

[Kdo jsme](#)[Právní služby](#)[Ke stažení](#)[Blog](#)[Kontakt](#)

Regulační plán na žádost

**ČVN
05** David
Zahumenský blog plánovací smlouva, regulační plán, regulační plán na žádost,
stavební zákon, územní plán, územní plánování

Regulační plány představují velmi podrobnou úpravu toho, jak to má v území vypadat. V některých případech mohou dokonce nahrazovat územní rozhodnutí. Vydávají se jako opatření obecné povahy a proces jejich pořizování se podobá tomu u územního plánu. Právní úpravu regulačních plánů najdeme v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon a ve vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Pokud obec dá do svého územního plánu pro určitou lokalitu podmínku vydání regulačního plánu, nesmí se tam až do doby jeho vydání stavět. Území je tedy po určitou dobu „ochráněno“ před nežádoucím využitím. Regulační plán ale nesmí omezovat výstavbu po řadu let, takový zásah do vlastnického práva by byl nepřiměřený.

Klady a zápory regulačního plánu na žádost

Stěžejní výhodou regulačního plánu na žádost obce často vidí v tom, že tento regulační plán financuje investor, který zajišťuje zpracování návrhu a promítá do něj výrazně svoje představy. Obci se tak může stát, že bude muset schválit návrh v podobě, která

není ideální z hlediska jejích zájmů. Proto musí obce dbát na to, aby už v územním plánu bylo obsaženo dostatečně dobré zadání plánu regulačního.

Další výhodou regulačního plánu je, že se jediná s ním dá spojit uzavření „pravé“ plánovací smlouvy o budování a financování veřejné infrastruktury ve smyslu § 66 stavebního zákona (včetně občanského vybavení nebo veřejných prostranství).

Nevýhodou regulačního plánu na žádost je krátká lhůta, ve které musí být regulační plán vydán. Předloží-li investor obci bezvadný návrh a jeho přílohy, mají zastupitelé pouhý rok na to, aby regulační plán schválili. Když k jeho vydání nedojde, podmínka regulačního plánu „padá“ a území je regulováno pouze skrze územní plán. Pokud obce chce, aby byla výstavba v území podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, měla by to mít od počátku na zřeteli a včas o jejím obsahu vyjednávat (plánovací smlouva je podle stávající právní úpravy smlouvou soukromoprávní).

Jak se regulační plán pořizuje

Na začátku procesu připraví investor se svým architektem návrh regulačního plánu podle zadání obsaženého v územním plánu.

Žádost o vydání regulačního plánu musí být doplněna:



stanovisky dotčených orgánů;

návrhem regulačního plánu upraveným na základě stanovisek dotčených orgánů,
vyhodnocením souladu návrhu regulačního plánu se zadáním;

údaji o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury;

doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo smlouvu o právu provést stavbu anebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše nebo dohodu o parcelaci (leda by šlo pozemky vyvlastnit nebo směnit);

návrh plánovací smlouvy; v případě, že záměr klade nové nároky pouze na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu nebo na veřejná prostranství, může žadatel místo návrhu plánovací smlouvy doložit smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, které zajistí vybudování nebo úpravu této infrastruktury v rozsahu a čase potřebném pro uskutečnění záměru, a smlouvu s obcí o vybudování veřejných prostranství.

Následně je úkolem pořizovatele posoudit úplnost podané žádosti, vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistit řešení případných rozporů. Pořizovatel také předkládá návrh plánovací smlouvy příslušnému zastupitelstvu ke schválení. Obsah plánovací smlouvy také stanoví Vyhláška, a to v příloze č. 13.

Veřejné projednání, námitky a připomínky

K návrhu regulačního plánu, o kterém se vede veřejné projednání, mohou nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání všichni uplatnit připomínky. Ti, kdo by byli účastníky územního řízení podle § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona, mohou uplatnit námitky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymezit území dotčené námitkou. Dotčené orgány uplatní ve stejné lhůtě k návrhu stanoviska.

Obce mohou ze svého postavení vlastníka, resp. samosprávy mimo veřejnoprávní působení uplatňovat k návrhu regulačního plánu námitky a připomínky.

Po veřejném projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek. Návrhy doručí dotčeným orgánům a vyzve je, aby k nim ve lhůtě 30 dnů od obdržení uplatnily stanoviska (jinak se má za to, že souhlasí).

Následně zastupitelé mohou regulační plán vydat.

Platnost regulačního plánu na žádost

Regulační plán na žádost platí obecně po 3 roky, v některých případech může platit i 5 let (a v době platnosti může být doba platnosti prodloužena). Platnosti nepozbývá, jestliže bylo v dané lhůtě vydáno příslušné rozhodnutí podle stavebního zákona nebo

uzavřena veřejnoprávní smlouva anebo se započalo s využitím území pro stanovený účel.

Regulační plány je možné také změnit, stavební zákon upravuje také zkrácený proces změn. Upozorňujeme, že i na vynucenou změnu regulačního plánu (z důvodu změny nadřazené územně plánovací dokumentace) se vztahují ustanovení o náhradách za změny v území (náhrady za nemožnost realizovat developerský záměr) podle § 102 stavebního zákona.

Nejnovější články

-
- ▶ [NSS k povinnosti vyměřit platební výměr na místní poplatek po splatnosti](#)
27.8.2023
 - ▶ [Nejvyšší soud k náhradě škody za nezákonný zákaz řízení motorových vozidel](#)
26.8.2023
 - ▶ [Dotaz č. 190: Jednání místostarosty se smluvním partnerem obce](#)
26.8.2023
 - ▶ [Dotaz č. 189: Doba mezi sejmutím záměru z úřední desky a schválením uzavření smlouvy](#)
26.8.2023
 - ▶ [Dotaz č. 188: Odmítnutí podpisu schválené smlouvy ze strany starosty obce](#)
26.8.2023
 - ▶ [Dotaz č. 187: Možnost občanů nahlížet do smluv o rozvoji území](#)
26.8.2023
 - ▶ [Dotaz č. 186: Možnost požadovat po zastupiteli obce úhradu za poskytnutí informace](#)
26.8.2023
 - ▶ [Dotaz č. 185: Žádost o informace podané zastupitelem obce](#)
26.8.2023

obcí ESLP Evropský soud pro lidská práva

kanalizace **komiks** Krajský soud v Praze místní

referendum náhrada škody Návrh na zrušení

územního plánu Nejvyšší soud **Nejvyšší**

správní soud nouzový stav nový

stavební zákon **NSS** obec odpovědnost státu za

škodu odpovědnost za škodu **odškodnění**

odůvodnění odvod omezení vlastnického práva

opatření obecné povahy porušení rozpočtové

kázně porušení rozpočtových podmínek poskytovatel

příjemce samospráva smlouvy o rozvoji území

smlouvy obcí s investory soudní průtahy spolek

stavební uzávěra trestní řízení **Ústavní**

soud Ústavní soud Zahumny

územní plán územní

plánování územní řízení veřejná

infrastruktura zastupitelstvo zastupitelstvo obce

Nejnovější příspěvky

- ▶ **NSS k povinnosti vyměřit platební výměr na místní poplatky po splatnosti**
- ▶ **Nejvyšší soud k náhradě škody za nezákonný zákaz řízení motorových vozidel**
- ▶ **Dotaz č. 190: Jednání místostarosty se smluvním partnerem obce**
- ▶ **Dotaz č. 189: Doba mezi sejmutím záměru z úřední desky a schválením uzavření smlouvy**
- ▶ **Dotaz č. 188: Odmítnutí podpisu schválené smlouvy ze strany starosty obce**

Archivy

Srpen 2023

Červenec 2023

Červen 2023

Květen 2023

Duben 2023

Březen 2023

Únor 2023

Leden 2023

Prosinec 2022

Listopad 2022

Říjen 2022

Září 2022

Srpen 2022	Červenec 2022	Červen 2022
Květen 2022	Duben 2022	Březen 2022
Únor 2022	Leden 2022	Prosinec 2021
Listopad 2021	Říjen 2021	Září 2021
Srpen 2021	Červenec 2021	Červen 2021
Květen 2021	Duben 2021	Březen 2021
Leden 2021	Prosinec 2020	Listopad 2020
Říjen 2020	Září 2020	Srpen 2020
Červenec 2020	Červen 2020	Květen 2020
Duben 2020	Březen 2020	Únor 2020
Leden 2020	Prosinec 2019	Listopad 2019
Říjen 2019	Září 2019	Srpen 2019
Červenec 2019	Červen 2019	Květen 2019
Duben 2019	Březen 2019	Únor 2019
Leden 2019	Prosinec 2018	Listopad 2018
Říjen 2018	Září 2018	Srpen 2018
Červenec 2018	Červen 2018	Květen 2018
Duben 2018	Březen 2018	Únor 2018
Leden 2018	Prosinec 2017	Listopad 2017
Říjen 2017	Září 2017	Srpen 2017
Červenec 2017	Červen 2017	Květen 2017
Duben 2017	Březen 2017	Prosinec 2016
Listopad 2016	Říjen 2016	Září 2016
Srpen 2016	Červenec 2016	Červen 2016
Květen 2016	Duben 2016	Březen 2016
Únor 2016	Leden 2016	Prosinec 2015
Říjen 2015	Září 2015	Červenec 2015
Červen 2015	Květen 2015	Duben 2015
Březen 2015	Únor 2015	Leden 2015
Prosinec 2014	Listopad 2014	Říjen 2014

Září 2014

Srpen 2014

Červenec 2014

Červen 2014

Květen 2014

Duben 2014

Březen 2014

Únor 2014

Leden 2014

Listopad 2013

Říjen 2013

Září 2013

Srpen 2013

Červenec 2013

Červen 2013

Sledujte Davida on-line

 Facebook

 Twitter

 LinkedIn

Ochrana osobních údajů

GRAFIKA pro **NEZISKOVKY**