Čj. MMR-78225/2026-81
Datum 13. 11. 2026

Metodické sdělení k postupu pořizování regulačních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024

Metodické sdělení odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj objasňuje, jak v jednotlivých etapách pořizování regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny navázat po plné účinnosti nového stavebního zákona.

V textu se používá pojem dosavadní právní předpisy. Pod tímto pojmem je nutno rozumět nejen **zákon č. 183/2006 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „**SZ**“) a jeho prováděcí právní předpisy, ale také ta ustanovení **zákona č. 283/2021 Sb.**, stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále „**NSZ**“), která v souladu s § 335 písm. a) NSZ již dříve nabyla účinnosti.

Zahájením se zde rozumí takové úkony pořizovatele, které započaly novou fázi pořizování regulačního plánu nebo jeho změny. V praxi se jedná buď o schválení dokumentu (například zadání nebo návrhu), zveřejnění veřejné vyhlášky (postačuje vyvěšení, nemusí být doručena, jelikož projednávaná dokumentace se nemůže od okamžiku vyvěšení měnit), nebo vypravení oznámení o místě a době konání společného jednání nebo veřejného projednání.

Souladem obsahu / návrhu regulačního plánu nebo jeho změny s NSZ se rozumí soulad jak s požadavky NSZ, např. nepoužívání nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem či nepoužívání předkupního práva, tak i s prováděcími předpisy k NSZ, zejména vyhláškou o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Dle údajů v Evidenci územně plánovací činnosti bylo k 30. 6. 2024 pořizováno cca 40 regulačních plánů z podnětu nebo jejich změn a pouze 2 regulační plány na žádost. Metodické sdělení se proto zaměřuje **výhradně na procesní kroky při pořizování regulačního plánu z podnětu**.

V územních plánech se však vyskytují případy, kdy je **rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost**, přičemž součástí územního plánu je i zadání tohoto regulačního plánu. NSZ neumožňuje pořídit regulační plán na žádost. Použije se proto § 324 NSZ, podle kterého části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle NSZ její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Pokud územní plán vydaný podle předchozí právní úpravy podmiňuje rozhodování v dané ploše zpracováním regulačního plánu na žádost, **je rozhodování v území i po nabytí účinnosti NSZ nadále podmíněno vydáním regulačního plánu, stejně tak platí zadání tohoto regulačního plánu**, které je součástí územního plánu. **Nejedná se však o regulační plán na žádost** („na žádost“ je část územně plánovací dokumentace, která podle NSZ nemůže být její součástí), ale o regulační plán pořizovaný z vlastního podnětu obce nebo z podnětu podle jednotlivých písmen § 109 odst. 1 NSZ. Podmínka vydání regulačního plánu platí do doby změny územního plánu, která podmínku odstraní nebo upraví, nebo do ukončení platnosti územního plánu, anebo pozbývá platnosti marným uplynutím lhůty dle § 81 odst. 4 NSZ. Podle tohoto ustanovení regulační plán musí nabýt účinnosti do 6 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která podmínku stanovila, jinak pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Jelikož NSZ ve vztahu ke lhůtě dle § 81 odst. 4 nestanovil pro podmínky v územních plánech na vydání regulačních plánů na žádost žádné přechodné ustanovení, platí text § 81 odst. 4 bez dalšího a lhůta 6 let se počítá od nabytí účinnosti územního plánu, který tuto podmínku stanovil, jak je v tomto ustanovení uvedeno. Tento závěr potvrzuje i novela NSZ účinná od 1. 1. 2027. Novela doplňuje do § 324 NSZ nový odstavec 2, který zní: „*Podmínka vydání regulačního plánu na žádost vymezená v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů se považuje za podmínku vydání regulačního plánu podle tohoto zákona a pozbývá platnosti marným uplynutím lhůty 6 let od nabytí účinnosti územního plánu, který tuto podmínku vymezil*."

Ve vztahu k § 81 odst. 4 NSZ proto **u podmínek územních plánů na vydání regulačního plánu na žádost platí, že regulační plán musí nabýt účinnosti do 6 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, která tuto podmínku stanovila,** nikoliv od účinnosti NSZ. Marným uplynutím lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.

Dále mohou existovat případy, kdy podle SZ **regulační plán nahrazoval územní rozhodnutí**. To již dle NSZ není možné a takový regulační plán nelze vydat. Ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí má být v souladu s § 324 NSZ z regulačního plánu při jeho nejbližší změně vypuštěno. Zároveň však mohou existovat regulační plány nahrazující územní rozhodnutí, kdy je ustanovení o nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem ještě platné kvůli nadále trvající lhůtě platnosti (viz § 71 odst. 2 SZ), případně bylo pro část záměru vydáno navazující rozhodnutí, pro část však doposud ne, a **část regulačního plánu nahrazujícího územní rozhodnutí je tedy stále ještě využitelná**. V těchto případech je nutné aplikovat speciální přechodné ustanovení ve vztahu k povolení záměru, a to § 330 odst. 6 NSZ, podle kterého se regulační plán nahrazující územní rozhodnutí považuje za rozhodnutí v části věci v řízení o povolení záměru. V těchto případech **proto nelze změnou regulačního plánu část nahrazující územní rozhodnutí vypustit** do doby, než skončí možnost jejího využití, neboť nabytím účinnosti SZ se tato část regulačního plánu stala rozhodnutím v části věci.

V případě, že by se budoucí záměr odchýlil od řešení regulačního plánu nahrazujícího územní rozhodnutí, není dle NSZ možná změna tohoto regulačního plánu tak, aby znovu nahradil územní rozhodnutí, ale část nahrazující územní rozhodnutí se nevyužije. Záměr bude povolován v řízení o povolení záměru bez toho, aby se využilo přechodné ustanovení § 330 odst. 6 o rozhodnutí v části věci.

Pro úplnost metodického sdělení upozorňujeme, že **platí též § 322 odst. 4 NSZ**, týkající se změn územně plánovací dokumentace sídelního útvaru nebo zóny, územního plánu obce a regulačního plánu, byly-li schváleny přede dnem 1. ledna 2007, a současně již bylo zastupitelstvem obce rozhodnuto o pořízení nového územního plánu nebo regulačního plánu. V případě takovýchto regulačních plánů nebo podobných dokumentací se postupuje podle výše uvedeného ustanovení NSZ.

	Stav ke dni 30. 6. 2024	Jak navázat při pořizování od 1. 7. 2024
1.	Byl podán podnět na změnu regulačního plánu z podnětu, zastupitelstvo o něm doposud nerozhodlo.	Postupuje se podle § 110 NSZ. Pořizovateli běží lhůta pro posouzení podnětu od 1. 7. 2024. Též v dalších etapách pořizování se bude postupovat podle NSZ.
2.	Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny. Projednání návrhu zadání regulačního plánu nebo jeho změny nebylo doposud zahájeno (není-li zadání regulačního plánu součástí územního plánu).	Návrh zadání bude zpracován podle právních předpisů účinných od 1. 7. 2024 (podle NSZ). V případě návrhu zadání regulačního plánu se bude postupovat podle § 87 a § 88 NSZ. V případě změny regulačního plánu z vlastního podnětu se bude postupovat podle § 111 NSZ. V případě změny regulačního plánu z jiného podnětu se bude postupovat podle § 110 a § 111 NSZ. Aby mohlo pořizování zdárně probíhat, je třeba, aby žadatel přiložil k žádosti též návrh zadání změny. Pořizovatel není zmocněn ho zpracovat. V dalších etapách pořizování se bude postupovat podle NSZ.
3.	Projednání návrhu zadání regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny bylo zahájeno (není-li zadání regulačního plánu součástí územního plánu).	Projednání a schválení návrhu zadání regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny se dokončí podle § 64 SZ. Zadání se po schválení považuje za zadání regulačního plánu nebo jeho změny podle NSZ (§ 323 odst. 3 NSZ). Požadavky zadání, které jsou v rozporu s NSZ, se nepoužijí.[1] V dalších etapách pořizování, po schválení zadání regulačního plánu zastupitelstvem, se bude postupovat podle NSZ.
4.	Projednání návrhu zadání regulačního plánu z podnětu bylo dokončeno a schváleno zastupitelstvem. Zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny nebylo doposud zahájeno.	Zadání regulačního plánu podnětu nebo jeho změny se považuje za zadání regulačního plánu nebo jeho změny podle NSZ. Požadavky, které jsou v rozporu s NSZ, se nepoužijí (§ 323 odst. 4 NSZ). Zpracování návrhu regulačního plánu nebo jeho změny se zajistí podle NSZ (§ 93). Též v dalších etapách pořizování se bude postupovat podle NSZ.
5.	Bylo rozhodnuto o pořízení změny regulačního plánu z podnětu zkráceným postupem a současně byl schválen její obsah. Zpracování návrhu změny regulačního plánu z podnětu nebylo doposud zahájeno.	Obsah změny regulačního plánu z podnětu se považuje za zadání změny regulačního plánu podle NSZ. Požadavky, které jsou v rozporu s NSZ, se nepoužijí (§ 323 odst. 5 NSZ). Zajistí se zpracování návrhu změny regulačního plánu podle NSZ (§ 93). Rozhodnutí o pořízení změny zkráceným postupem lze považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 NSZ[2], nové rozhodnutí zastupitelstva v této věci není třeba. Též v dalších etapách pořizování se bude postupovat podle NSZ.

[1] To nevylučuje možnost zapracování požadavků vyplývajících z NSZ a možnost případného nového projednání návrhu zadání nebo jeho změny.

[2] Principem pořizování změny zkráceným postupem podle SZ je konání pouze jednoho projednání, což odpovídá sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání dle NSZ.

	Stav ke dni 30. 6. 2024	Jak navázat při pořizování od 1. 7. 2024
6.	Bylo zahájeno zpracování návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny, případně byl návrh i dokončen a odevzdán pořizovateli, ale doposud nebylo oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny.	Návrh regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny se upraví v souladu s NSZ (§ 323 odst. 6 NSZ). Postupuje se dále dle § 93 NSZ. Též v dalších etapách pořizování se bude postupovat podle NSZ.
7.	Bylo zahájeno nebo ukončeno společné jednání o návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změně.	Činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání se dokončí podle dosavadních právních předpisů, ale v rámci úpravy návrhu se zajistí soulad obsahu návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny s NSZ (§ 323 odst. 8 NSZ). Veřejné projednání se uskuteční v rozsahu vyžadovaném NSZ (mj. již nebudou uplatňovány námitky). Dotčené orgány uplatní stanoviska k částem návrhu, které byly od společného jednání změněny. V dalších etapách pořizování se bude postupovat podle NSZ.
8.	Bylo zahájeno veřejné projednání návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny.	Pořizování regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny se celé dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 323 odst. 9 NSZ). Veřejné projednání bude uskutečněno v souladu s § 67 SZ (mj. včetně námitek a rozhodnutí o nich). Též v dalších etapách pořizování se bude postupovat podle SZ. Zákon nevyžaduje vložení vydaného regulačního plánu do Národního geoportálu územního plánování. Registrační listy se vyplňují podle SZ.
9.	Proběhlo veřejné projednání, uplynula lhůta k uplatnění stanovisek, námitek a připomínek. Doposud nebyly vyhodnoceny výsledky veřejného projednání.	Pořizování regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny se celé dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 323 odst. 9 NSZ). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky veřejného projednání podle § 67 odst. 4 SZ. Pokud došlo k podstatné úpravě návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny, koná se opakované veřejné projednání (§ 68 odst. 2 SZ). Též v dalších etapách pořizování se bude postupovat podle SZ. Zákon nevyžaduje vložení vydaného regulačního plánu do Národního geoportálu územního plánování. Registrační listy se vyplňují podle SZ.

	Stav ke dni 30. 6. 2024	Jak navázat při pořizování od 1. 7. 2024
10.	Proběhlo veřejné projednání. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek a doručil tyto návrhy dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu k uplatnění stanovisek. Z vyhodnocení výsledků projednání ani ze stanovisek dotčených orgánů nevyplývá potřeba podstatné úpravy návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny.	Pořizování regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny se celé dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 323 odst. 9 NSZ). Pokud je to nezbytné, pořizovatel zajistí pro obec úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny v souladu s výsledky projednání (první část § 68 odst. 1 SZ). Bez úpravy do souladu s NSZ pořizovatel posoudí soulad návrhu podle § 68 odst. 4 SZ a doplní jeho odůvodnění podle § 68 odst. 5 SZ. Poté pořizovatel předloží návrh na vydání regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny s jeho odůvodněním zastupitelstvu příslušné obce v souladu s § 69 odst. 1 SZ. Zastupitelstvo regulační plán nebo jeho změnu vydá, zamítne, nebo vrátí se svými pokyny k úpravě (§ 69 odst. 2 a 3 SZ). Zákon nevyžaduje vložení vydaného regulačního plánu do Národního geoportálu územního plánování. Registrační listy se vyplňují podle SZ.
11.	Proběhlo veřejné projednání. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek a doručil tyto návrhy dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu k uplatnění stanovisek. Z vyhodnocení výsledků projednání či ze stanovisek dotčených orgánů vyplývá potřeba podstatné úpravy návrhu regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny.	Pořizování regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny se celé dokončí podle dosavadních právních předpisů (§ 323 odst. 9 NSZ). Upravený návrh (bez úpravy do souladu s NSZ) se projedná na opakovaném veřejném projednání; přitom se postupuje obdobně podle § 67 SZ. Též v dalších fázích se postupuje podle SZ. Zákon nevyžaduje vložení vydaného regulačního plánu do Národního geoportálu územního plánování. Registrační listy se vyplňují podle SZ.
12.	Zastupitelstvo příslušné obce vydalo regulační plán z podnětu nebo jeho změnu, avšak regulační plán nebo jeho změna nenabyly účinnosti.	Postupuje se podle SZ. Návrh se neupravuje podle NSZ. Dnem doručení regulačního plánu z podnětu nebo jeho změny a úplného znění (v případě změny) nabývá územně plánovací dokumentace účinnosti. Zákon nevyžaduje vložení vydaného regulačního plánu do Národního geoportálu územního plánování. Registrační listy se vyplňují podle SZ.

Vydáno 7. 8. 2024.

Doplněno 24. 10. 2024 v úvodní části v pasáži věnující se územním plánům, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost. Doplněno je objasnění, že lhůta 6 let platnosti této podmínky se počítá od účinnosti NSZ.

Doplněno 20. 12. 2024 v úvodní části, kde je objasněno, jak nakládat s regulačními plány nahrazujícími územní rozhodnutí.

Doplněno 13. 11. 2026 v úvodní části, kde je změněna pasáž týkající se územních plánů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu na žádost. Touto úpravou je promítnuta novela NSZ účinná od 1. 1. 2027, která doplňuje do § 324 NSZ nový odstavec 2 NSZ, ze kterého vyplývá, že lhůta 6 let platnosti podmínky vydání regulačního plánu na žádost se počítá od nabytí účinnosti územního plánu, který tuto podmínku stanovil, nikoliv od účinnosti NSZ.