

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Územní nebo regulační plán?

V rámci rozvoje svého území mají obce zákonem svěřeny různé nástroje územního plánování. Od územního plánu, přes regulační plán a územní studii až po stavební uzávěru. V naší praxi se však setkáváme s tím, že obce tyto nástroje ne vždy využívají správně. V tomto článku se zaměříme na rozdíl mezi územním a regulačním plánem a na otázku, kdy je obcí zamýšlený regulativ přípustný v územním plánu, a naopak, kdy je už třeba přijmout regulační plán.

Územní plán je základním koncepčním dokumentem pro rozvoj obce, který v obecné rovině usměrňuje další rozvoj území. Jeho hlavním účelem je stanovit dlouhodobou koncepci uspořádání a využívání území dle určených funkčních ploch. Naopak úkolem územního plánu není vymezit příliš podrobné podmínky pro realizaci stavebních záměrů, protože ty mají své místo až v řízení o povolení záměru.

Regulační plán je pak podrobnějším dokumentem, který stanoví konkrétnější podmínky pro umístování staveb a podobných činností ve vymezeném území. Na rozdíl od územního plánu má regulační plán charakter „prováděcího“ dokumentu, který upravuje detaily regulace na úrovni konkrétní lokality. Zjednodušeně řečeno, regulační plán stojí co do své podrobnosti mezi územním plánem a rozhodnutím o povolení stavebního záměru.

V určitých případech však může být obtížné rozlišit, jaký regulativ je svou podrobností ještě akceptovatelný pro zařazení do územního plánu, a jaký regulativ je třeba již zařadit do plánu regulačního.

Vhodným řešením pro obec může být přijmout územní plán s prvky regulačního plánu. K tomu je však třeba splnit určité podmínky.

Předchozí stavební zákon požadoval, aby zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo v zadání územního plánu stanovilo, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu. Tato skutečnost musela být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Judikatura pak dovozovala, že nesplnění této formální podmínky nelze překlentnout<sup>[1]</sup>.

Ustanovení § 82 odst. 3 nového stavebního zákona stanoví, že územní plán 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. Ustanovení tak již neobsahuje podmínku „výslovného uvedení“ této skutečnosti. Otázkou tedy je, zda je i za účinnosti nového stavebního zákona potřeba v zadání výslovně uvést, že obec pořizuje územní plán s prvky regulačního plánu. Domníváme se, že došlo pouze k legislativně technickému zjednodušení původního pravidla. Podmínka tak pravděpodobně zůstane stejná jako za účinnosti původního stavebního zákona, avšak tuto otázku s konečnou platností vyřeší až judikatura.

Co se týče povahy konkrétního regulativu, judikatura Nejvyššího správního soudu pak aprobejuje řadu poměrně podrobných regulativů v územním plánu. Jedná se například o:

1. požadavek napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, včetně splaškové kanalizace, jako kritérium výjimečné přípustnosti realizace staveb pro rodinné bydlení v plochách určených primárně pro rekreační využití<sup>[2]</sup>;

2. regulativ stanovující jako nepřipustné využití území pro výrobu, skladování a logistickou činnost vyžadující dopravní obsluhu vozidly nad 6 t celkové hmotnosti[3];
3. regulativ územního plánu požadující v určité ploše přizpůsobení nových staveb převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby z hlediska objemu, hmotového řešení, tvaru, podlažnosti a typu zastřešení[4];
4. stejně tak je přípustný i regulativ vylučující na dané ploše výstavbu ubytovacích kapacit bez vazby na sportovní činnost na navazujících plochách[5].

Jakkoliv tak obecně platí, že podrobnější regulativy by měly být obsaženy až v regulačním plánu, z judikatury Nejvyššího správního soudu lze vysledovat spíše pragmatický přístup k posuzování konkrétních případů.

Regulativy v územním plánu nepřipustné jsou poté například:

1. regulativ v podobě maximálního počtu bytových jednotek v rodinném domě (a nepřímo tedy též regulující počet domácností a obyvatel domu)[6], protože jeho prostřednictvím se nevymezuje hmotový rozsah rodinného domu ani jeho vnější podoba, pokud jde o výšku stavby, počet podlaží, velikost zastavěné plochy či poměr zastavěné plochy vůči celému stavebnímu pozemku;
2. regulativ v podobě požadavku na jednotnou barvu střešních krytin rodinných domů v dotčeném území (jakkoliv soud výslovně neposuzoval, zda je možné tento regulativ uplatnit i v územním plánu, jsme z kontextu rozhodnutí přesvědčeni, že nikoliv)[7].

V rámci územního plánování by proto obec měla vždy důsledně zvažovat, jaké podmínky využití území zamýšlí přijmout a zda je možné tyto podmínky stanovit ještě v územním plánu, nebo bude třeba pro příslušnou lokalitu přijmout plán regulační.



**Mgr. Vojtěch Faltus,**  
partner



**Mgr. Tereza Žůrková,**  
advokátní koncipientka

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15  
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562  
Email: [office@aegislaw.cz](mailto:office@aegislaw.cz)

---

[1] Viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, č.j. 55 A 35/2022-91.

[2] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 12. 2021, č.j. 10 As 139/2021-53.

[3] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 11. 2023, č.j. 5 As 10/2023-48.

[4] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2017, č.j. 4 As 92/2017-37.

[5] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2024, č.j. 5 As 59/2023-103.

[6] Viz rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 5. 9. 2022, č.j. 55 A 35/2022-91.

[7] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 3. 2024, č.j. 6 As 246/2023-38.

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

## Další články:

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Zákon Lugového: jak Rusko přepisuje pravidla mezinárodních arbitráží](#)
- [Novelizace nařízení EU o odlesňování \(EUDR\)](#)
- [Prekluze důvodu neplatnosti VH](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [TOP 5 judikátů z korporátního práva za rok 2025](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)

- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [SCHEJBAL& PARTNERS stáli u získání jedné z prvních licencí dle MiCA v ČR](#)