

# Regulační plán, územní plán s prvky regulačního plánu

Cílem tohoto článku je srovnání a zamyšlení se nad výhodami a nevýhodami pořizování regulačního plánu, příp. územního plánu s prvky regulačního plánu.

V první části tohoto článku si proto připomeneme základní informace o územním plánu, následně si představíme plán regulační a podíváme se na rozdíly v obsahu územního a regulačního plánu. V poslední části se budeme věnovat územnímu plánu s prvky regulačního plánu. V závěru shrnujeme základní informace obsažené v tomto článku.

S ohledem na přijetí zákona [283/2021](#) Sb., stavební zákon pak uvádíme ještě několik poznámek k nové právní úpravě.

## Územní plán

Územní plán („ÚP“) je právně závazný dlouhodobý koncepční dokument **vydávaný pro celé území určité obce** a je jedním ze základních nástrojů územního plánování, který slouží k usměrňování územního rozvoje a k naplňování cílů a úkolů územního plánování. ÚP mimo jiné stanovuje plošné a prostorové uspořádání obce, vymezuje zastavěné území, plochy a koridory (např. zastavitelné plochy nebo plochy pro veřejně prospěšné stavby) a podmínky využití těchto ploch a koridorů. Pravidelně, minimálně však jednou za 4 roky, dochází k vyhodnocování ÚP a sledování jeho uplatňování.<sup>[1]</sup> ÚP nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu („RP“) nebo navazujícím rozhodnutím. Náležitosti obsahu územního plánu jsou upraveny Přílohou č. 7 vyhlášky [500/2006](#) Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti („ÚPD“).

Z četné judikatury lze k obsahové stránce ÚP uvést např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 1. 2012, č.j. **4 Ao 7/2011-75**<sup>[2]</sup>: *„Územní plán obce je svou povahou velmi zásadní dokument, který určuje koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Dále vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Současně musí být územní plán zpracován a vydán pro celé území obce.“*

ÚP je tedy zcela zásadní dokument, kterým lze ovlivnit rozvoj území obce.

## Regulační plán

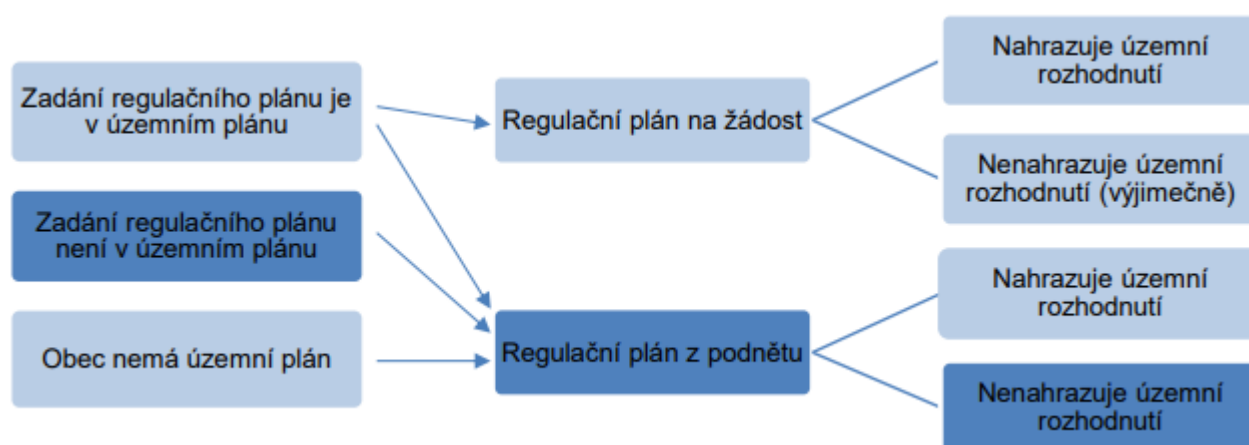
RP je podrobný plán regulující buď část území obce nebo i celé její území. Stejně jako ÚP je RP závazný pro další rozhodování, přičemž musí být v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. RP může mimo jiné podrobně určit využití přízemí budov (např. pro obchody a služby), stanovit polohu a orientaci staveb vzhledem k ulici, ve které se nachází, nebo náměstí. RP lze také stanovit výšku staveb, odstup, tvar střechy a případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb.

Důvodem prořízení RP může být například 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. RP dává území řád a jednotný charakter.[3]

RP také může nahradit územní rozhodnutí, a to i pro více staveb najednou. Výjimku však tvoří záměry, které podléhají posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona [100/2001 Sb.](#), o posuzování vlivů na životní prostředí.

K regulačnímu plánu se rozsáhle vyjadřují i správní soudy, kdy např. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 4. 8. 2017, č. j. **4 As 92/2017-37** k RP uvádí: „Regulační plán je nejpodrobnější územně plánovací dokumentací. Jedná se o prováděcí (realizační) nástroj územního plánování, nikoliv o nástroj koncepční. S ohledem na svůj charakter není regulační plán posuzován jako koncepce (koncept je nadřazená územně plánovací dokumentace). Regulační plán v plochách vymezených v územním plánu vymezí konkrétní pozemky včetně stavebních pozemků (popřípadě stanoví podrobné podmínky pro jejich vymezení) a stanoví podrobné podmínky pro využití těchto pozemků, včetně podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, vytváření příznivého životního prostředí a podmínek pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu.“[4]



Obrázek 1- RP[5]

Obrázkem 1 je znázorněno základní schéma pořizování RP, který je možné pořídit buď z podnětu nebo na žádost fyzické či právnické osoby. Rozdíl nespočívá v obsahu, ale v procesu pořizování a způsobu úhrady nákladů za jeho pořízení. RP na žádost se pořizuje pouze v případech, kdy tak stanoví ÚP. V případě, že obec nemá vydán ÚP nelze pořídit RP na žádost. Při pořizování rozhoduje v samostatné působnosti zastupitelstvo obce s rozšířenou působností. RP je vydáván zastupitelstvem obce, ve formě opatření obecné povahy.

Co se týče nákladů na pořízení RP, dává stavební zákon obcím možnost požadovat úhradu po těch, v jejichž prospěch byl regulační plán pořízen.[6] O tomto rozhoduje zastupitelstvo obce a rozhodnutí musí být vydáno současně s rozhodnutím o pořízení RP. Výlohy na RP na žádost vždy hradí žadatel. Náklady spojené s projednáním RP hradí jeho pořizovatel – tj. úřad obce s rozšířenou působností.[7]

Proces pořízení RP je jednodušší než proces pořízení ÚP, jelikož se neprovádí některé kroky, které jsou pro pořízení ÚP nutné (např. není potřeba stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, dotčené orgány na úseku ochrany přírody a na úseku posuzování vlivů na životní prostředí neuplatňují při projednání návrhu zadání regulačního plánu stanoviska s požadavky na posouzení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivů na soustavu).[8]

## Shrnutí rozdílů

RP je tedy ve svém obsahu detailnější než ÚP, a lze ho pořídit i pouze pro vybranou část území. ÚP je

pořizován pro celé územní obce a stanovuje základní pravidla pro využívání území. Oba plány musí být pořízeny v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. ÚP i RP jsou následně závazné pro případné další rozhodování. Náležitosti a s tím související rozlišení obsahu spadajícího pod ÚP či RP jsou upraveny přílohami k ÚPD. Oproti ÚP lze RP i nahradit územní rozhodnutí.

## Územní plán s prvky regulačního plánu

Co se týče územního plánu s prvky regulačního plánu („**ÚP s prvky RP**“), možnost jeho pořízení vyplývá z ustanovení §43 odst. 3 zákona [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**StavZ**“): „Územní plán v souvislostech a podrobnostech území obce zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se zásadami územního rozvoje kraje a s politikou územního rozvoje. Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, **pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena.**“

ÚP s prvky RP je takový druh plánu, jehož **vybrané části** jsou řešeny v podrobnostech, které náleží svým obsahem do RP. Odpadá tak nutnost pro vybrané území zpracovat samostatný RP. Prvky RP lze do ÚP doplnit i změnou ÚP, není tedy nutno pořizovat v celém rozsahu plán nový.[\[9\]](#)

Jedním z důvodů zavedení možnosti pořizovat ÚP s prvky RP byl fakt, že není možné předpokládat, že by všechny obce pořizovaly pro své území RP (a to zejména u menších obcí s ohledem na finanční náročnost a jejich omezený rozpočet).

Podmínkou pro pořízení je, že zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo nejpozději v zadání územního plánu výslovně stanoví, že bude pořízen celý ÚP nebo jeho vymezená část s prvky RP.

Součástí obsahu ÚP se pak mohou stát prvky RP, které jsou potřebné pro detailnější úpravu konkrétního území, zejména se jedná o podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.[\[10\]](#) Prvky RP jsou shodné s možným obsahem RP, což je upraveno Přílohou č. 7 ÚPD. V odůvodnění ÚP je nutno prvky RP dostatečně odůvodnit.

Z hlediska pořízení a vydání se stále jedná o ÚP, proces pořizování a vydávání je tak zcela shodný.[\[11\]](#) Stále tak platí i fakt, že ÚP s prvky RP nelze nahradit územní rozhodnutí (oproti RP, kterým je toto možné učinit).[\[12\]](#)

Zároveň se při pořizování ÚP s prvky RP rozšiřuje okruh osob, které mohou uplatňovat námitky. Zatímco při pořizování ÚP mohou námitky uplatňovat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti[\[13\]](#), při pořizování ÚP s prvky RP se okruh těchto osob rozšiřuje o vlastníka pozemku nebo stavby, na kterých má být požadovaný záměr uskutečněn, není-li sám žadatelem, toho, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě a osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být územním rozhodnutím přímo dotčeno. Platí však, že tyto osoby mohou uplatňovat pouze ty námitky, které směřují svým obsahem proti prvkům RP, nikoliv proti ÚP.[\[14\]](#)

Tímto jsme si tedy stručně zrekapitulovali podstatné informace ohledně ÚP, blíže si představili RP, srovnali rozdíly v obsahu mezi ÚP a RP a také podrobněji vysvětlili obsah, proces přijímání a důvody pro zavedení možnosti pořízení ÚP s prvky RP.

## RP a nový stavební zákon

Výše uvedené platí ve vztahu k právní úpravě obsažené v zákoně [183/2006](#) Sb., stavební zákon. S ohledem na skutečnost, že byl schválen zákon [283/2021](#) Sb., stavební zákon („NSZ“), si dovolueme ještě pár slov k úpravě RP v pojetí nového stavebního zákona.

RP je upraven v ustanovení § 86 NSZ. Dle tohoto ustanovení může o pořízení RP rozhodnout zastupitelstvo obec. NSZ tedy vylučuje pořízení regulačních plánů na úrovni kraje. RP se budou pořizovat procesem, který je shodný pro pořizování ostatních územně plánovacích dokumentací.

Odst. 3 citovaného ustanovení stanovuje, že v regulačním plánu lze vymezit záměr, pro který je podmínkou pro rozhodování v území uzavření plánovací smlouvy a stanovuje lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která nesmí být delší než 4 roky.

Zásadní změnou pak je, že dle NSZ již RP nebudou moci nahradit územní rozhodnutí.

Co se týká platnosti RP po nabytí účinnosti NSZ platí, že RP vydané od 1. 1. 2007 do dne nabytí účinnosti NSZ se považují za regulační plány vydané podle NSZ. Regulační plán pořízený na žádost přede dnem nabytí NSZ se po dobu jeho platnosti, nejdéle však do 31. prosince 2025, považuje za RP vydaný dle NSZ.

Jestliže však RP byl vydán ještě před účinností stávajícího zákona, tj. do 31. 12. 2006, je takový RP účinný nejpozději do 31. 12. 2028. Pokud tedy obec přijala pro určité území RP a jeho účinnost je pro rozhodování v území podstatná, lze doporučit, aby taková obec začala s přípravou nového RP nebo se změnou stávajícího RP. V případě, že se jedná o RP vydaný přede dnem 1. 1. 2007, lze však pořizovanou změnu vydat nejpozději do 31. 12. 2028, jinak se pořizování zastaví.

Ve vztahu k ÚP s prvky RP NZS stanovuje v ustanovení § 82 odst. 3, že i ÚP pořízený dle NSZ může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu. Zde se tedy oproti stávající právní úpravě nic nemění.

**Mgr. Jana Holcnerová**

**Mgr. Markéta Nawrathová**



[INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Ostrovní 2064/5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 522 202  
e-mail: [recepce@invicta-law.cz](mailto:recepce@invicta-law.cz)

---

[1] Podrobně k územnímu plánu viz náš „Seriál Územní plánování“: dostupný >>> [zde](#).

[2] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.1.2012, čj. 4 Ao 7/2011-75, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)

[3] Metodika Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odbor >>> [zde](#).

[4] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4.8.2017, čj. 4 As 92/2017-37, [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz)

[5] Metodika Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, č. j. MMR-20715/2020-8, ISBN 978-80-7538-282-5, [cit. 2020-1-14] dostupné online >>> [zde](#).

[6] §63 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu

[7] ZAHUMENSKÁ, Vendula, Občanův průvodce po územním plánu, Arnika [cit. 2021-1-19] dostupné >>> [zde](#).

[8] Metodika Ministerstva pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování, č. j. MMR-20715/2020-8, ISBN 978-80-7538-282-5, [cit. 2021-1-14] dostupné >>> [zde](#).

[9] Tamtéž

[10] FIALOVÁ, Eva. § 43 [Charakter, účel a obsah územního plánu]. In: MACHAČKOVÁ, Jana, FIALOVÁ, Eva, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLENDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018

[11] Podrobně k procesu pořizování územního plánu viz náš „Seriál Územní plánování“: dostupný >>> [zde](#).

[12] FIALOVÁ, Eva. § 43 [Charakter, účel a obsah územního plánu]. In: MACHAČKOVÁ, Jana, FIALOVÁ, Eva, KÝVALOVÁ, Miroslava, VÍCHOVÁ, Jitka, HOLENDOVÁ, Lenka, SMÍŠEK, Jaroslav. Stavební zákon. 3. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2018

[13] §52 odst. 2 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu

[14] §85 odst. 2 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Zákaz změny k horšímu \(reformace in peius\) se neuplatní u nákladových výroků](#)
- [Outsourcing ICT služeb dle nařízení DORA](#)
- [Zápis zániku vozidla bez doložení ekologické likvidace prostřednictvím řízení o přestupku](#)
- [Kombinovaná stavba opěrné zdi a oplocení bez povolení stavebního úřadu](#)
- [Bezdlužnost poskytovatele sociálních služeb po 1. 3. 2025](#)

- [Veřejné právo a obecní zřízení: Výbory zastupitelstva obce a jejich „funkční období“](#)
- [Správní právo: Vznik a zánik mandátu člena zastupitelstva kraje](#)
- [K \(ne\)použitelnosti kamerového záznamu pořízeného policejním orgánem v trestním řízení jako důkazu v řízení správním](#)
- [Pochybení NSS - zásadní precedens v oblasti elektronické komunikace](#)
- [Rozvod manželství a úprava poměrů nezletilého dítěte pro dobu rozvodu](#)
- [Změna podmínek nabývání českého občanství pro ruské občany v souvislosti s Lex Ukrajina VII](#)