

Dotaz:

V území řešeném regulačním plánem vlastníme pozemek, který sousedí s pozemkem ve vlastnictví obce určeném k výstavbě komunikace (ještě není na komunikaci vydán žádný souhlas se záměrem nebo stavební povolení). Pozemek chceme rozdělit v souladu s navrženou parcelací dle regulačního plánu a zároveň i po rozdělení dodržíme další podmínky pro plánovanou výstavbu RD (šíře pozemku, min. výměra, napojení na budoucí komunikaci). Nejedná se o tzv. závlek.

Prosím o sdělení, zda je stavební úřad povinný vyhovět žádosti o rozdělení pozemku, pokud je parcelace dána regulačním plánem.

Odpověď:

K Vašemu dotazu lze uvést, že dle § 61 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), je regulační plán jedním z nástrojů územního plánování. Regulační plán vydaný obcí je ze všech druhů územně plánovacích dokumentací nejpodrobnější. Dle § 85 stavebního zákona regulační plán v řešené ploše na území obce stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb na těchto pozemcích, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky pro dělení pozemků jsou upraveny v § 216 stavebního zákona. Pokud jsou dány podmínky pro dělení pozemků regulačním plánem a vlastník požádá o dělení pozemků a splní veškeré podmínky pro dělení pozemků stanovené stavebním zákonem, pak stavební úřad vydá povolení dělení pozemků. Ustanovení § 216 odst. 3 stavebního zákona umožňuje vydání povolení dělení pozemků jako první úkon stavebního úřadu v řízení, pokud jsou podmínky pro dělení pozemků dány územním plánem, **regulačním plánem** nebo rozhodnutím podle jiného právního předpisu