



Zadání regulačního plánu z podnětu nenahrazujícího územní rozhodnutí

Metodický pokyn – osnova zadání



Obrázek na úvodní straně: Slavonice – městská památková rezervace. Regulační plán – hlavní výkres, výřez. Zdroj: https://www.dacice.cz/e_download.php?file=data/editor/468cs_2.pdf&original=Slavavonice+-+regula%C4%8Dn%C3%AD+pl%C3%A1n+-+mapov%C3%A1+%C4%8D%C3%A1st.pdf

Základní zásady

Zadání je podkladem pro zpracování regulačního plánu projektantem, proto se v něm neuvádějí údaje, které jsou z hlediska zpracování nadbytečné. Zadání by mělo být stručné a oproštěné od zbytečných formalit, ale mělo by obsahovat všechny důležité údaje potřebné pro naplnění účelu pořizovaného regulačního plánu.

Zadání regulačního plánu musí respektovat členění dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Strukturu osnovy, danou výše uvedenou přílohou, je třeba dodržet a jednotlivé body věcně naplnit požadavky. Pokud se daný bod regulačního plánu netýká, uvede se jeho nadpis a toto konstatování.

Požadavky bodů a) až k) jsou minimálním rozsahem zadání. Posloupnost jednotlivých bodů osnovy je nutno dodržet pro usnadnění orientace v textu, je však možné rozšíření osnovy zadání o další písmena za písmeno k) [např. l) další požadavky] nebo o podbody. U podbodů není vhodné uvádět abecední značení, postačí členění požadavků do příslušných odstavců, je však možné uvádět číslování a názvy jednotlivých podbodů. Přehledné značení usnadní činnost ve fázi odůvodnění návrhu regulačního plánu při vyhodnocení, jak byly splněny požadavky zadání.

Pokud by se opakoval stejný požadavek ve více bodech osnovy, je možné uvést požadavek jen v jednom bodu a v ostatních bodech na něj odkázat.

Osnova zadání

Zadání regulačního plánu ... (uvést název regulačního plánu)

Regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí

Zastupitelstvo obce ... na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

Poznámka: Jedná-li se o zadání regulačního plánu, které je součástí územního plánu (příp. zásad územního rozvoje), výše uvedený odstavec se neuvádí.

a) Vymezení řešeného území

- » Řešené území vymežit popisem jeho hranice a zákresem v mapovém podkladu.
- » Je vhodné v zadání připustit, že hranice řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- » Regulační plán nevymezuje nové zastavitelné plochy ani nemění funkce ploch s rozdílným způsobem využití, neboť respektuje územní plán, který je závazný; regulační plán zpřesňuje využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu.
- » Požadovat, aby navrhované pozemky byly vymežovány tak, aby byla navržená hranice řešeného pozemku identifikovatelná (např. spojnicemi lomových bodů pozemku).
- » Uvést požadavek, že je třeba zahrnout do řešení všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.



c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- » Požadovat stanovení podrobných podmínek umístění a prostorového uspořádání staveb podle rozsahu řešení regulačního plánu, vždy minimálně pro stavby veřejné infrastruktury.
- » Požadavky na umístění a prostorové uspořádání stavby mohou zahrnovat například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb nebo řešení oplocení (zejm. tam, kde pozemek sousedí s veřejným prostranstvím), základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami atd.
- » Požadovat uvedení urbanistických a architektonických podmínek, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- » Požadovat podrobné podmínky ochrany a rozvoje hodnot a charakteru řešeného území, včetně zohlednění přírodních podmínek území a krajinářských hodnot.
- » S ohledem na to, kde se řešené území nachází, zohlednit v regulačním plánu např. zásady pro zachování panoramatu (zejména prostřednictvím výškové regulace), obrazu sídla (architektonicky a urbanisticky cenné budovy, památkově chráněné budovy apod.) a jeho kompozice (např. pro zachování kompozičních os a průhledů).
- » Uvést požadavky na podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- » Podle rozsahu území a míry podrobnosti regulačního plánu požadovat nároky na novou veřejnou infrastrukturu a na úpravu nebo rozšíření stávající veřejné infrastruktury.
- » Nároky členit podle druhů veřejné infrastruktury na:
 - > veřejnou dopravní infrastrukturu,
 - > veřejnou technickou infrastrukturu (včetně kapacity jednotlivých systémů, jejich polohy a místa napojení na stávající infrastrukturu),
 - > veřejné občanské vybavení,
 - > veřejná prostranství.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

- » Uvést požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, na vymezení veřejně prospěšných opatření, včetně staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Nepožadovat uvedení katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením, neboť regulační plán nenahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí.
- » Lze uvést též požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, ovšem s vědomím, že možnost uplatnění předkupního práva bude novým stavebním zákonem (zákon č. 283/2021 Sb.) zrušena a stávající předkupní právo bude muset být při změně regulačního plánu odstraněno. V případě požadavku na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, požadovat uvedení v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, názvu katastrálního území, parcelních čísel pozemků dotčených vymezením, případně další údaje podle katastrálního zákona (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů).
- » Regulační plán může vymezit nové veřejně prospěšné stavby a opatření nad rámec územního plánu, např. pro novou místní nebo účelovou komunikaci.

g) Požadavky na asanace

- » Je-li to potřebné, uvést požadavky na vymezení pozemků pro asanaci, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.
- » Požadovat uvedení navrhovaného způsobu využití staveb a pozemků po asanaci.
- » Pokud se v řešeném území žádná asanace nepředpokládá, tato skutečnost se zde uvede a žádné požadavky se nestanovují.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- » Uvést požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, pokud již nebyly uvedeny v předchozích bodech.
- » Uvést požadavky, které vyplývají z vyjádření dotčených orgánů k návrhu zadání, pokud je nebylo možné zařadit do předchozích částí zadání.

i) Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- » Uvést, že regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- » Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

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

- » Určit požadavky na textovou i grafickou část návrhu regulačního plánu i jeho odůvodnění (zejména níže uvedené).
- » Určit požadované výkresy a jejich měřítko, vzít v úvahu následující skutečnosti:
 - > Výkresy regulačního plánu se zpravidla zpracovávají a vydávají v měřítku 1 : 1 000, popř. 1 : 500, regulační plán, který nenahrazuje územní rozhodnutí, lze vydat i v měřítku 1 : 2 000.
 - > Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací se zpracovává a vydává vždy v měřítku katastrální mapy.
 - > Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.
- » Grafická část regulačního plánu obsahuje:
 - > vždy hlavní výkres,
 - > vždy výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - > v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace),
 - > případné další samostatné výkresy obsahující graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.
- » Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména
 - > koordinační výkres,
 - > výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
 - > výkres předpokládaných záborů půdního fondu.



Poznámky

Zadání regulačního plánu je třeba doplnit v bodech b) až g) o požadavky vyplývající z nástrojů územního plánování:

- » z územního plánu,
popřípadě (pokud lze pro řešené území přímé požadavky dovodit)
 - » ze zásad územního rozvoje,
 - » z územního rozvojového plánu,
 - » z politiky územního rozvoje,
- a
- » z územně analytických podkladů v případě, že regulační plán vydává zastupitelstvo obce a není-li jeho zadání součástí územního plánu.

Seznam použitých právních předpisů

- » Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- » Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- » Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.
- » Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
- » Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Změny provedené ve třetím vydání

- » Provedeny byly změny technického charakteru související s novelizací právních předpisů, bez vlivu na obsah sdělení.
- » Nově bylo doplněno doporučení ke zdrženlivému užívání požadavků na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Název: **ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU
NENAHRAZUJÍCÍHO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ
METODICKÝ POKYN – OSNOVA ZADÁNÍ**

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1

Spolupráce: Ústav územního rozvoje
Jakubské náměstí 3, 658 34 Brno

Garant za MMR: Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.

Garant za ÚÚR: Ing. arch. Milada Chroboczková, Mgr. Tomáš Zvardoň

Rok vydání: 2024

Vydání: Třetí, upravené

Počet stran: 4

Ministerstvo pro místní rozvoj
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz

Ústav územního rozvoje
Jakubské náměstí 3
658 34 Brno
Tel.: +420 542 423 111
Tel.: +420 724 173 697
www.uur.cz