázaly na stávající zástavbu. Regulační plán dává území řád a jednotný charakter.



Obr. 2: Území bez regulačního plánu - vlevo situace, vpravo axonometrie. Některé domy jsou příliš blízko u sebe, jiné zbytečně daleko od ulice. Území postrádá řád, jednotu a logické uspořádání, čímž se snižuje kvalita obytného prostředí.⁸



Obr. 2: Území s regulačním plánem - vlevo situace, vpravo axonometrie. Domy jsou uspořádané, mají obdobný objem, tvar a uspořádání, ale nemusí vypadat stejně. Uliční prostor je bezpečný pro pěší a je doplněn stromořadím. Celková kvalita obytného prostředí je výrazně vyšší.⁹

⁸ Modelový příklad, autor Matěj Gloser

⁹ Modelový příklad, autor Matěj Gloser

K čemu je obci regulační plán dobrý, když podrobné podmínky pro umístění stavby může stanovit stavební úřad v územním rozhodnutí o umístění stavby?

Regulačním plánem může obec v určité části svého území **jasně stanovit „mantinely“ pro stavby**, které budou v řešeném území v budoucnu umístovány. Stavebníci i sousedé tak předem znají podrobné podmínky, které musí respektovat.

Vhodně nastavenými podmínkami může regulační plán zajistit, že nové stavby **zachovají určité charakteristické rysy zástavby** jako celku, měřítkovou i tvarovou jednotu, ale zároveň přitom bude projektantům jednotlivých staveb ponechána možnost navrhnout objekt, který bude jedinečný a architektonicky kvalitní. Tuto jednotu zástavby nelze bez vydaného regulačního plánu zaručit, neboť územní plán neobsahuje tak podrobné prostorové regulativy, aby mohl stavební úřad, resp. příslušný orgán územního plánování, při posuzování jednotlivých staveb v územním či jiném správním řízení zajistit vhodné řešení.

Kromě prostorové regulace budov je také vhodné regulačním plánem předem **zkoordinovat obsluhu řešeného území technickou a dopravní infrastrukturou**, resp. jasně vymezit, kudy povedou inženýrské sítě a místní či účelové komunikace a kde budou situovány vjezdy na jednotlivé pozemky. Lze si tak ušetřit řadu konfliktů v rámci povolování jednotlivých staveb.



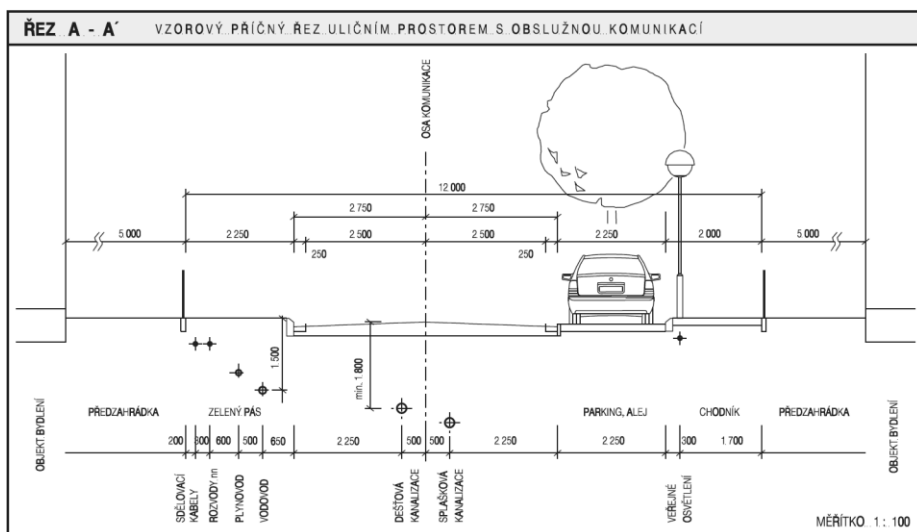
Obr. 3: Výřez z výkresu dopravní infrastruktury regulačního plánu, který podrobně určuje uspořádání ulic.¹⁰



Obr. 4: Výřez z výkresu technické infrastruktury regulačního plánu, který podrobně vymezuje polohu kanalizace, plynovodu i sítě elektro.¹¹

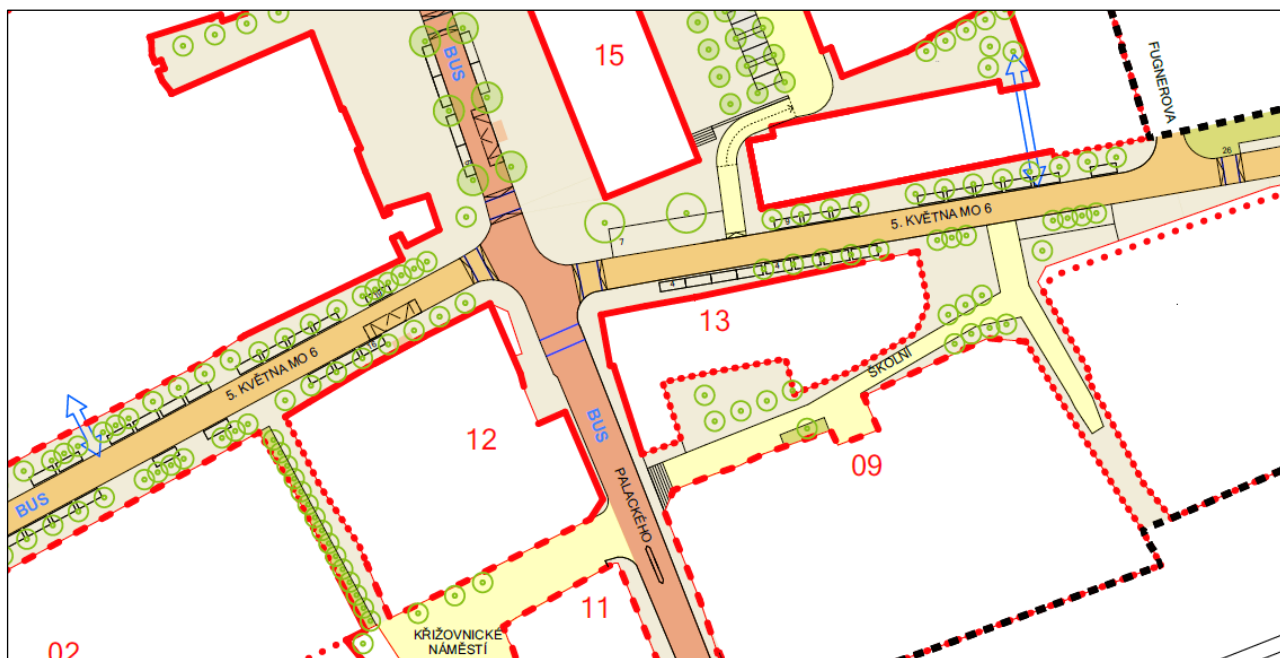
¹⁰ Regulační plán Políčka – Lokalita Mánesova. Zhotovitel Urbanistické středisko Brno (USB, spol. s r.o.)

¹¹ Regulační plán Políčka – Lokalita Mánesova. Zhotovitel Urbanistické středisko Brno (USB, spol. s r.o.)



Obr. 5: Příčný řez uličním prostorem z výkresu dopravní infrastruktury regulačního plánu.¹²

Regulační plán je rovněž dobrým nástrojem, kterým lze zajistit **vznik veřejných prostranství** (byť jen třeba malých plácků pro setkávání sousedů, umístění dětského hřiště), případně vymezení pozemku pro občanské vybavení. Regulační plán může zajistit **prostupnost území pro pěší**, včetně napojení pěších cest v nové zástavbě na chodníky a prostupy ve stávající zástavbě. Regulační plán také může podrobně řešit **uspořádání veřejných prostranství**, např. stanovit požadavek na výsadbu stromořadí, zatravněných zasakovacích pásů apod., a tím pozitivně ovlivnit obytnou kvalitu budovaných či rekonstruovaných ulic, náměstí či nábřeží. S kvalitou veřejných prostranství souvisí i **požadavky na ploty** mezi ulicemi či náměstími a soukromými zahradami, např. na jejich průhlednost, kterou rovněž může regulační plán požadovat.



Obr. 6: Výřez z výkresu veřejných prostranství regulačního plánu, řešícího podrobně uspořádání ulic, parkovacích stání i umístění stromořadí.¹³

¹² Regulační plán Polička – Lokalita Mánesova. Zhotovitel Urbanistické středisko Brno (USB, spol. s r.o.)

¹³ Regulační plán Dobruška – centrum. Zhotovitel Pavel Hnilčík Architekti, s.r.o.

Kdo rozhodne o pořízení regulačního plánu, kdo jej pořizuje a kdo vydává?

O pořízení regulačního plánu rozhoduje v samostatné působnosti **zastupitelstvo obce**, pro jejíž území má být vydán.

Regulační plán pořizuje obec s rozšířenou působností pro své území nebo pro obec ve svém správním obvodu na její žádost. Regulační plán může pořídit i **obecní úřad obce**, která není obcí s rozšířenou působností, **pokud zajistí splnění kvalifikačních podmínek** pro výkon územně plánovací činnosti. V tom případě může pořídit regulační plán pro vlastní obec a na základě veřejnoprávní smlouvy i pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

Regulační plán vydává v samostatné působnosti vždy **zastupitelstvo obce**, pro kterou byl regulační plán pořízen. Regulační plán se stejně jako územní plán vydává formou opatření obecné povahy.

Jaké jsou druhy regulačních plánů a v čem se liší?

Stavební zákon rozlišuje dva druhy regulačních plánů – regulační plán z podnětu a regulační plán na žádost. Dále rozlišujeme, zda je regulační plán uložen územním plánem, nebo zda o jeho pořízení rozhodlo zastupitelstvo obce, a zda nahrazuje nebo nenahrazuje územní rozhodnutí.

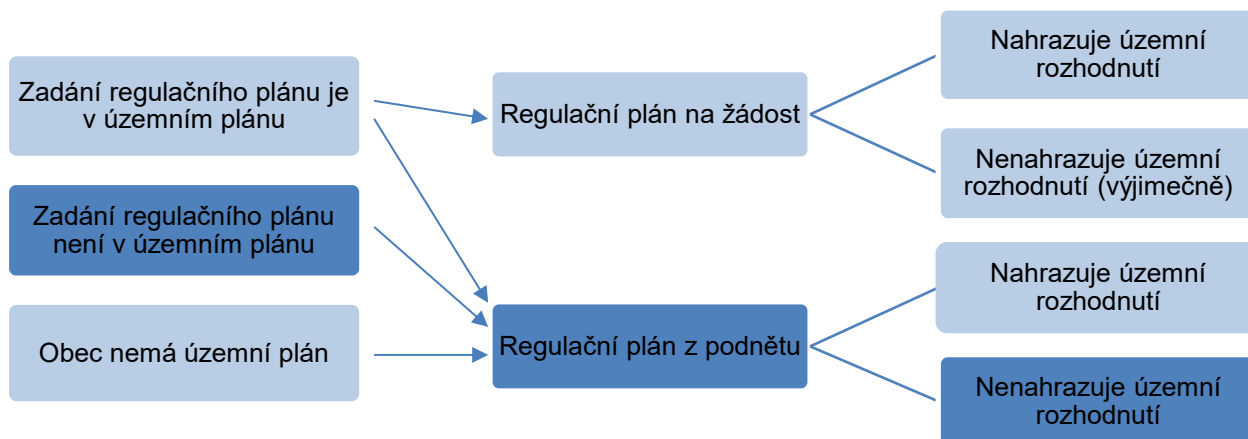
Rozdíl mezi regulačním plánem z podnětu a na žádost spočívá zejména v procesu pořizování a způsobu úhrady nákladů na jejich pořízení a zpracování, nikoliv v obsahových náležitostech.

Regulační plán na žádost se pořizuje pouze v případě, kdy tak stanoví územní plán, který též musí obsahovat jeho zadání. Pokud územní plán výslovně nestanoví požadavek na pořízení regulačního plánu na žádost, nelze tento typ regulačního plánu pořídit.

Regulační plán z podnětu může být pořízen z vlastního podnětu obce nebo z jiného podnětu (občana obce, vlastníka nemovitostí v obci, orgánu veřejné správy). Může být pořízen též, když tak stanoví územní plán, který obsahuje jeho zadání a stanoví lhůtu, do kdy má být vydán.

Co si z těch všech variant regulačních plánů má obec vybrat, chce-li rychle pořídit regulační plán pro nějakou část svého území?

Pokud obec potřebuje v části svého území vyřešit a stanovit podmínky pro podrobnější regulaci staveb a vymezení pozemků, může kdykoliv rozhodnout o pořízení regulačního plánu z podnětu, optimálně takového, který nebude nahrazovat územní rozhodnutí pro žádnou stavbu, ale jen pomocí vhodných regulačních prvků usměrní a upřesní podrobné podmínky pro vymezení pozemků a uspořádání staveb – viz tmavě modře zvýrazněný typ ve schématu níže. V dalším textu se budeme více věnovat tomuto typu regulačního plánu.



Může si obec pořídit a vydat regulační plán, i když to není stanoveno v územním plánu jako podmínka pro rozhodování v území?

Ano, obec si může pořídit regulační plán kdykoliv.

I v případě, že územní plán stanoví v některých plochách pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování v území, může obec pořídit regulační plán i mimo tyto plochy.

Pokud je vydání regulačního plánu stanoveno jako podmínka v územním plánu, odpadá projednávání zadání, protože to je již obsaženo v územním plánu, který byl projednán a vydán. V tomto případě stanoví územní plán u regulačního plánu z podnětu také lhůtu, do kdy má být regulační plán vydán. U regulačního plánu na žádost se lhůta nestanoví, protože se očekává, že pořízení regulačního plánu iniciuje budoucí žadatel / investor.

Proč vymezovat v územním plánu plochy, kde je podmínkou pro rozhodování v území vydání regulačního plánu?

Touto podmínkou lze předejít tomu, aby v území, které je třeba komplexně vyřešit regulačním plánem, ještě před jeho vydáním vznikly stavby, které by mohly komplikovat či znemožnit řešit vybrané území jako celek.

Je třeba mít na zřeteli, že do doby pořízení regulačního plánu (tzn. v řádu let) je v takovém území „zablokováno“ umísťování staveb. Udržovací práce a další stavební činnosti, kterými se nemění využití a prostorové uspořádání území, jsou samozřejmě i v tomto území nadále možné. Po případném marném uplynutí doby, ve které měl být regulační plán z podnětu pořízen, lze v území umísťovat stavby i bez regulačního plánu. Dobu pro vydání regulačního plánu, kterou si obec stanovila v územním plánu, by tedy měla k jeho pořízení skutečně využít.

Může si obec pořídit regulační plán, když nemá územní plán?

Ano, může, ale není to obvyklý případ. I když obec nemá pro své území vydaný územní plán, může její zastupitelstvo rozhodnout o pořízení regulačního plánu z podnětu (vlastního nebo jiného). Podmínkou pro možnost pořízení a vydání tohoto regulačního plánu je, že se v území, které bude regulační plán řešit, nebude měnit jeho charakter¹⁴. Obec nemůže regulačním plánem vymezit nové zastavitelné plochy.

Musí regulační plán vždy nahrazovat územní rozhodnutí pro některé stavby?

Nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí. Regulační plán, který žádná územní rozhodnutí nenahrazuje, je z hlediska pořízení i obsahových náležitostí nejjednodušší.

Nahrazuje-li regulační plán územní rozhodnutí, musí se stanovit, která územní rozhodnutí nahrazuje. Regulačním plánem nelze nahradit územní rozhodnutí pro záměr, který podléhá posuzování vlivů na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu (posouzení záměru v procesu EIA).

Je přesně stanoveno, které regulativy musí projektant v regulačním plánu použít?

Ne, není. Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky nestanovují pro regulační plán žádné konkrétní regulativy ani jejich výčet. Obci i projektantovi regulačního plánu je ponechána možnost použít takové prvky regulace, které jsou pro vybranou část řešeného území a cíl, kterého má být pořizovaným regulačním plánem dosaženo, vhodné a účelné.

Vyhláška č. 500/2006 Sb. obsahuje v příloze č. 11 obsah a strukturu regulačního plánu. Je logické, že tento obsah bude využit v rozsahu, který je pro řešené území relevantní. Pokud např. územní plán v daném území nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, ani regulační plán žádné vymezovat nemusí.

¹⁴ § 62 odst. 2 písm. c) stavebního zákona



Je proces pořízení regulačního plánu složitý?

Proces pořízení **je jednodušší než proces pořízení územního plánu**, některé kroky se v případě regulačního plánu neprovádí.

Odpadá např. stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, dotčené orgány na úseku ochrany přírody (orgán Natura) a na úseku posuzování vlivů na životní prostředí (orgán SEA) neuplatňují při projednání návrhu zadání regulačního plánu stanoviska s požadavky na posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na soustavu NATURA (evropsky významné lokality, ptačí oblasti). Když je zadání regulačního plánu součástí územního plánu, nebude se samostatně znovu zpracovávat a projednávat.

Zpracovává se k návrhu regulačního plánu vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území?

Ne, k regulačnímu plánu se vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nezpracovává.

S kým se regulační plán projednává?

Regulační plán se projednává s:

- » dotčenými orgány,
- » obcí, pro kterou je regulační plán pořizován,
- » veřejností.

Do projednání vstupují formou vyjádření, stanovisek, připomínek či námitek, které uplatňují vždy písemně ve lhůtách stanovených pro jednotlivé etapy projednávání ve stavebním zákoně.

Je podmínkou pro vydání regulačního plánu souhlas všech vlastníků nemovitostí dotčených návrhem řešení regulačního plánu?

Ne, není. Nepleťme si regulační plán s dohodou o parcelaci. Souhlas 100 % všech vlastníků v řešeném území je podmínkou pro uzavření dohody o parcelaci, nikoliv pro vydání regulačního plánu z podnětu.

Stavební zákon ukládá pro všechny etapy projednávání regulačního plánu jak, s kým a v jakých lhůtách je třeba regulační plán projednat, jak postupovat při řešení případných rozporů mezi protichůdnými stanovisky dotčených orgánů nebo pořizovatelem a dotčeným orgánem, jak naložit s připomínkami veřejnosti a námitkami oprávněných osob a v jakých případech je nutné opakovat veřejné projednání návrhu regulačního plánu. Právní předpisy rovněž řeší možnosti přezkumu regulačního plánu krajským úřadem¹⁵ nebo možnost napadnout regulační plán žalobou u správního soudu¹⁶.

Musí se k regulačnímu plánu zpracovávat každé čtyři roky zpráva o jeho uplatňování?

Ne, k regulačnímu plánu se na rozdíl od ostatních druhů územně plánovací dokumentace zpráva o uplatňování nezpracovává.

¹⁵ § 174 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

¹⁶ § 101b odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

Návrh lze podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti. Zmeškání lhůty pro podání návrhu nelze prominout, a to ani ve vazbě na navazující správní rozhodnutí, opatření nebo jiný úkon nahrazující rozhodnutí.

Je stanovena doba platnosti regulačního plánu?

U regulačního plánu pořízeného z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí, se doba platnosti nestanovuje. Pokud se změni podmínky, za kterých byl regulační plán pořízen a vydán, zajistí obec jeho změnu nebo jej zruší.

Doba platnosti regulačního plánu se stanovuje u regulačního plánu na žádost a u regulačního plánu z podnětu, který nahrazuje územní rozhodnutí.

Může obec rozhodnout o změně regulačního plánu?

Ano, zastupitelstvo obce může rozhodnout o pořízení změny regulačního plánu z podnětu.

V určitých případech dokonce o pořízení změny rozhodnout musí. Jedná se o případy, kdy regulační plán není v souladu s následně vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací či schválenou politikou územního rozvoje¹⁷, nebo když dojde ke zrušení části regulačního plánu nebo změně či zrušení rozhodnutí o námitkách¹⁸.

Je možné souběžně pořídit změnu územního plánu a regulační plán z podnětu?

Ano, zákon tuto možnost připouští. V tomto případě nemusí být pořizovaný regulační plán v souladu s platným územním plánem, ale musí být v souladu s jeho souběžně pořizovanou změnou. Tato změna územního plánu musí být vydána dříve než regulační plán. Vše se však může rozhodnout na jednom zasedání zastupitelstva, kdy zastupitelstvo nejprve rozhodne o vydání změny územního plánu a následně o vydání regulačního plánu.

Jsou k regulačním plánům dostupné nějaké další metodické materiály?

Ano, na stránkách www.mmr.cz a www.uur.cz lze stáhnout následující metodické materiály:

- » [Zadání regulačního plánu z podnětu nenahrazujícího územní rozhodnutí](#)
- » [Regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí – pořízení](#)
- » [Zveřejňování a ukládání územních a regulačních plánů, jejich změn a zprávy o uplatňování územního plánu](#)

¹⁷ § 71 odst. 4 stavebního zákona

¹⁸ § 71 odst. 8 stavebního zákona

