

regulační plán – územní studie – dohoda o parcelaci

institut ... obsah ... proces ... náklady... závaznost ... funkčnost

Pracovní pomůcka Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, určená pořizovatelům územně plánovací dokumentace.

Kontakt pro konzultace: Mgr. Jindřich Felcman, tel.: 485 226 652, e-mail: jindrich.felcman@kraj-lbc.cz. Stav ke dni 20.2.2013.

Regulační plán z podnětu	Regulační plán na žádost	Územní studie	Dohoda o parcelaci
I N S T I T U T			
<ul style="list-style-type: none">• Regulační plán, jehož pořízení iniciuje sama obec.• Může být zpracován i pro plochu, v které to územní plán nepředepíše.• Po svém vydání je závazný pro rozhodování v území.	<ul style="list-style-type: none">• Regulační plán, jehož pořízení je stanoveno v územním plánu.• Jeho pořízení iniciuje žadatel, který zajistí jeho zpracování.• Po svém vydání je závazný pro rozhodování v území.	<ul style="list-style-type: none">• Územně plánovací podklad, jehož zpracování může i nemusí být stanoveno v územním plánu.• Po zaevidování představuje nezávazný podklad pro územní plánování i rozhodování v území.	<ul style="list-style-type: none">• Dohoda vlastníků pozemků o uspořádání parcel a řešení veřejné infrastruktury.• Spíše než dokument urbanistický jde o dokument koordinující vlastnická práva k nemovitostem.
O B S A H			
<ul style="list-style-type: none">• Obsah obou druhů regulačních plánů je jasně dán vyhláškou č. 500/2006 Sb.• Textová část obsahuje mj. podmínky pro vymezení a využití pozemků, podmínky pro umístění veřejné infrastruktury, druh a účel umísťovaných staveb, podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb včetně urbanistických a architektonických podmínek (například uliční čáry, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby apod.)• Grafická část obsahuje výkres využití pozemků, výkres umístění staveb, výkres veřejně prospěšných staveb (typicky dopravní a technická infrastruktura), výkres záborů zemědělské půdy, výkres širších vztahů a koordinační výkres.• Zpracovat regulační plán může pouze autorizovaný projektant pro územní plánování (urbanista, architekt).	<ul style="list-style-type: none">• Obsah územní studie není v právních předpisech nijak specifikován.• Obsah by měl být dán především tím, co je třeba v území řešit.• Územní studii může dle jejího obsahu zpracovat vedle architektů a urbanistů také autorizovaný inženýr či technik.	<ul style="list-style-type: none">• Je dán vyhláškou č. 500/2006 Sb.• Vymezení podílů jednotlivých vlastníků nemovitostí.• Zákres nového parcelního uspořádání.• Závazek vlastníků nemovitostí přistoupit na poměrné snížení vlastního podílu z důvodu řešení veřejné infrastruktury.	

Regulační plán z podnětu	Regulační plán na žádost	Územní studie	Dohoda o parcelaci
P R O C E S			
<ul style="list-style-type: none"> • Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení regulačního plánu. • Pořizovatel zpracuje zadání regulačního plánu dle požadavků obce. • Zadání se zveřejní, veřejnost a dotčené orgány mají 30 dní na podávání připomínek a požadavků. • Zadání upravené dle připomínek a požadavků schválí zastupitelstvo obce. • Návrh regulačního plánu zpracovaný autorizovanou osobou se zveřejní, veřejnost a dotčené orgány mají 30 dnů na uplatnění připomínek a stanovisek. • Pořizovatel zveřejní návrh a 30 dnů předem oznámí veřejné projednání. Do 7 dnů od veřejného projednání může veřejnost uplatnit připomínky a námítky. • Pořizovatel zajistí úpravu regulačního plánu dle výsledků projednání. • Zastupitelstvo obce dohodnutý a upravený regulační plán vydá. 	<ul style="list-style-type: none"> • Územní plán obsahuje zadání regulačního plánu. • Žadatel zajistí zpracování návrhu regulačního plánu autorizovanou osobou. • Žadatel zajistí stanoviska dotčených orgánů a na základě těchto stanovisek návrh regulačního plánu upraví. • Žadatel podá u příslušného pořizovatele žádost o vydání regulačního plánu. • Žadatel doloží plánovací smlouvou nebo smlouvou s vlastníky dopravní a technické infrastruktury, že budou v dostatečné rozsahu vybudovány. • Pořizovatel zveřejní návrh a 30 dnů předem oznámí veřejné projednání. Do 7 dnů od veřejného projednání může veřejnost uplatnit připomínky a námítky. • Žadatel zajistí úpravu regulačního plánu dle výsledků projednání. • Zastupitelstvo obce dohodnutý a upravený regulační plán vydá. 	<ul style="list-style-type: none"> • Obec přistoupí k pořízení územní studie v okamžiku, kdy vyhodnotí potřebnost této studie (podnět vlastníků nemovitostí, vnitřní potřeba obce řešit území...) • Obec zajistí zpracování územní studie. • Obec může požádat příslušného pořizovatele o přiměřené projednání územní studie s dotčenými orgány či vlastníky pozemků. • Obec požádá příslušného pořizovatele o vložení územní studie do evidence. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vlastníci pozemků uzavřou dohodu o parcelaci. • Dohoda o parcelaci je doložena na úřad územního plánování a na stavební úřad. • Doložením dohody je splněna podmínka daná územním plánem a je možné žádat o územní rozhodnutí.
N Á K L A D Y			
<ul style="list-style-type: none"> • Náklady na jeho zpracování standardně hradí obec, která jeho pořízení iniciovala. • V odůvodněných případech lze uvažovat o postupu obdobném, jako v případě územní studie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Náklady na jeho zpracování hradí žadatel. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pokud je podmínka zpracování územní studie stanovena v územním plánu, standardně by měla náklady na její zpracování hradit obec. • Obec ovšem mnohdy nemá takovou motivaci studii pořídit jako vlastníci pozemků (investoři). Je tedy běžné, že sami investoři nabídkou 	<ul style="list-style-type: none"> • Náklady na zpracování hradí vlastníci pozemků.

Regulační plán z podnětu	Regulační plán na žádost	Územní studie	Dohoda o parcelaci
		zpracování územní studie na své náklady vyvolají ze strany obce zájem na pořízení územní studie.	
Z Á V A Z N O S T			
<ul style="list-style-type: none"> • Vydaný regulační plán je územně plánovací dokumentací, která je závazná pro rozhodování v území. • Pokud je v územním plánu podmíněno rozhodování v území vydáním regulačního plánu z podnětu, je nutné stanovit přiměřenou lhůtu pro jeho vydání. • Podmínka vydání regulačního plánu z podnětu pozbývá platnosti marným uplynutím uvedené lhůty. • Platnost vydaného regulačního plánu není omezena. Regulační plán lze zrušit pouze relevantní změnou územního plánu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vydaný regulační plán je územně plánovací dokumentací, která je závazná pro rozhodování v území. • Pokud je v územním plánu podmíněno rozhodování v území vydáním regulačního plánu na žádost, je třeba vydat regulační plán do 1 roku od podání úplné žádosti na jeho vydání (projednaný s dotčenými orgány, uzavřené smlouvy s vlastníky infrastruktury apod.) • V případě, že regulační plán splňující všechny náležitosti nebude do jednoho roku zastupitelstvem vydán, podmínka pozbývá platnosti. • Platnost vydaného regulačního plánu není omezena. Regulační plán lze zrušit pouze relevantní změnou územního plánu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Územní studie je nezávazným podkladem. Stavební úřad se může od jejího řešení při rozhodování odchýlit, pokud tuto odchylku řádně odůvodní. • Pokud je v územním plánu podmíněno rozhodování v území zpracováním územní studie, je nutné stanovit přiměřenou lhůtu na její zaevidování. • Podmínka zpracování územní studie pozbývá platnosti marným uplynutím lhůty. • Povinnost stavebního úřadu přihlížet k zaevidované územní studii není časově omezena, ledaže by se dostala územní studie do rozporu se změněným územním plánem. 	<ul style="list-style-type: none"> • Je-li podmínka doložení dohody o parcelaci dána v územním plánu, není možné bez ní rozhodovat v území. • Podmínka doložení dohody o parcelaci nemůže být omezena žádnou lhůtou a nemůže být stavebním úřadem opomenuta. • Řešení hranic pozemků je dohodou o parcelaci určeno závazně. • Řešení umístění objektů či jejich tvary do dohody o parcelaci nepatří, a pokud by byly v dohodě obsaženy, stavební úřad je nemusí respektovat.
F U N K Č N O S T			
<ul style="list-style-type: none"> • Obec drží osud svého území pevně v rukou. Regulační plán může obec vydat i proti vůli vlastníků dotčených pozemků. • Je na obci, kdy k pořízení regulačního plánu přistoupí. • Ovšem regulační plán nedohodnutý s vlastníky pozemků bude ve většině případů „mrtvým“ dokumentem, který bude pouze blokovat výstavbu v území. 	<ul style="list-style-type: none"> • Základní podmínky pro regulaci předmětného území si obec může pohlídat při formulaci zadání regulačního plánu v územním plánu. • Obec může do podoby regulačního plánu dále intervenovat jakožto vlastníků místních komunikací, veřejných prostranství – může uplatňovat požadavek na uzavření plánovací smlouvy. • Obec může odepřít souhlas 	<ul style="list-style-type: none"> • Proces pořízení i obsah studie je pružný. • Územní studie není pro stavební úřad závazná, existuje riziko jejího nerespektování. • Dotčené orgány nemají garantovanou možnost uplatnit ke studii své požadavky – budou si své požadavky chtít zajistit již v územním plánu, čímž mohou řešení studie nežádoucím způsobem svázat. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zcela nový nástroj zavedený do právního řádu novelou od 1.1.2013. • Prozatím chybí konkrétní zkušenosti s funkčností daného nástroje. • Obsah je omezen na uspořádání hranic pozemků, může se tedy uplatnit tam, kde je třeba zajistit pouze solidní rozvržení stavebních parcel a umístění dopravní a technické infrastruktury, příp. veřejných prostranství. Vyjasňuje vztahy mezi více vlastníky pozemků

Regulační plán z podnětu	Regulační plán na žádost	Územní studie	Dohoda o parcelaci
<ul style="list-style-type: none"> • Pokud obec nevydá regulační plán ve stanovené lhůtě, podmínka pro rozhodování v území pozbývá platnosti. • Pokud je podmínka vydání regulačního plánu součástí dohody s dotčeným orgánem, nevydání regulačního plánu může znamenat požadavek dotčeného orgánu na aktualizaci územního plánu – vyřazení zástavbové lokality či prodloužení lhůty na vydání regulačního plánu. • Dotčené orgány jsou účastníky procesu pořízení regulačního plánu – nemají potřebu svazovat jeho řešení už v územním plánu. 	<p>s uzavřením plánovací smlouvy, pokud nebude regulační plán upraven dle jejích požadavků.</p> <ul style="list-style-type: none"> • V případě, že žadatel splní všechny podmínky, obec je povinna regulační plán vydat. Pokud ho nevydá, podmínka pro rozhodování v území pozbývá platnosti. • Dotčené orgány jsou účastníky procesu pořízení regulačního plánu – nemají potřebu svazovat jeho řešení už v územním plánu. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pokud budou dotčené orgány opomenuty v procesu pořizování územní studie, nemusí jí v navazujících procesech respektovat. • Strohá právní úprava zvyšuje riziko nejistoty a dohadů – typicky v otázce úhrady nákladů na zpracování studie, nutnosti „schválení“ územní studie obcí, nutnosti respektovat studii v navazujících řízeních apod. 	<p>v jedné ploše.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neřeší urbanistické a architektonické parametry zástavby, nezajistí ochranu krajinného rázu.