

# POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

## metodický pokyn



### Postup při pořizování regulačních plánů

#### Odlišnosti postupů

při pořizování regulačního plánu z podnětu a při pořizování regulačního plánu na žádost

Modelový příklad zadání regulačního plánu z podnětu



Ministerstvo pro místní rozvoj

Ústav územního rozvoje

2008

# POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

## Metodický pokyn

### Obsah

- 1 ÚČEL REGULAČNÍHO PLÁNU**
- 2 SOUVISEJÍCÍ POJMY**
- 3 VÝCHODISKA, PODKLADY**
- 4 PŮSOBNOST PŘI POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ**
- 5 POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ**
  - 5.1 Regulační plán z podnětu
  - 5.2 Regulační plán na žádost
- 6 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU**
  - 6.1 Podání a náležitosti podnětu, rozhodnutí o pořízení regulačního plánu z podnětu
  - 6.2 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu z podnětu
  - 6.3 Zadání regulačního plánu z podnětu
    - Obsah zadání
    - Projednání zadání
    - Schválení zadání
  - 6.4 Návrh regulačního plánu z podnětu
    - Zpracování návrhu
    - Obsah regulačního plánu
  - 6.5 Postup při projednání regulačního plánu z podnětu
    - Společné jednání o návrhu
    - Řízení o regulačním plánu
  - 6.6 Vydání regulačního plánu z podnětu
  - 6.7 Platnost regulačního plánu z podnětu
- 7 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST**
  - 7.1 Zadání regulačního plánu na žádost
  - 7.2 Podání a náležitosti žádosti o vydání regulačního plánu
  - 7.3 Vybrané přílohy žádosti o vydání regulačního plánu
    - Návrh regulačního plánu
    - Dohoda o parcelaci
    - Plánovací smlouva
  - 7.4 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu na žádost
  - 7.5 Řízení o regulačním plánu na žádost
  - 7.6 Vydání regulačního plánu
  - 7.7 Platnost regulačního plánu na žádost

### Příloha

Modelový příklad zadání regulačního plánu z podnětu

## 1 ÚČEL REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán je nástroj územního plánování, kterým se v řešené ploše stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích, pro vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.

V souladu s cíli územního plánování stanoví rovněž podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí.

Regulační plán vymezuje stavební pozemky.

I když regulační plán není územním rozhodnutím, nahradí v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí. Toto ustanovení se však vztahuje pouze na pozemky v zastavitelné ploše a v zastavěném území. Regulační plán v nezastavěném území nenahrazuje územní rozhodnutí, ale je pro rozhodování v nezastavěném území závazný. Regulační plán může nahradit plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav.

Regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejné infrastruktury, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezení veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí, je stanoven již v zadání regulačního plánu. Potřebná územní rozhodnutí (územní souhlas), pokud nejsou nahrazena regulačním plánem, se vydávají postupem podle stavebního zákona, jsou-li zákonem vyžadována.

*§ 61 odst. 1 stavebního zákona*

*§ 18 stavebního zákona*

*§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona*

*§ 61 odst. 2 stavebního zákona*

*§ 61 odst. 3 stavebního zákona*

*§ 61 odst. 1 stavebního zákona*

## 2 SOUVISEJÍCÍ POJMY

### **Pozemek**

je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí správní, popřípadě katastrálního území, hranicí vlastnickou, užívací nebo hranicí druhů pozemků.

[www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz)

### **Stavební pozemek**

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.

§ 2 odst. 1 písm. b) stavebního zákona

### **Zastavěný stavební pozemek<sup>1</sup>**

je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

§ 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona

### **Parcela**

je geometrický obraz pozemku na katastrálních mapách označený parcelním číslem. Tímto číslem je označena parcela shodně ve všech částech měřického a písemného operátu katastru nemovitostí.

[www.pozemky.cz](http://www.pozemky.cz)

### **Pozemkové úpravy**

ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto souvislostech se k nim uspořádávají vlastnická práva a s nimi související věcná břemena. Současně se jimi zajišťují podmínky pro zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, vodní hospodářství a zvýšení ekologické stability krajiny. Výsledky pozemkových úprav slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako závazný podklad pro územní plánování.

§ 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů

### **Zastavěné území**

je vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán").

§ 2 odst. 1 písm. d) stavebního zákona

### **Nezastavěné území**

tvoří pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

§ 2 odst. 1 písm. f) stavebního zákona

### **Plocha**

je část území tvořená pozemkem nebo souborem pozemků, která je vymezena v politice územního rozvoje, zásadách územního rozvoje nebo územním plánem, popřípadě v územně plánovacích podkladech s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a její význam.

§ 2 odst. 1 písm. g) stavebního zákona

<sup>1</sup> V katastru nemovitostí jsou tyto pozemky evidovány jako zastavěná plocha a nádvoří (stavební parcela) a plochy ostatní, což jsou zahrady a ty ostatní plochy, které tvoří se zastavěnou plochou jednotný funkční celek. Pozemky tvoří jednotný funkční celek tehdy, pokud spolu hraničí a jsou funkčně propojené s funkcí budovy na stavební parcele (zák. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

### **Zastavitelná plocha**

je plocha vymezená k zastavení v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje.

§ 2 odst. 1 písm. j)  
stavebního zákona

### **Veřejná infrastruktura**

jsou pozemky, stavby, zařízení, a to:

1. dopravní infrastruktury,
2. technické infrastruktury,
3. občanského vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva,
4. veřejné prostranství, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

§ 2 odst. 1 písm. k)  
stavebního zákona

### **Veřejné prostranství**

tvoří všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

§ 34 zákona č.  
128/2000 Sb.,  
o obcích ve znění  
pozdějších předpisů

### **Veřejně prospěšná stavba**

je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.

§ 2 odst. 1 písm. l)  
stavebního zákona

### **Veřejně prospěšné opatření**

je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

§ 2 odst. 1 písm. m)  
stavebního zákona

### **Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací**

Pro účely regulačního plánu je to výkres pozemků určených pro umístění navrhovaných veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, veřejných prostranství, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a pro asanaci území, ve kterých lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo ke kterým lze uplatnit předkupní právo.

§ 2 písm. a) vyhlášky  
č. 500/2006 Sb.

### **Koordinační výkres**

je výkres zahrnující navržené řešení, neměněný současný stav a důležitá omezení v území, zejména limity využití území.

§ 2 písm. b) vyhlášky  
č. 500/2006 Sb.

### **Opatření obecné povahy**

je správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Opatření obecné povahy není ani právním předpisem, ani individuálním rozhodnutím. Nemůže nahrazovat podzákonnou normotvorbu ani nad rámec zákona stanovovat nové povinnosti; slouží toliko ke konkretizaci již existujících povinností vyplývajících ze zákona. Příkladem opatření obecné povahy jsou dopravní značky, zásady územního rozvoje, územní plán, regulační plán.

§ 171 až 174  
správního řádu  
[www.wikipedia.org/  
wiki/Opatření\\_obecné\\_povahy](http://www.wikipedia.org/wiki/Opatření_obecné_povahy)

### **Pořizovatel**

Pořizovatelem je krajský úřad, úřad územního plánování nebo obecní úřad, který v souladu se stavebním zákonem a zvláštními právními předpisy vykonává územně plánovací činnost úředníky splňujícími kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Ministerstvo obrany a újezdni úřad pořizují regulační plán pro území vojenských újezdů.

§ 6 odst. 1 písm. a)  
stavebního zákona,  
§ 7 odst. 1 písm. a)  
stavebního zákona,  
§ 10 odst. 1 písm. a)  
a odst. 2 písm. a)

Pořizovatelem může být obecní úřad, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti a tuto činnost vykonává úředníky, splňujícími kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti nebo zajišťuje tuto činnost na základě smlouvy s fyzickou nebo právnickou osobou, jejíž pracovníci splňují kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů.

Kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti splňuje úředník nebo fyzická osoba, která má vždy **osvědčení zvláštní odborné způsobilosti a dále splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe.**

Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru.

Kvalifikační požadavky vzdělání a praxe splňuje dále fyzická osoba, která má vysokoškolské vzdělání uznané pro autorizaci v oboru územní plánování a nejméně 3 roky praxe při výkonu územně plánovací činnosti ve veřejné správě (dále jen "odpovídající praxe"), nebo vysokoškolské vzdělání příbuzného oboru, uznaného pro autorizaci v oboru územní plánování nebo vysokoškolské vzdělání se stavebním zaměřením a nejméně 3 roky odpovídající praxe.

Výjimky z kvalifikačních předpokladů vzdělání uděluje ministerstvo v případě prokazatelné kvality práce na úseku územního plánování.

#### **Projektant (v oboru územní plánování)**

je autorizovaný architekt, kterému byla udělena autorizace pro obor územní plánování nebo bez specifikace oboru.

*stavebního zákona  
§ 6 odst. 2 stavebního  
zákona*

*§ 24 odst. 1  
stavebního zákona*

*§ 24 odst. 2 odst. 3  
písm. a) a b)*

*stavebního zákona  
Zákon č. 360/1992  
Sb., o výkonu povolání  
autorizovaných  
architektů a o výkonu  
povolání  
autorizovaných  
inženýrů a techniků  
činných ve výstavbě,  
ve znění pozdějších  
předpisů*

*§ 195 stavebního  
zákona*

*Zákon č. 360/1992  
Sb., o výkonu povolání  
autorizovaných  
architektů a o výkonu  
povolání  
autorizovaných  
inženýrů a techniků  
činných ve výstavbě,  
ve znění pozdějších  
předpisů*



### 3 VÝCHODISKA, PODKLADY

**Východiskem** pro pořízení regulačního plánu je, až na níže uvedenou výjimku, „nadřazená“ územně plánovací dokumentace, tj. **zásady územního rozvoje** nebo **územní plán**. Jejich vydání předchází pořízení regulačního plánu. Pro pořízení regulačního plánu je rovněž závazná **politika územního rozvoje**. V současné době může být „nadřazenou“ územně plánovací dokumentací i územní plán velkého územního celku v rozsahu rozvojových ploch nemístního významu, ploch a koridorů umožňujících umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, limitů využití území nemístního významu a ploch pro veřejně prospěšné stavby. Tento územní plán pozbude platnosti dnem nabytí účinnosti zásad územního rozvoje příslušného kraje, nejpozději však 1. ledna 2012. Rovněž může být „nadřazenou“ územně plánovací dokumentací územní plán sídelního útvaru, schválený do 30. 6. 1992, který pozbude platnosti nejpozději 1. 1. 2010, nebo územní plán obce anebo územní plán sídelního útvaru schválený od 1. 7. 1992, které pozbudou platnosti nejpozději 1. 1. 2016, pokud nebudou upraveny a vydány podle stavebního zákona.

§ 187 a 188  
stavebního zákona

Regulační plán lze pořídit v plochách nebo koridorech vymezených zásadami územního rozvoje a to za předpokladu, že toto pořízení a podmínky vydání budou dohodnuty s dotčenými obcemi.

§ 36 odst. 2 a § 62  
odst. 2 stavebního  
zákona

Pokud je pro obec vydán územní plán, pak lze regulační plán pořídit v plochách nebo koridorech vymezených územním plánem. Návrh regulačního plánu musí být s nadřazenou územně plánovací dokumentací v souladu.

V odůvodněných případech může vyvolat regulační plán změnu územního plánu, kterou lze pořizovat souběžně s regulačním plánem. V takovém případě nemusí být pořizovaný regulační plán v souladu s měněnými částmi územního plánu. Vydání změny územního plánu je však podmínkou následného vydání regulačního plánu, který tuto změnu vyvolal.

§ 70 stavebního  
zákona

Pokud nebyl vydán územní plán, pak lze pořídit regulační plán pro plochy v zastavěném nebo nezastavěném území, pokud se nemění jeho charakter nebo pokud nahrazuje plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav. Regulační plán může být dále pořízen v ploše, která je součástí vojenského újezdu.

Podkladem pro zpracování regulačního plánu jsou **územně plánovací podklady**. Územně plánovací podklady tvoří územně **analytické podklady**, které zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj území a **územní studie**, které ověřují možnosti a podmínky změn v území.

§ 25 stavebního  
zákona

Územně analytické podklady obsahují jevy a údaje o stavu a vývoji území a vyhodnocení těchto údajů, výčet hodnot území, limitů využití území a přehled záměrů na provedení změn v území. Součástí územně analytických podkladů je **rozběr udržitelného rozvoje území**, který ve svém závěru obsahuje určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

§ 26 stavebního  
zákona  
§ 4 odst. 1 písm. b)  
vyhlášky č. 500/2006  
Sb.

**Mapovým podkladem** pro pořízení regulačního plánu je zpravidla **polohopisné a výškopisné zaměření** řešeného území v měřítku 1:500, případně i katastrální mapa v měřítku 1:1000. Podkladem pro výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je vždy **katastrální mapa**. Výkres širších vztahů se zpracovává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.

§ 3 vyhlášky  
č. 500/2006

Mapový podklad lze doplnit na základě skutečností zjištěných vlastním průzkumem území. Záznam o provedeném doplnění se ukládá u pořizovatele regulačního plánu.

§ 19 odst. 2 vyhlášky  
č. 500/2006 Sb.

#### 4 PŮSOBNOST PŘI POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

Působnost ve věcech územního plánování vykonávají orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany.

§ 5 stavebního zákona

Regulační plán vydává zastupitelstvo obce, zastupitelstvo kraje nebo ministerstvo obrany formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

§ 62 stavebního zákona

§ 6 a 7 stavebního zákona

**Zastupitelstvo obce** v samostatné působnosti rozhoduje o pořízení regulačního plánu z vlastní nebo jiného podnětu, schvaluje zadání regulačního plánu, pokud zadání není součástí příslušného územního plánu a vydává regulační plán na území obce.

§ 6 odst. 5

stavebního zákona

§ 7 zákona o obcích

**Rada obce** a v obcích, kde se rada nevolí, **zastupitelstvo obce** schvaluje žádost obce o pořízení regulačního plánu anebo uzavření smlouvy s právnickou nebo fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti.

§ 6 odst. 6 bod b)

stavebního zákona

**Úřad územního plánování** (obecní úřad obce s rozšířenou působností) pořizuje regulační plán pro vlastní obec. Obce ve správním území obce s rozšířenou působností, jejichž obecní úřady nezajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, mohou požádat příslušný úřad územního plánování o pořízení regulačního plánu.

§ 6 odst. 1

stavebního zákona

**Obecní úřad**, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (§ 24 stavebního zákona), pořizuje regulační plán pro vlastní obec a může na základě veřejnoprávní smlouvy pořizovat regulační plán pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností.

§ 6 odst. 2

stavebního zákona

Kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost splňuje obecní úřad buď prostřednictvím vlastních úředníků splňujících příslušné kvalifikační požadavky nebo na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky nebo právnickou osobou, jejíž pracovníci splňují kvalifikační požadavky. Uzavření této smlouvy schvaluje rada obce, v obcích, kde se rada nevolí, pak zastupitelstvo obce.

§ 24 odst. 1 až 3

stavebního zákona

§ 6 odst. 6

stavebního zákona

**Zastupitelstvo kraje** rozhoduje o pořízení regulačního plánu z vlastní nebo jiného podnětu a vydává regulační plán v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje. V případě, že zásady územního rozvoje uložily pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách využití území, obsahují zadání příslušného regulačního plánu. Vydání regulačního plánu krajem a jeho zadání lze stanovit v zásadách územního rozvoje pouze v dohodě s dotčenými obcemi.

§ 7 odst. 2

stavebního zákona

§ 36 odst. 2

stavebního zákona

**Krajský úřad** pořizuje regulační plán pro plochy a koridory nadmístního významu vymezené zásadami územního rozvoje.

§ 7 odst. 1

stavebního zákona

**Ministerstvo obrany** rozhoduje o pořízení regulačního plánu z vlastní nebo jiného podnětu a vydává regulační plán v ploše, která je součástí vojenského újezdu. Regulační plán je v takovém případě pořizován dle § 61 až 75 přiměřeně.

§ 10 odst. 1

stavebního zákona

§ 62 stavebního zákona

**Újezdni úřad** pořizuje regulační plán pro území vojenských újezdů.

§ 10 odst. 2 písm. d)

stavebního zákona



## 5 POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ

**Regulační plán** se vydává z podnětu nebo na žádost formou opatření obecné povahy podle správního řádu.

§ 62 stavebního zákona  
§ 171 až 174 správního řádu

### 5.1 Regulační plán z podnětu

Zastupitelstvo obce nebo zastupitelstvo kraje (v dohodě s dotčenými obcemi) rozhoduje o *pořízení* regulačního plánu z *vlastního nebo jiného podnětu* (dále „z podnětu“) v souladu s vydanou územně plánovací dokumentací v ploše nebo koridoru vymezeném touto dokumentací. **Podnět k pořízení** regulačního plánu se *podává u kraje nebo obce* příslušné k vydání regulačního plánu.

§ 62 odst. 2 stavebního zákona  
§ 64 odst. 1 stavebního zákona

Územní plán nebo zásady územního rozvoje mohou přímo stanovit ve vybraných plochách nebo koridorech pořízení regulačního plánu jako podmínku pro rozhodování o změnách v území. V takovém případě obsahuje příslušná dokumentace zadání regulačního plánu.

§ 36 odst. 2 stavebního zákona  
§ 43 odst. 2 stavebního zákona

Pokud územní plán obce neukládá pořízení regulačního plánu (a proto neobsahuje zadání regulačního plánu), může zastupitelstvo rozhodnout z vlastního nebo jiného podnětu o pořízení regulačního plánu. Zadání je přílohou podnětu k pořízení regulačního plánu.

§ 64 odst. 1 stavebního zákona

Nedisponuje – li obec vydaným (dle předchozího stavebního zákona schváleným) územním plánem, pak zastupitelstvo obce může z vlastního nebo jiného podnětu rozhodnout o pořízení regulačního plánu pro plochu v zastavěném nebo v nezastavěném území, ale jen tehdy, pokud se nebude měnit charakter území nebo pokud regulační plán nahradí plán společných zařízení komplexních pozemkových úprav podle zvláštního právního předpisu. Zadání je přílohou podnětu k pořízení regulačního plánu.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

### 5.2 Regulační plán na žádost

Regulační plán na žádost lze pořídit pouze tehdy, stanoví-li tak územní plán nebo zásady územního rozvoje a je-li jejich součástí zadání regulačního plánu. Přílohou žádosti o vydání regulačního plánu je vždy návrh regulačního plánu, upravený dle stanovisek dotčených orgánů. Stanoviska, případně rozhodnutí dotčených orgánů jsou přílohou žádosti. **Žádost o vydání** regulačního plánu se *podává u příslušného pořizovatele*.

§ 62 odst. 3 stavebního zákona  
§ 66 odst. 1 stavebního zákona

Regulační plán na žádost lze pořizovat také na základě změny územního plánu obce nebo změny územního plánu sídelního útvaru vydané po 1. 1. 2007, pokud je v ní tak stanoveno.

Postupy při řízení o vydání regulačního plánu na žádost a regulačního plánu z podnětu jsou shodné.

O vydání regulačního plánu rozhoduje zastupitelstvo obce nebo zastupitelstvo kraje.

## 6 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU

### 6.1 Podání a náležitosti podnětu, rozhodnutí o pořízení regulačního plánu z podnětu

Podnět k pořízení regulačního plánu může podat kterákoliv fyzická nebo právnická osoba nebo správní orgán u kraje (v ploše nebo koridoru vymezeném zásadami územního rozvoje) nebo u obce, na jejímž území se nachází plocha nebo koridor, vymezený územním plánem.

Podnět k pořízení regulačního plánu obsahuje identifikační údaje o osobě nebo správním orgánu podávajícím podnět, dále základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, kterých se záměr týká (lze nahradit přesným zákresem hranice řešené plochy do mapového podkladu v měřítku katastrální mapy), údaje o dosavadním využití vymezené plochy, důvody a účel regulačního plánu (neukládá-li pořízení regulačního plánu územní plán nebo zásady územního rozvoje) a navrhovaný výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí.

Pokud územní plán nebo zásady územního rozvoje neobsahují zadání regulačního plánu nebo nebyl-li územní plán vydán, pak je návrh zadání přílohou podnětu.

O pořízení regulačního plánu rozhodne zastupitelstvo obce nebo kraje z vlastního nebo jiného podnětu a předá návrh zadání upravený dle svých požadavků pořizovateli.

§ 62 odst. 2  
stavebního  
zákona  
§ 64 odst. 1  
stavebního  
zákona,  
příloha č. 8  
k vyhlášce  
č. 500/2006 Sb.

### 6.2 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu z podnětu

Náklady na pořízení a zpracování regulačního plánu hradí obec nebo kraj, příslušný k vydání regulačního plánu.

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

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.

§ 63 odst. 1a 2  
stavebního  
zákona

### 6.3 Zadání regulačního plánu z podnětu

#### Obsah zadání<sup>2</sup>

1. Zadání regulačního plánu obsahuje zejména (komentáře k jednotlivým bodům jsou uvedeny v závorce kurzivou):
- a) vymezení řešeného území (grafickou přílohou se zákresem hranice řešené plochy nebo popisem její hranice),
  - b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití (požadavky na parcelaci a na funkční využití pozemků, zejména pro veřejná prostranství a veřejnou infrastrukturu),
  - c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb (uliční čáry, max. hloubka zástavby, stavební hranice, forma zastavění a odstupy staveb, podlažnost, intenzita využití území, výška zástavby, výška římsy, úroveň vstupního podlaží nad terénem, převažující tvar střechy apod.),
  - d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území (ochrana, obnova a tvorba kulturních hodnot, zejména urbanistických a architektonických, hodnot přírodních a estetických),
  - e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury (např. nároky na dopravní obsluhu, na dopravu v klidu, na zásobování vodou, odkanalizování a čištění odpadních vod, nakládání s odpady, zásobování elektrickou energií, plynem, teplem, komunikační zařízení, občanské vybavení, veřejná prostranství),
  - f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření (konkrétní výčet staveb a opatření, pro které má být stanovena možnost vyvlastnění, nebo předkupního práva),
  - g) požadavky na asanace (vymezit konkrétní požadavky),
  - h) 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 problémů k řešení),
  - i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí<sup>3)</sup> (např. rozhodnutí o umístění stavby místní komunikace, vodovodu apod., rozhodnutí o změně využití konkrétních pozemků, dělení pozemků,...)  
<sup>3)</sup>Poznámka: Stavební zákon v § 61 odst. 2 uvádí, že regulační plán nahrazuje v řešené ploše územní rozhodnutí a příloha č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. používá pojem „výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí“. Při řešení tohoto nesouladu je nutné vycházet ze skutečnosti, že stavební zákon je vyšší právní normou.
  - j) případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Projednáni zadání je spojeno se zjišťovacím řízením dle zákona č. 100/2001 Sb., jehož výsledkem může být požadavek příslušného orgánu na posouzení vlivů záměru na životní prostředí. Pokud orgán ochrany přírody při projednávání zadání nevyloučí ve svém stanovisku významný negativní vliv záměru na území Natura 2000, je záměr posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a toto posouzení je součástí posouzení vlivů záměru na životní prostředí. V návrhu zadání

Příloha č. 9  
k vyhlášce  
č. 500/2006 Sb.

§ 61 odst. 2  
stavebního zákona  
§ 77 a následující  
stavebního zákona

§ 4,5,6,7 zákona  
č. 100/2001 Sb. ve  
znění pozdějších  
předpisů

§ 72 a 73 stavebního  
zákona  
zákon č. 100/2001  
Sb., ve znění  
pozdějších předpisů  
zákon č. 114/1992

<sup>2</sup> Příklad zadání viz str. 21 tohoto textu - příloha Modelový příklad zadání regulačního plánu.

**pořizovatel uvede předpoklady, proč záměr bude či nebude mít vliv na životní prostředí nebo na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.),**

- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení (Zadání může stanovit i jiné uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu, než je uveden v příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., při věcném dodržení všech bodů v příloze uvedených. Lze např. požadavky uvedené v příloze pod jednotlivými písmeny sloučit či rozdělit. Dále se zde uvede, v jakých měřících budou jednotlivé výkresy zpracovány a vydány, v kolika vyhotoveních zpracovat návrh pro společné jednání, k veřejnému projednání a k vydání včetně údajů o digitální formě. V zadání musí být stanoveno, která písmena uvedená v odst. 2 přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. budou s ohledem na územní rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje, součástí návrhu.).

2. Zadání regulačního plánu z podnětu obsahuje též požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu.

## Projednání zadání

Návrh zadání pořizovatel:

- a) vystaví nejméně po dobu 15 dnů k veřejnému nahlédnutí v obci, pro jejíž území má být regulační plán pořízen; vystavení oznámí na úřední desce obce a způsobem umožňujícím dálkový přístup,
- b) zašle dotčeným orgánům; v případě, že pořizovatelem je úřad územního plánování, jež byl požádán o pořízení regulačního plánu, zašle návrh zadání regulačního plánu též obci, pro kterou regulační plán pořizuje. Každý může uplatnit ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění požadavky na obsah zadání, do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány uplatnit u pořizovatele své požadavky na obsah zadání vyplývající z právních předpisů. K později uplatněným požadavkům se nepřihlíží.
- c) zašle orgánu ochrany přírody se žádostí o vydání stanoviska, zda regulační plán může mít významný negativní vliv na území Natura 2000. Příslušným orgánem ochrany přírody jsou krajské úřady a správy chráněných krajinných oblastí nebo národních parků pro svá správní území. Orgán ochrany přírody vydá stanovisko do 15 dnů od doručení žádosti. Pořizovatel seznámí s obsahem stanoviska příslušný úřad podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (viz dále).
- d) zašle příslušnému úřadu podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Tímto příslušným úřadem je Ministerstvo životního prostředí pro záměry uvedené v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, sloupci A, a pro záměry předkládané Ministerstvem obrany, včetně změn všech těchto záměrů. Pro ostatní záměry a jejich změny je příslušným úřadem krajský úřad. Spolu s návrhem zadání zašle pořizovatel příslušnému úřadu oznámení záměru nebo oznámení podlimitního záměru zpracované podle přílohy č. 3 resp. přílohy č. 3a zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. U položek, které obsahem nebo požadovanou podrobností informací neodpovídají obsahu regulačního plánu, uvede pořizovatel pouze, ve které etapě projektové přípravy budou tyto informace známy.

Sb., ve znění pozdějších předpisů

§ 61 stavebního zákona  
§ 19 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Příloha č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

§ 64 odst. 2 a 3 stavebního zákona

§ 73 stavebního zákona

§ 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů  
zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, § 6, 21, 22, příloha č. 1, 3, 3

## Schválení zadání

Na základě uplatněných požadavků pořizovatel upraví návrh zadání regulačního plánu a předloží jej příslušnému zastupitelstvu ke schválení. Spolu s návrhem zadání předloží zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky do jeho návrhu zapracovány.

Zadání schvaluje zastupitelstvo obce nebo kraje, které rozhodlo o pořízení regulačního plánu, není-li zadání součástí vydané územně plánovací dokumentace.

§ 64 odst. 4 a 5  
stavebního zákona

## 6.4 Návrh regulačního plánu z podnětu

### Zpracování návrhu

Na základě schváleného zadání pořizovatel pro obec nebo kraj zajistí zpracování:

- a) návrhu regulačního plánu, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- b) dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis,
- c) posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání takovýto vliv nevyloučil.

§ 65 odst. 1  
stavebního zákona  
zákon č. 100/2001  
Sb., ve znění  
pozdějších předpisů  
zákon č. 114/1992  
Sb., ve znění  
pozdějších předpisů,  
o ochraně přírody  
a krajiny

### Obsah regulačního plánu

Regulační plán i jeho odůvodnění obsahují část textovou a část grafickou.

§ 61 stavebního  
zákona  
§ 19 a příloha č. 11  
k vyhlášce  
č. 500/2006 Sb.

#### 1. Textová část regulačního plánu **obsahuje vždy:**

- a) vymezení řešené plochy (*grafickou přílohou se zákresem hranice řešené plochy nebo popisem její hranice*),
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků (*konkrétní podmínky pro parcelaci a funkční využití pozemků, zejména pro veřejná prostranství a veřejnou infrastrukturu*),
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury (*podmínky pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, pro občanské vybavení ve veřejném zájmu - uliční a stavební čáry, výšku a tvary objektů, přípustné formy zastřešení včetně případných půdních vestaveb, orientace, umístění vstupů, případně materiály staveb a další podrobnosti týkající se vzhledu staveb – zejména v historických lokalitách, podmínky pro umístění a řešení veřejných prostranství apod.*),
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území (*zejména stanovit podmínky pro respektování památkové ochrany blízkého území, nenarušení dálkových pohledů, přizpůsobení řešení nové zástavby zástavbě stávající – je-li to žádoucí, a to jak z hlediska architektonického, tak urbanistického, ochranu stávající zeleně, případně dodatečnou výsadbu zeleně apod.*),
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí (*např. podmínky*



pro snižování emisí - např. umožněním napojení na nezávadná topná media, omezení průjezdní dopravy v zástavbě, upřesnění vymezení biokoridoru, revitalizaci vodního toku apod.)

- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví (např. stanovit podmínky pro eliminaci negativních vlivů dopravy, výroby a jiných škodlivých faktorů vhodným urbanistickým řešením, vytvářením bariér stavebních, případně výsadbou vhodné zeleně),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel (z hlediska zápisu do katastru nemovitostí se dále uvede, v čí prospěch je předkupní právo zřízeno: název obce nebo kraje anebo státu - Česká republika),
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje (např. rozhodnutí o umístění stavby penzionu s pečovatelskou službou pro seniory, místní komunikace, vodovodu apod., rozhodnutí o změně využití konkrétních pozemků, dělení pozemků atd.),
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

## 2. Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí **dále obsahuje** (v souladu se zadáním):

- a) druh a účel umístěvaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území (u staveb s výraznou změnou funkčního využití stanovení podmínek pro omezení negativního vlivu na okolí, stanovení podmínek pro stavební a architektonické změny stavby, stanovení možností nového využití ve vazbě na dopravní a technickou infrastrukturu),
- e) podmínky pro vymezená ochranná pásma (stanovení možností výstavby a jiných úprav na pozemcích navržených ochranných pásem),
- f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability (podmínky pro doplnění nefunkčních prvků ÚSES, ochranu stávající funkční části ÚSES),
- g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) (dle možnosti napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, významu a naléhavosti pro obec, dle finančních možností obce, v logické návaznosti záměrů apod.),
- h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona (tj. staveb, které musí být povoleny stavebním úřadem).

## 3. Grafická část regulačního plánu **obsahuje vždy**:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury (uliční a stavební čáry, podlažnost, intenzitu využití pozemků, výkres v měřítku 1:1000 nebo 1:500),

§ 19 odst. 2 vyhlášky  
č. 500/2006 Sb.

b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (vždy v měřítku katastrální mapy, graficky rozlišit, u kterých pozemků lze uplatnit předkupní právo a které lze vyvlastnit).

4. **Grafická část regulačního plánu** podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí **dále obsahuje** (v souladu se zadáním):

a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit,

b) výkres pořadí změn v území (*etapizace – vyžaduje-li tak řešení*).

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

### **Odůvodnění regulačního plánu**

Část odůvodnění, která předchází společnému jednání a veřejnému projednání, zpracuje projektant, ostatní na základě výsledků společného jednání a veřejného projednání doplní pořizovatel.

5. **Textová část odůvodnění** regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, **zejména**:

a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu (*uvede se stručný popis procesu pořízení*),

b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,

c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,

d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,

e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,

f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,

g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,

h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob,

i) rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění,

j) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až d), f) a g) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledku projednání.

6. **Grafická část odůvodnění** regulačního plánu obsahuje **zejména**

a) koordinační výkres v měřítku hlavního výkresu (*obsah vychází z definice uvedené v kap. 2 Související pojmy*),

b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území (zpracovává

se v měřítku hlavního výkresu územního plánu, není-li územní plán zpracován, pak v měřítku 1:5000 nebo 1:10000, popř. v měřítku katastrální mapy),

- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu (obsahuje doplnění nových ploch pro výstavbu, nepředpokládá-li se na základě regulačního plánu zábor půdního fondu, výkres se nepřikládá).

## 6.5 Postup při projednání regulačního plánu z podnětu

### Společné jednání o návrhu

Návrh regulačního plánu se projednává s dotčenými orgány na společném jednání. Pořizovatel oznámí místo a dobu společného jednání jednotlivě dotčeným orgánům a obci, pro niž se regulační plán pořizuje a to nejméně 15 dnů předem. Dotčené orgány pořizovatel vyzve k uplatnění stanovisek do 30 dnů ode dne jednání. Po celou tuto dobu pořizovatel umožní dotčeným orgánům nahlížet do návrhu regulačního plánu. Tato lhůta může být prodloužena nejdéle o dalších 30 dnů, pokud to vyžaduje zákon č. 100/2001 Sb. nebo doloží-li dotčený orgán nejpozději na společném jednání závažný důvod pro prodloužení lhůty. K později uplatněným stanoviskům se nepřihlíží. Pokud bylo provedeno posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a toto posouzení prokázalo negativní vliv, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo vydaného územního plánu a pokud nelze záměr řešit alternativně, pak lze návrh přijmout jen z důvodu převažujícího veřejného zájmu. Současně musí být navržena a s Ministerstvem životního prostředí dohodnuta kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Jde-li o negativní vliv na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy, lze návrh regulačního plánu přijmout jen z důvodu veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti, nebo příznivých důsledků nesporného významu na životní prostředí. Jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu mohou být důvodem k přijetí návrhu jen na základě stanoviska Evropské komise.

§ 65 stavebního zákona

§ 37 odst. 5 stavebního zákona

### Řízení o regulačním plánu

Návrh regulačního plánu, který byl projednán s dotčenými orgány a upraven podle výsledků projednání, se dále projednává za účasti dotčených orgánů a obce, pro niž se regulační plán pořizuje na veřejném projednání. Návrh regulačního plánu pořizovatel doručí veřejnou vyhláškou a zajistí, aby po dobu ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky do dne veřejného projednání byl návrh regulačního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele a v obci, pro kterou regulační plán pořizuje. Návrh regulačního plánu musí být vystaven nejméně 15 dnů před dnem veřejného projednání. Návrh regulačního plánu zůstává vystaven dalších 15 dnů po veřejném projednání pro možné nahlédnutí.

§ 67 stavebního zákona

§ 20 stavebního zákona

§ 25 správního řádu

§ 172 správního řádu

Dotčené orgány, které se tohoto projednávání účastní, a příslušnou obec vyrozumí pořizovatel jednotlivě 30 dnů před datem konání veřejného projednání.

Označení řešené plochy tabulí s informacemi o regulačním plánu zajistí pořizovatel v součinnosti s příslušnou obcí nebo krajem 30 dnů před veřejným projednáváním. V případě nemožnosti umístění tabule na pozemku určí pořizovatel jiné místo.

Výklad regulačního plánu při veřejném projednání zajistí pořizovatel ve

spolupráci s projektantem.

Osoby oprávněné k podávání námitek proti návrhu musí být upozorněny na skutečnost, že námítky se uplatňují písemně nejpozději při veřejném projednání a že k pozdějším námítkám se nepřihlíží.

§ 67 odst. 1  
stavebního zákona

Osobami oprávněnými k podávání námitek jsou:

§ 85 odst. 1 a 2  
stavebního zákona

- obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn, pořizuje-li regulační plán krajský úřad,
- vlastníci pozemků, na kterých má být záměr uskutečněn nebo ti, kteří mají k pozemku nebo stavbě dotčené záměrem jiné věcné právo, nejde-li o společenství vlastníků podle zvláštního právního předpisu,
- osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám anebo sousedním pozemkům nebo stavbám na nich může být řešením regulačního plánu přímo dotčeno,
- osoby, o kterých tak stanoví zvláštní právní předpis,
- společenství vlastníků jednotek, podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytovým a nebytovým prostorům,
- v případě, že společenství vlastníků jednotek nemá právní subjektivitu, vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí více než jednu polovinu.

Námítky nemohou uplatnit nájemci bytů, nebytových prostor nebo pozemků.

Námítky proti návrhu, připomínky veřejnosti a stanoviska dotčených orgánů musí být uplatněny nejpozději při veřejném projednání, jinak se k nim nepřihlíží. Stanoviska, námítky a připomínky se při veřejném projednání uplatňují písemně a musí být opatřeny identifikačními údaji a podpisem osoby, která je uplatňuje a připojí se k záznamu o veřejném projednání, který vede pořizovatel. Totéž platí i o stanoviscích, námítkách a připomínkách podaných před veřejným projednáním.

§ 22 odst. 2 a 3  
stavebního zákona

K námítkám a připomínkám, které byly uplatněny k věci, o kterých bylo rozhodnuto v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje, se nepřihlíží.

Pořizovatel zajistí na základě výsledků projednání úpravu návrhu, pokud to výsledky projednání vyžadují.

Pořizovatel, prověří soulad navrhovaného regulačního plánu s dříve vydanou územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a příslušných vyhlášek, s požadavky zadání na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

§ 68 stavebního  
zákonu

Do odůvodnění regulačního plánu musí pořizovatel výsledek přezkoumání doplnit. Odůvodnění vždy musí obsahovat vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách, včetně samostatného odůvodnění.

zákon č. 500/2004  
Sb.

## 6.6 Vydání regulačního plánu z podnětu

Návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním předkládá pořizovatel zastupitelstvu příslušné obce nebo kraje. Příslušné zastupitelstvo vydá regulační plán po ověření, že není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky uvedenými v § 68 odst. 1 stavebního zákona. Je-li výsledek ověření kladný, příslušné zastupitelstvo vydá regulační plán.

§ 69 stavebního  
zákonu

V případě, že zastupitelstvo nesouhlasí s předloženým návrhem regulačního plánu nebo s výsledky projednání, návrh vrátí s pokyny pro jeho přepracování a k novému projednání nebo jej zamítne.

## **6.7 Platnost regulačního plánu z podnětu**

Platnost regulačního plánu z podnětu se zpravidla nestanovuje.

NEAKTIVÁLNÍ



## 7 POSTUP PŘI POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU NA ŽÁDOST

### 7.1 Zadání regulačního plánu na žádost

Zadání regulačního plánu na žádost je součástí územního plánu příslušné obce nebo zásad územního rozvoje příslušného kraje.

### 7.2 Podání a náležitosti žádosti o vydání regulačního plánu

Žádost o vydání regulačního plánu může podat kterákoliv fyzická nebo právnická osoba u příslušného pořizovatele. Žádost obsahuje identifikační údaje o žadateli, dále základní údaje o požadovaném záměru, identifikaci pozemků, kterých se záměr týká, údaje o vlastnických a jiných právech k dotčeným pozemkům, údaje o dosavadním využití plochy, důvody a účel pořízení regulačního plánu a navrhovaný výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí.

§ 66 stavebního zákona

příloha č. 10 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

K žádosti připojí žadatel:

- stanoviska, případně rozhodnutí dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, včetně stanoviska k posouzení vlivů na životní prostředí, pokud záměr toto posouzení vyžaduje; v tomto případě žadatel připojí k žádosti o vydání regulačního plánu posudek a dokumentaci vlivů. Stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí v tomto případě k žádosti nepřikládá.
- posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, pokud orgán ochrany přírody ve svých požadavcích na zadání tento vliv nevyloučil,
- návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů,
- vyhodnocení souladu regulačního plánu se zadáním,
- údaje o vlivu záměru na území a o nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury,
- doklady prokazující vlastnické právo žadatele k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše nebo doklad o právu (založeném smlouvou) provést stavbu nebo opatření v řešené ploše, nelze-li tato práva ověřit v katastru nemovitostí anebo souhlas vlastníků v řešené ploše – žadatel může s vlastníky pozemků a staveb, které jsou součástí řešené plochy a jsou dotčeny záměrem, uzavřít smlouvu (dohodu o parcelaci), jejímž obsahem musí být souhlas s navrhovaným záměrem a souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů s realizací záměru; dohoda o parcelaci je přílohou žádosti, nepřikládá se, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit,
- návrh plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele na vybudování nebo úpravách veřejné infrastruktury, jejímž uzavřením příslušná obec nebo kraj mohou podmínit vydání regulačního plánu.

§ 74 stavebního zákona

Pořizovatel posoudí úplnost žádosti a vzájemný soulad předložených stanovisek a zajistí řešení případných rozporů. Návrh plánovací smlouvy předloží pořizovatel příslušnému zastupitelstvu ke schválení.

Pokud bylo provedeno posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast a toto posouzení prokázalo negativní vliv, který nebyl předmětem posouzení vydaných zásad územního rozvoje nebo vydaného územního plánu a pokud nelze záměr řešit alternativně, pak lze návrh přijmout jen z důvodu převažujícího veřejného zájmu. Současně musí být navržena

§ 37 odst. 5 stavebního zákona

a s Ministerstvem životního prostředí dohodnuta kompenzační opatření k zajištění ochrany a celistvosti území evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. Jde-li o negativní vliv na lokalitu s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy, lze návrh regulačního plánu přijmout jen z důvodu veřejného zdraví, veřejné bezpečnosti, nebo příznivých důsledků nesporného významu na životní prostředí. Jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu mohou být důvodem k přijetí návrhu jen na základě stanoviska Evropské komise.

### 7.3 Vybrané přílohy žádosti o vydání regulačního plánu

#### Návrh regulačního plánu

Zpracování regulačního plánu na žádost a jeho projednání s dotčenými orgány a příslušnou obcí nebo krajem a uplatnění stanovisek dotčených orgánů zajistí žadatel.

Obsah regulačního plánu je uveden v kapitole 6.4.

#### Dohoda o parcelaci

##### Dohoda o parcelaci obsahuje:

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu fyzické osoby, popřípadě místa podnikání podnikající fyzické osoby, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla právnické osoby, která je vlastníkem pozemků a staveb v dotčeném území podle katastru nemovitostí a případně též osoby, která se na realizaci záměru nového využití účastní peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- b) podíl jednotlivých vlastníků na celkové hodnotě pozemků a staveb nebo výměře dotčeného území,
- c) případný podíl osoby, která se na realizaci záměru nového využití účastní peněžitými nebo nepeněžitými vklady,
- d) závazek vlastníků ke snížení svého podílu převodem poměrné části pozemků nezbytných pro realizaci veřejné infrastruktury, popřípadě závazek strpět na svém pozemku liniovou část technické infrastruktury,
- e) souhlas vlastníků s dělením, scelováním nebo výměnou pozemků, která umožní nové využití a uspořádání dotčeného území nebo souhlas vlastníků s odprodejem pozemků,
- f) dohodu o majetkovém vypořádání v případě, že se někteří vlastníci neúčastní na realizaci záměru nového využití území nebo že parcelace navržená v souvislosti s novým využitím území neumožní zachovat jejich podíl na celkové hodnotě nebo výměře lokality,
- g) plná moc k podání žádosti o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí,
- h) plná moc k podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí po vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

*Příloha č. 12  
k vyhlášce  
č. 500/2006 Sb.*

##### K dohodě o parcelaci se přikládá:

- a) snímek katastrální mapy se zakresleným rozsahem dotčeného území opatřený osvědčením úřadu územního plánování o souladu se zadáním obsaženým v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje, v ostatních případech osvědčením o ucelenosti lokality, tj. zahrnutí všech prostorově a funkčně souvisejících, samostatně nevyužitelných pozemků do řešení,

- b) identifikace všech dotčených pozemků a staveb (včetně údajů o vlastnictví) podle katastru nemovitostí, ne starší než tři měsíce,
- c) grafická příloha zachycující nové parcelní uspořádání odpovídající návrhu regulačního plánu nebo návrhu dokumentace pro územní rozhodnutí, doplněná popisem dohodnuté úpravy vlastnických vztahů.

## Plánovací smlouva

### Návrh plánovací smlouvy obsahuje:

- a) jméno a příjmení a adresu místa trvalého pobytu, popřípadě místa podnikání, je-li žadatelem o pořízení regulačního plánu nebo o vydání územního rozhodnutí fyzická osoba, popřípadě podnikající fyzická osoba, anebo název nebo obchodní firmu a adresu sídla, je-li žadatelem právnická osoba,
- b) název a sídlo obce nebo kraje, s nimiž má být plánovací smlouva uzavřena,
- c) údaje o dotčené veřejné infrastruktuře a její stručnou charakteristiku, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury,
- d) navrhované změny stávající veřejné infrastruktury nebo nároky na vybudování nové veřejné infrastruktury, jejich charakteristiku, požadovanou kapacitu jednotlivých systémů infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu,
- e) stanovení finančního podílu žadatele na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- f) stanovení finančního podílu obce, kraje, státu nebo dalších osob na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo budování nové veřejné infrastruktury,
- g) závazek smluvních stran obsahující výši finančního podílu na realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování,
- h) závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu,
- i) závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabraňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase,
- j) záruky žadatele k zajištění jeho závazku (například složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava),
- k) harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury,
- l) záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v dohodnutých termínech,
- m) závazek převzít pozemky určené k realizaci veřejné infrastruktury s výjimkou pozemků, u kterých k realizaci veřejné infrastruktury postačuje zřízení věcného břemene,
- n) závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou.

*Příloha č. 13 k  
vyhlášce č. 500/2006  
Sb.*

### K návrhu plánovací smlouvy se přikládá:

- a) snímek katastrální mapy s vyznačením pozemků, kterých se plánovací smlouva týká,
- b) dokumentace navrhovaných změn stávající veřejné infrastruktury nebo navrhované nové veřejné infrastruktury,

- c) odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury,
- d) doklady o právech k stávající veřejné infrastruktuře,
- e) doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura,
- f) dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury, doklady o finančním podílu třetích osob.

#### 7.4 Úhrada nákladů na pořízení regulačního plánu na žádost

Náklady na zpracování regulačního plánu na žádost, mapové podklady, označení řešené plochy tabulí a náklady spojené s opatřením stanovisek dotčených orgánů hradí žadatel. Náklady spojené s projednáním regulačního plánu hradí pořizovatel.

§ 63 odst. 2 a 3  
stavebního zákona

#### 7.5 Řízení o regulačním plánu na žádost

Postup a náležitosti veřejného projednání, prověření a odůvodnění návrhu regulačního plánu na žádost jsou shodné jako u regulačního plánu z podnětu. Odlišný je pouze postup při označování dotčené plochy tabulí se základními informacemi. Toto označení zajistí žadatel na místě určeném pořizovatelem. Dojde-li však pořizovatel v průběhu řízení k závěru, že je návrh regulačního plánu na žádost v rozporu s vydanou územně plánovací dokumentací, se zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, se stanovisky dotčených orgánů, popř. s výsledky řešení rozporů a ochranou práv dotčených osob, předloží návrh na jeho zamítnutí.

§ 67 a § 68 odst. 1  
a 2 stavebního  
zákona  
§ 68 odst. 3  
stavebního zákona

#### 7.6 Vydání regulačního plánu na žádost

Postup a podmínky pro vydání regulačního plánu na žádost jsou shodné, u regulačního plánu na žádost pořizovatel předkládá zastupitelstvu navíc schválenou plánovací smlouvu.

§ 69 stavebního  
zákona

#### 7.7 Platnost regulačního plánu na žádost

Regulační plán pořízený na žádost platí 3 roky ode dne nabytí jeho účinnosti, není-li v něm stanovena delší lhůta. Pokud ve lhůtě platnosti nebyla podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné rozhodnutí nebo nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel, pozbývá regulační plán platnosti.

§ 71 odst. 1  
stavebního zákona

Platnosti pozbývá též, bylo-li stavební nebo jiné povolovací řízení zastaveno nebo žádost zamítnuta po uplynutí lhůty platnosti regulačního plánu.

§ 71 odst. 1  
stavebního zákona

## PŘÍLOHA

### Modelový příklad zadání regulačního plánu z podnětu obce XYZ, lokalita ABC

#### A) Vymezení řešeného území

- Řešené území se nachází na jihovýchodním okraji města, v katastrálním území XXX.
- Řešená plocha je vymezena z jihu stávající účelovou komunikací p. č. ..., ze západu ul. Mánesovou, ze severu ul. Wolkerovou a na východě ulicí Rašínovou, která odděluje řešenou plochu od nově realizované obytné zástavby.

#### B) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Vymezit pozemky pro bydlení (rodinné domy) ve vztahu k navazující a okolní zástavbě.
- Velikost jednotlivých pozemků pro bydlení navrhnout v rozmezí cca 600–1500 m<sup>2</sup>.
- V severozápadní části lokality (podél ulice Mánesovy) umožnit výstavbu dvoupodlažních bytových domů.
- Vymezit pozemky veřejných prostranství s obslužnými a zklidněnými komunikacemi tak, aby byla umožněna etapizace výstavby.
- Vymezit pozemky pro pěší a cyklistické stezky (v návaznosti na stávající trasy).
- Podél komunikací ve veřejných prostranstvích umožnit výsadbu vzrostlé zeleně.
- U obslužných a zklidněných komunikací zajistit přístup pro vozidla požární techniky a vozidla pro odvoz odpadu.
- Vymezit v dostatečné míře plochy zeleně (s trávníky, okrasnými dřevinami a stromy) a dětské hřiště.
- Respektovat záměry na výstavbu dle vydaných územní rozhodnutí na východním okraji lokality.
- Upřesnit pozemky pro lokální biokoridor.

#### C) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb<sup>1</sup>

- Urbanistickou i hmotovou strukturu navrhnout tak, aby tvořila plynulý přechod zástavby do krajiny, s respektováním okolní zástavby a jejich vzájemných vazeb.
- Stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb:
  - stavební čáry a stavební hranice, které vymeží části ploch pozemků pro umístění hlavních staveb a garáží,
  - podmínky pro umístění dalších staveb na pozemcích,
  - podlažnost – max. 2 nadzemní podlaží s možností využití podkroví,
  - výšku zástavby – max. výšku římsy nad úroveň přilehlého veřejného prostranství,
  - zásady architektonického řešení,
  - formu zastavění:
    - otevřenou formu zástavby – objekty s bočním odstupem,
    - uzavřenou formu zástavby – objekty jsou řazeny bez bočního odstupu s výjimkou krajních objektů (min. počet 3 objekty),
  - nejmenší přípustné odstupy staveb od hranic pozemků a od staveb bytových a rodinných domů na sousedních pozemcích,
  - intenzitu využití pozemků.
- Pro identifikaci v grafické části definovat souřadnice x,y (v souřadném systému S–JTSK) os navržených komunikací, od kterých pak budou odvozeny stavební čáry a stavební hranice.
- Zastavitelné části pozemku (stavby) umístit tak, aby byly napojeny na obslužné a zklidněné komunikace a na síť technické infrastruktury.
- Dopravu v klidu u rodinných domů řešit na vlastních pozemcích.



## D) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

### • Ochrana kulturních a přírodních hodnot

- Při navrhování urbanistické a hmotové struktury zohlednit charakter okolní zástavby; z hlediska ochrany památek nevyplývají žádné požadavky, neboť řešená plocha nezasahuje do městské památkové zóny a nenachází se zde žádný objekt spadající pod památkovou péči či ochranu.
- V řešené ploše se nenachází žádná lokalita se zvláštní ochranou přírody, z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit vzrostlou zeleň.

### • Ochrana přírodních zdrojů

- Celé řešená plocha leží v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně, musí být respektovány podmínky vodoprávního úřadu dané rozhodnutím č.j. ..., ze dne ....
- Celé řešená plocha leží v Chráněné oblasti přirozené akumulace vody (CHOPAV) Východočeská křída, musí být respektovány podmínky CHOPAV dané nařízením vlády č. 85 ze dne 24. června 1981.

### • Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

- Kromě požadavků vyplývajících z příslušných právních předpisů se nestanovují další podmínky.

### • Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL):

- V řešené ploše nebude navrhován zábor PUPFL.

## E) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### • Doprava

- Dopravní obsluhu řešit v návaznosti na stávající systém.
- Vlastní obsluhu řešit převážně formou obytných ulic.
- V rámci veřejných prostranství umožnit příležitostné parkování.
- Navrhnout využití stávající účelové komunikace na jižním okraji lokality a zrušené železniční vlečky pro vybudování cyklostezky s propojením na stávající síť vyznačených cyklotras na území města.
- Zachovat přístup k zemědělsky obhospodařovaným pozemkům, které navazují na řešené území.

### • Zásobování vodou

- Zásobování vodou řešit rozšířením stávajících řadů; navržené vodovodní řady v maximální míře zaokružovat.

### • Odkanalizování

- Odkanalizování řešené plochy navrhnout způsobem umožňujícím etapizaci výstavby.
- Odkanalizování řešit oddílným systémem s napojením na stávající řady.

### • Zásobování elektrickou energií

- Posoudit požadavky na zásobování řešeného území elektrickou energií, v případě nutnosti navrhnout novou trafostanici.
- Rozvody NN napojit na stávající síť, respektive na navrženou trafostanici.

### • Zásobování zemním plynem

- Zásobování zemním plynem řešit napojením na stávající STL plynovody.

### • Zásobování teplem

- Zásobování teplem řešit s využitím ušlechtilého paliva (zemního plynu).
- Umožnit lokální využití alternativních zdrojů.

### • Telekomunikace, spoje

- Připojení na telefonní síť provést rozšířením stávajících rozvodů – prověřit kapacitu možnosti napojení, při nedostatečné kapacitě řešit nápojně místo.

- Respektovat záměr na položení HDPE chrániček pro vedení optické telekomunikační trasy v řešené ploše.
- **Veřejné osvětlení (VO)**
  - Kably VO navrhnout souběžně s kablem NN elektrické sítě.
  - Kably VO napojit na stávající síť města.
- **Občanské vybavení**
  - V rámci regulačního plánu nebudou v řešené ploše navrženy pozemky pro občanské vybavení.
- **Nakládání s odpady**
  - Stanovit podmínky pro umístění nádob na svoz komunálního odpadu.
  - Zneškodňování odpadů řešit stejně jako v ostatních částech města – svozem komunálního odpadu.
- F) Požadavky na veřejně prospěšné stavby (VPS) a na veřejně prospěšná opatření (VPO)**
  - Jako VPS vymezit: pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu (viz bod E zadání) s uplatněním předkupního práva pro město.
  - Jako VPO vymezit: pozemky pro lokální biokoridor bez uplatnění vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám a bez uplatnění předkupního práva.
- G) Požadavky na asanace**
  - v rámci řešení regulačního plánu nebudou navrhovány žádné asanace
- H) 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).
  - **Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů**
    - Řešená plocha nepodléhá požadavkům obrany a bezpečnosti státu, nebudou dotčeny případné nemovitosti ve vlastnictví ČR MO, v lokalitě se nenacházejí vojenské inženýrské sítě, řešeným územím procházejí RR směry vojenské správy, které však svou výškou neomezí běžnou zástavbu.
    - V řešené ploše bylo provedeno geologické posouzení, dále je zapotřebí vyhodnotit radonové riziko, na základě geologického průzkumu budou ve východní části plochy navrhovány stavby bez podsklepení, v západní části bude výšková úroveň podzemního podlaží staveb max. -2,80 m.
    - Do řešené lokality nezasahuje záplavové území.
    - Respektovat ochranná pásma místního letiště, v jejich rozmezí navrhnout účinná protihluková opatření.
  - **Problémy v řešeném území**
    - V návrhu regulačního plánu bude řešena nová parcelace, neboť stávající uspořádání pozemků neumožňuje efektivní využití území pro rozvoj bydlení.
    - Do řešené plochy zasahuje pásmo maximálního dopadu bezpečnostních opatření z areálu místních strojírů, části pozemků v rozsahu tohoto ochranného pásma budou v návrhu regulačního plánu vymezeny pro izolační zeleň.
- I) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí**
  - Územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení včetně výčtu jednotlivých staveb (územní rozhodnutí o umístění stavby bytových domů, rodinných domů, dopravní a technické infrastruktury).
  - Rozhodnutí o změně využití území (v rozsahu řešeného území).

**J) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

- Záměr nebude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, protože záměr nepodléhá posouzení dle přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- Řešená plocha nepodléhá zvláštním požadavkům chráněných území, přírodních parků a regionálního územního systému ekologické stability ani evropsky významné lokality (EVL) nebo ptačí oblasti, proto je možné vyloučit významný vliv na EVL a ptačí oblasti.

**K) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

- Výkresy grafické části regulačního plánu zpracovat v měřítku 1 : 1 000, výkresy grafické části odůvodnění – výkres předpokládaného záboru ZPF v měřítku 1 : 2000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000.
- Výkresy dokumentující technické řešení dopravní a technické infrastruktury (základní svislé řezy, podélné profily) zpracovat v přiměřeném měřítku.
- Návrh regulačního plánu bude odevzdán ve 2 vyhotoveních ke společnému jednání, ve 2 vyhotoveních upravený podle výsledků společného jednání, ve 4 vyhotoveních k vydání a 4x v digitální formě na datovém nosiči.
- Regulační plán bude zhotoven v digitální formě - textová část ve formátu .doc, grafická část pro veřejné projednání ve formátu .pdf a .dgn.

**L) Požadavky vyplývající z územního plánu obce (ÚP), územně plánovací dokumentace kraje) a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů**

- **Územní plán obce**
  - Nevyplývají žádné další požadavky.
- **Územně plánovací dokumentace kraje**
  - Vzhledem k velikosti lokality nevyplývají pro řešenou plochu žádné požadavky.
- **Územně analytické podklady**
  - Z územně analytických podkladů nevyplývají žádné další požadavky.
- **Strategický plán rozvoje města**
  - Z dokumentu vyplývá požadavek řešit v plochách pro bydlení možnosti každodenní rekreace.

**Grafická příloha: Lokalizace řešeného území <sup>ii</sup>**

Dne: .....

Pořizovatel:

jméno<sup>iii</sup> .....  
podpis.....  
obecní (městský) úřad<sup>iv</sup>

Schváleno Zastupitelstvem obce XYZ dne .....  
usnesením č. ....

jméno.....  
podpis.....  
starosta obce XYZ

<sup>i</sup> v souladu s § 20 až 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nelze připustit výjimky dle § 26 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

<sup>ii</sup> grafická příloha není obvyklou součástí zadání regulačního plánu, avšak formulace uvedená v příloze č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. „Zadání regulačního plánu obsahuje zejména ...“ umožňuje v zadání regulačního plánu z podnětu zařadit grafickou přílohu (např. lokalizaci řešeného území)

<sup>iii</sup> § 24 stavebního zákona

<sup>iv</sup> § 6 odst. 1 a 2 stavebního zákona