



Naše číslo:
04802/2024-3.1.1
18945/2024

V Bratislave dňa 8. júla 2024

METODICKÉ USMERNENIE

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

č. 3/2024

**vo veci postupu orgánov územného plánovania
pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona
č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov**

1. Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky (ďalej len „úrad“) na základe ustanovenia § 9 ods. 1 písm. g) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o územnom plánovaní“) za účelom stanovenia jednotného postupu orgánov územného plánovania pri vydávaní záväzného stanoviska podľa § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12 v spojení s § 40a ods. 1, 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona o územnom plánovaní vydáva nasledovné metodické usmernenie.
2. Toto metodické usmernenie sa vzťahuje na vydávanie záväzných stanovísk v prechodnom období pre žiadosti podané do 31. marca 2025, teda do plánovanej účinnosti reformy v oblasti výstavby.
3. Od 1. apríla 2024 môže orgán územného plánovania vydať len záväzné stanovisko postupom podľa § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 1, 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona o územnom plánovaní. Na vydanie záväzného stanoviska sa vzťahuje aj § 140b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“).
4. Orgán územného plánovania je dotknutým orgánom podľa § 140a ods. 1 písm. b) stavebného zákona a podľa § 140a ods. 4 uplatňuje si v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie v rozsahu podľa zákona o územnom plánovaní.
5. Orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko na základe žiadosti stavebníka podanej do 31. marca 2025 podľa § 40b ods. 2 zákona o územnom plánovaní.
6. Ustanovenia § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 1, 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona o územnom plánovaní sú špeciálnou úpravou pre postavenie dotknutého orgánu a pre záväzné stanovisko, ktorá má prednosť pred všeobecnou úpravou v § 140a a § 140b stavebného zákona; všeobecná úprava sa použije len ak špeciálna úprava neustanovuje inak.
7. Ak sa vydáva po 1. apríli 2024 záväzné stanovisko, pre konanie vedené na stavebnom úrade podľa § 142l ods. 1 stavebného zákona, podľa predpisov účinných do 31. marca 2024, keďže toto konanie nebolo právoplatne skončené rozhodnutím vo veci do 31. marca 2024, tak orgán územného plánovania vydá záväzné stanovisko podľa právnej úpravy účinnej od 1. apríla 2024.

8. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice, ako orgány územného plánovania uplatňujú toto metodické usmernenie, ak nie je uvedené inak v Metodickom usmernení vo veci postupu orgánov územného plánovania hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mesta Košice pri vydávaní záväzného stanoviska pre konania podľa stavebného zákona podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov.

Pôsobnosť vo veci vydávania záväzného stanoviska

9. Ak sa v konaniach podľa stavebného zákona alebo zákona o územnom plánovaní preukazuje súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, preukazuje sa záväzným stanoviskom príslušného orgánu územného plánovania, ktoré je pre stavebný úrad záväzné a stavebný úrad si nemôže o súlade s územnoplánovacou dokumentáciou urobiť úsudok sám. Záväzné stanovisko sa nevyžaduje na stavby pre bezpečnosť štátu a stavby pre obranu štátu mimo vojenských obvodov, ktoré sú umiestňované v uzavretom priestore existujúcich stavieb, ak sa nemení funkcia, vonkajšie pôdorysné ohraničenie a výškové usporiadanie priestoru. Záväzné stanovisko sa nevydáva ani pre stavby na ktoré sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby podľa § 39a ods. 3 stavebného zákona napr. drobné stavby, reklamné stavby. Uvedené platí bez ohľadu na to, či ide o spojené, či osobitné konania. Z úpravy § 39a ods. 3 písm. a) stavebného zákona následne vyplýva, že ak sa tam uvedená stavba povoľuje bez potreby územného rozhodnutia, podmienky na jej umiestnenie vyhodnotí stavebný úrad sám, na podklade územného plánu zóny, bez potreby záväzného stanoviska.
10. Záväzné stanovisko vydáva len orgán územného plánovania, ktorým môže byť obec, resp. mesto alebo samosprávny kraj. Osobitná právna úprava vydávania záväzného stanoviska platí pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu. Záväzné stanovisko nevydáva obec ako stavebný úrad, iný stavebný úrad a ani úrad. Úrad má pôsobnosť len v procese preskúmania záväzného stanoviska obce alebo samosprávneho kraja a len na základe podnetu stavebníka alebo stavebného úradu v konaní. Až po splnení procesných podmienok môže úrad nahradiť vydané záväzné stanovisko postupom podľa § 24 ods. 9 a § 40b ods. 7 zákona o územnom plánovaní.
11. Obec, ktorá má schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu a táto je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa, vydáva podľa § 11 písm. i) zákona o územnom plánovaní v prípade ak
 - a) má územný plán zóny, záväzné stanovisko o súlade so záväznou časťou územného plánu zóny,
 - b) má územný plán obce a nemá územný plán zóny, záväzné stanovisko o súlade so záväznou časťou územného plánu obce,
 - c) je súčasťou územného plánu mikroregiónu a nemá územný plán zóny, záväzné stanovisko o súlade so záväznou časťou mikroregiónu, a nedohodla sa s príslušným samosprávnym krajom, že bude záväzné stanoviská vydávať samosprávny kraj.
12. Samosprávny kraj, ktorý má schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu, vydáva záväzné stanovisko podľa § 10 písm. k) zákona o územnom plánovaní v prípade ak:
 - a) obec nemá územný plán obce a pre územie obce nebol spracovaný územný plán mikroregiónu, na podklade záväznej časti Koncepcie územného rozvoja regiónu (ďalej aj ako „KURR“) (§ 24 ods. 4 zákona o územnom plánovaní, pričom podľa §

- 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní sa pre vydávanie záväzného stanoviska územný plán regiónu považuje za KURR),
- b) sa na tom dohodol s príslušnou obcou, pre ktorú bol spracovaný územný plán mikroregiónu, na podklade územného plánu mikroregiónu (§ 24 ods. 4 zákona o územnom plánovaní),
 - c) územný plán obce nie je v súlade s KURR, tak v tej časti na podklade záväznej časti KURR (§ 24 ods. 4 zákona o územnom plánovaní),
 - d) líniová stavba dopravnej infraštruktúry, stavba technickej infraštruktúry alebo významná investícia prechádza územím viacerých obcí, na podklade záväznej časti KURR (do 31. marca 2025 v súlade s § 40b ods. 4 zákona o územnom plánovaní),
 - e) líniová stavba dopravnej infraštruktúry, stavba technickej infraštruktúry alebo významná investícia prechádza územím viacerých samosprávnych krajov, na základe dohody samosprávnych krajov o tom, ktorý z nich vydá záväzné stanovisko, alebo ak tak určil úrad na podklade záväznej časti KURR (do 31. marca 2025 v súlade s § 40b ods. 4 zákona o územnom plánovaní).
13. Samosprávny kraj nevydáva do 31. marca 2025 záväzné stanovisko z dôvodu nečinnosti obce podľa § 35 zákona o územnom plánovaní, keďže § 35 nie je do 31. marca 2025 účinný.
 14. Do 31. marca 2025 sa pre vydávanie záväzného stanoviska samosprávnym krajom, považuje územný plán regiónu, schválený podľa doterajších predpisov za KURR podľa § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní (po 31. marci 2025 aj podľa § 40 ods. 4 zákona o územnom plánovaní).
 15. Záväzné stanovisko preukazuje súlad so záväznou časťou relevantnej územnoplánovacej dokumentácie, jeho východiskom je preto vždy územnoplánovacia dokumentácia najnižšieho existujúceho stupňa a len v rozsahu, v ktorom je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa. Preto ak obec zistí, že jej územný plán nie je v súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie vyššieho stupňa, záväzné stanovisko nevydá a informuje žiadateľa, aby sa so žiadosťou obrátil na samosprávny kraj. Ak sú pochybnosti o súlade záväznej časti územného plánu so záväznou časťou územnoplánovacej vyššieho stupňa rozhoduje v čase vydávania záväzného stanoviska orgán územného plánovania, ktorý obstarával územnoplánovaciu dokumentáciu vyššieho stupňa (samosprávny kraj).
 16. Ak orgán územného plánovania územnoplánovaciu dokumentáciu schválenú nemá, môže vydať len odporúčacie vyjadrenie podľa § 40a ods. 5 zákona o územnom plánovaní, ktoré stavebník môže zohľadniť pri navrhovanej stavbe a použiť pri návrhu na konanie podľa stavebného zákona. Územnoplánovacia informácia vydávaná orgánom územného plánovania podľa § 40 ods. 13 zákona o územnom plánovaní nenahrádza záväzné stanovisko.
 17. Obec aj samosprávny kraj sú vydaným záväzným stanoviskom viazaní a môžu vydať nové záväzné stanovisko po upozornení úradu v rámci preskúmania podľa § 24 ods. 9 v spojení s § 40b ods. 7 zákona o územnom plánovaní. V takom prípade však môžu vydať nové záväzné stanovisko len, ak v plnom rozsahu vyhovejú podnetu, ktorým bolo preskúmanie pôvodného stanoviska iniciované. Možnosť vydať nové záväzné stanovisko musia využiť do 21 dní odo dňa upozornenia úradom, inak nové záväzné stanovisko vydá úrad. Uvedené nemá vplyv na možnosť vydať záväzné stanovisko k tej istej veci, ak pôjde

o novú žiadosť (napríklad z dôvodu úpravy dokumentácie pre konanie). Rovnako uvedené tiež nemá vplyv na možnosť zmeny stanoviska pri uplatnení postupu riešenia rozporov podľa § 140b ods. 6 stavebného zákona (pri tomto postupe sa orgán územného plánovania považuje aj za nadriadený orgán dotknutého orgánu).

Žiadosť o záväzné stanovisko

18. Žiadosť o záväzné stanovisko obsahuje meno a priezvisko alebo názov a adresu alebo sídlo stavebníka, popis navrhovanej stavby so stručnou charakteristikou územia, druhy a parcelné čísla dotknutých pozemkov podľa katastra nehnuteľností (parcelné čísla nie sú potrebné, ak sa pri líniových stavbách alebo v odôvodnených prípadoch rozsiahlych stavieb uvádza opis prebiehajúcich hraníc územia).
19. Prílohou k žiadosti sú údaje, ktoré sčasti tvoria dokumentáciu pre územné rozhodnutie a sú minimálne v rozsahu demonštratívneho výpočtu svedčiaceho o súlade navrhovanej stavby so záväznou časťou a dokumentácia navrhovanej stavby. Orgán územného plánovania nemôže vyžadovať plný rozsah dokumentácie pre územné rozhodnutie a ani dokumentáciu pre stavebné povolenie ani nemôže vyžadovať záväzné stanoviská alebo vyjadrenia iných dotknutých orgánov. Stavebník ale môže predložiť viac príloh ako je uvedené v § 40c ods. 2 zákona o územnom plánovaní, a to napríklad aj dokumentáciu pre územné rozhodnutie.
20. Pre posúdenie príloh je podstatným ich obsah a nie formálne označenie. Ak z obsahu príloh vyplýva napríklad pôdorysné usporiadanie stavby, je jedno, ako formálne sa táto príloha volá. Platí to aj pre zastavovací plán, za ktorý sa považuje aj výkres súčasného stavu územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením navrhovanej stavby a jej polohy s vyznačením väzieb na okolie.
21. Prílohy pre žiadosť o záväzné stanovisko predstavujú údaje dokumentácie navrhovanej stavby a preto sa považujú za výsledok projektovej činnosti podľa § 45 ods. 2 stavebného zákona a musí ich vypracovať osoba, ktorá získala oprávnenie na výkon týchto činností podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov; to neplatí pre vypracovanie dokumentácie a projektu jednoduchých stavieb, drobných stavieb a zmien týchto stavieb, ktoré môže podľa § 45 ods. 6 stavebného zákona vypracovať osoba s príslušným odborným vzdelaním.

Administratívne konanie o vydanie záväzného stanoviska

22. Pri posudzovaní súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa vždy vychádza zo záväznej časti najnižšieho schváleného stupňa územnoplánovacej dokumentácie pre dotknuté územie. Postupnosť je vo vzostupnom poradí, a to územný plán zóny, územný plán obce (alebo územný plán mikroregiónu), KURR a KURS. Ak územný plán zóny je spracovaný tak, že len dopĺňa územný plán, uplatnia sa pri vydaní záväzného stanoviska oba stupne územnoplánovacej dokumentácie, zo záväzného stanoviska ale musí byť zrejmé čo je uplatnené z ktorého stupňa.
23. Súlad navrhovanej činnosti vrátane návrhu stavby sa posudzuje so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie (odchýlka je možná len v hlavnom meste Bratislava a v meste Košiciach v prípade dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou) a podľa § 40b ods. 2 zákona o územnom plánovaní aj so všeobecnými požiadavkami na

priestorové usporiadanie územia, ak zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie nevyplývajú požiadavky na priestorové usporiadanie územia.

24. K aplikácii všeobecných požiadaviek na priestorové usporiadanie územia je potrebné uviesť, že ich úpravu vymedzuje vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení neskorších predpisov (ďalej len „vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.“). Vyhláška Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 69/2024 Z. z. o územnotechnických požiadavkách na výstavbu (ďalej len „vyhláška ÚÚPaV SR č. 69/2024 Z. z.“) sa vzťahuje len na spracovanie územnoplánovacej dokumentácie a kolízne ustanovenie § 18 vyhlášky ÚÚPaV SR č. 69/2024 Z. z. vylučuje jej aplikáciu na určenie územnotechnických požiadaviek na výstavbu a priestorových požiadaviek na umiestnenie a povolenie stavieb.
25. Podľa § 40b ods. 5 zákona o územnom plánovaní lehota na vydanie záväzného stanoviska od doručenia žiadosti stavebníka je
 - a) do 90 dní, ak ide o stavbu dopravnjej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry, stavbu jadrových zariadení, stavbu súvisiacu s jadrovým zariadením a stavbu významnej investície,
 - b) do 60 dní pri iných stavbách ako uvedených v písmene a),
 - c) osobitne ustanovená v zákone SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave pri stavbách situovaných na území mesta Bratislava.
26. Pre účely plynutia lehoty na vydanie záväzného stanoviska za žiadosť je potrebné považovať taký dokument, ktorý formálne obsahuje náležitosti podľa § 40c ods. 1 a 2 zákona o územnom plánovaní, ktoré je potrebné posúdiť. Orgán územného plánovania musí do 15 dní od doručenia žiadosti žiadosť preskúmať a ak neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, vyzvať žiadateľa na doplnenie. Vo výzve na doplnenie žiadosti určí orgán územného plánovania primeranú lehotu na doplnenie a upozorní žiadateľa, že v prípade nedoplnenia žiadosti záväzné stanovisko nevydá a žiadosť odloží. Orgán územného plánovania môže v rámci výzvy na doplnenie žiadať len doplnenie chýbajúcich informácií v žiadosti podľa § 40c ods. 1 alebo doplnenie prílohy podľa § 40c ods. 2 zákona o územnom plánovaní potrebných pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Nemôže žiadať doplnenie informácií alebo podkladov pre posúdenie smerných častí, ani pre posúdenie iných právnych skutočností (napr. z dôvodu postavenia iného správneho orgánu) a z tohto dôvodu musí byť výzva na doplnenie žiadosti náležite odôvodnená.
27. Orgán územného plánovania určuje primeranú lehotu podľa povahy chýbajúcej informácie alebo prílohy, pričom berie do úvahy následnú potrebu pre časovú rezervu vyhodnotenia žiadosti v zákonom ustanovenej lehote, ktorá sa neprerušuje a ani nespočíva; teda aj v prípade výzvy na doplnenie žiadosti lehota na vydanie záväzného stanoviska plynie.
28. Orgán územného plánovania odloží žiadosť úradným záznamom ak stavebník nedoplnil žiadosť o záväzné stanovisko požadovaným spôsobom a v určenej lehote. Orgán územného plánovania o odložení žiadosti bezodkladne upovedomí stavebníka.
29. Ak orgán územného plánovania nevydá v stanovenej lehote záväzné stanovisko podľa § 40b ods. 5 zákona o územnom plánovaní, platí, že bolo vydané záväzné stanovisko s

fikciou súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Takýto orgán územného plánovania je viazaný fikciou súladu a nemôže vydať iné záväzné stanovisko ani v konaní podľa stavebného zákona.

30. Keďže pri fikcii sa predpokladá súlad so záväznou časťou, tak podmienky pre umiestnenie stavby, ktoré majú zo záväzného stanoviska vyplývať predstavujú tie, ktoré stavebník uviedol v žiadosti o vydanie záväzného stanoviska, resp. v priloženej dokumentácii. Účelom fikcie je aby nečinnosť orgánu územného plánovania nemohla byť na úkor stavebníka a aby bolo možné pokračovať v príslušnom povoľovacom procese. Účelom fikcie teda nebolo mať nepreskúmateľné podmienky, ktoré by mohli smerovať k zrušeniu rozhodnutia, čo by znamenalo právnu neistotu, časové predĺženie a zvýšené náklady pre stavebníka.
31. Záväzné stanovisko vydané na základe fikcie súladu je preskúmateľné úradom na základe podnetu stavebníka podľa § 40b ods. 7 postupom podľa § 24 ods. 9 zákona o územnom plánovaní, pokiaľ stavebník podá podnet na jeho preskúmanie v lehote dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia právnych účinkov fikcie súladu (prvý (nasledujúci) deň po márnom uplynutí lehoty na vydanie záväzného stanoviska) ako aj na základe podnetu stavebného úradu, ktorý môže stavebný úrad podať v procese konania podľa stavebného zákona. Úrad preskúmava, či stanovisko nebolo vydané v rozpore so zákonom o územnom plánovaní, pričom pokiaľ došlo k vydaniu záväzného stanoviska fikciou a boli splnené podmienky na vydanie fikcie, tak nie je dôvod na zmenu záväzného stanoviska v procese preskúmania z podnetu stavebníka, ktorému sa vyhovel ani z podnetu stavebného úradu pokiaľ pôjde o prenesený výkon štátnej správy.
32. Ak orgán územného plánovania vydá záväzné stanovisko po lehote, nemá to vplyv na nastúpenie právnych účinkov záväzného stanoviska vydaného na základe fikcie súladu. Na záväzné stanovisko po lehote sa neprihliada, teda nemá žiadne účinky a nie je možné ho použiť v ďalšom konaní. Úrad nepreskúmava záväzné stanovisko vydané po lehote.

Obsah záväzného stanoviska

33. Záväzné stanovisko sa vydáva pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie (s regulatívmi funkčného využitia, aj s regulatívmi priestorového usporiadania) príslušného stupňa ako
 - a) podklad pre vydanie územného rozhodnutia podľa 37 ods. 1 stavebného zákona a pri zmene územného rozhodnutia podľa § 41 stavebného zákona,
 - b) podklad pre zlúčené územné konanie so stavebným konaním podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona,
 - c) podklad pre konania o zmene v užívaní stavby podľa § 85 ods. 1 a 2 stavebného zákona,
 - d) podklad pre konanie o dodatočnom povolení stavby podľa § 88a ods. 1 stavebného zákona,
 - e) podklad pre konanie špeciálneho stavebného úradu podľa § 120 ods. 3 stavebného zákona.
34. Nerozlišuje sa postup vydávania a forma záväzného stanoviska k súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie pre územné konanie, pre

zlúčené konanie, iné konanie podľa stavebného zákona alebo pre povoľovanie ostatných činností.

35. V konaní podľa § 68 stavebného zákona o povolení zmeny stavby ešte pred jej dokončením nie je potrebné, aby stavebník bol povinný získať ako podklad pre povolenie zmeny stavby pred dokončením záväzné stanovisko o súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Stavebník nežiada o záväzné stanovisko, ak ide o zmenu stavby, pri ktorej ostáva pôvodná funkcia účelu stavby (v nadväznosti na členenie stavieb podľa § 43a stavebného zákona), nemení sa výška stavby a nedochádza k zmene umiestnenia stavby (zastavovacích podmienok). Ak však o neho požiada, orgán územného plánovania záväzné stanovisko vydá. Ak ide o konanie, v ktorom dochádza k zmene oproti právoplatnému územnému rozhodnutiu, stavebník prikladá k návrhu aj záväzné stanovisko. Orgán územného plánovania je dotknutým orgánom v konaní a preto stavebný úrad doručí oznámenie o začatí stavebného konania k zmene stavby aj orgánu územného plánovania, ak sa zmena dotýka záujmov chránených orgánom územného plánovania, a orgán územného plánovania si tak môže chrániť svoje záujmy v konaní samom.
36. Obsahové náležitosti záväzného stanoviska ustanovuje § 40c ods. 4 zákona o územnom plánovaní demonštratívne, pričom demonštratívny výpočet je potrebné vykladať najmä s ohľadom na účel posúdenia súladu so záväznou časťou územného plánu. Záväzné stanovisko vydané orgánom územného plánovania však nemôže ukladať záväzné podmienky na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia iných požiadaviek ako sú požiadavky podľa zákona o územnom plánovaní, napr. podmienky obce ako cestného správneho orgánu.
37. Záväzné stanovisko vždy obsahuje výrok či umiestnenie stavby je alebo nie je v súlade s obsahom záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vrátane v nej uvedených požiadaviek na dopravné a technické vybavenie územia. Záväzné stanovisko obsahuje odôvodnenie tohto výroku. Ak zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie vyplývajú záväzné podmienky, obsahuje aj „popis záväzných podmienok na umiestnenie navrhovanej stavby z hľadiska splnenia urbanistických a architektonických požiadaviek, požiadaviek na priestorové a funkčné využitie územia a požiadaviek na verejné dopravné a technické vybavenie územia, na ktorom má byť stavba umiestnená“ podľa § 40c ods. 4 písm. e) zákona o územnom plánovaní.
38. Záväzným stanoviskom sa neukladajú povinnosti ani neurčujú ďalšie podmienky. Záväzné stanovisko nie je rozhodnutím vo veci samej, je podkladom pre rozhodnutie konajúceho orgánu (v územnom konaní, stavebnom konaní či kolaudačnom konaní) a jeho obsah musí z charakteru konania vychádzať. Nie je ním z povahy veci možné zaviazat' iného na plnenie povinnosti - to je možné len rozhodnutím vo veci, v ktorej ako podklad pre rozhodnutie slúži. Preto je definíčne vylúčené, aby záväzným stanoviskom bola ukladaná povinnosť.
39. Požiadavky na výstavbu sa určujú v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie stanovením funkčných a priestorových regulatívov. Záväzné stanovisko len aplikuje podmienky záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie na konkrétnu navrhovanú stavbu, či inú činnosť, pri ktorej sa súlad posudzuje. Záväznosť požiadaviek na výstavbu a vôbec podmienok umiestnenia, či realizácie stavby má vyplývať zo zákona a z na základe zákona vydanej záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, nie zo záväzného stanoviska. Pri obsahu záväzného stanoviska zákon o územnom plánovaní síce uvádza, že ide o demonštratívny výpočet, avšak tento treba vykladať v rozsahu účelu posúdenia navrhovanej stavby so záväznou časťou príslušnej územnoplánovacej

dokumentácie a nie je ním možné určovať žiadne povinnosti, ani odkazovať na nové alebo iné podmienky, ako sú uvedené v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

40. K záväznému stanovisku pripája orgán územného plánovania overený zastavovací plán, ktorý predkladal stavebník k žiadosti o záväzné stanovisko. Pre overenie postačuje odtlačok úradnej pečiatky orgánu územného plánovania, meno, priezvisko, funkcia, dátum a podpis oprávnenej osoby. Oprávnenou osobou, ktorá podpisuje záväzné stanoviská je starosta alebo ním poverený zamestnanec obce. V prípade, ak záväzné stanovisko vydáva samosprávny kraj je oprávnenou osobou, ktorá ho podpisuje predseda samosprávneho kraja alebo ním poverený zamestnanec samosprávneho kraja. Ak bol zastavovací plán k žiadosti o vydanie záväzného stanoviska priložený len v elektronickej podobe, orgán územného plánovania ho overí v elektronickej podobe tak, že ho autorizuje spolu so záväzným stanoviskom s použitím kvalifikovanej elektronickej pečate a kvalifikovanej elektronickej časovej pečiatky.
41. Záväzné stanovisko platí päť rokov odo dňa jeho doručenia stavebníkovi, a to pre stavbu dopravnej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry, stavbu jadrových zariadení, stavbu súvisiacu s jadrovým zariadením a stavbu významnej investície. Pre ostatné stavby nie je platnosť záväzného stanoviska ustanovená a preto by ju nemalo ani záväzné stanovisko pre tieto ostatné stavby obsahovať (dvojročná doba platnosti záväzného stanoviska ustanovená v § 24 ods. 7 nadobúda účinnosť až od 1. apríla 2025).
42. Osobitné postavenie má záväzné stanovisko ako podklad pre konanie o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d stavebného zákona. Aj v tomto konaní sa vydáva ako záväzné stanovisko orgánu územného plánovania, avšak jeho obsah preukazuje súlad s územnoplánovacou dokumentáciou v užšom rozsahu. V konaní preskúmania spôsobilosti stavby na užívanie podľa § 140d stavebného zákona sa posudzuje stavba z hľadiska súladu s územnoplánovacou dokumentáciou len v súvislosti s regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Orgán územného plánovania, ktorý schválil najnižší dostupný stupeň územnoplánovacej dokumentácie má v konaní o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie postavenie dotknutého orgánu podľa § 140d ods. 9 stavebného zákona v znení zákona č. 142/2024 Z. z. s účinnosťou od 27. júna 2024. V tomto prípade záväzné stanovisko môže obsahovať len informáciu o súlade s regulatívmi funkčného využívania územia. V tomto prípade sa neposudzujú regulatívy priestorového usporiadania, resp. aj v prípade, ak by záväzné stanovisko obsahovalo informáciu o nesúlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie z dôvodu rozporu s regulatívmi priestorového usporiadania, pre stavebný úrad je postačujúce vyjadrenie k súladu s funkčným regulatívom a posúdenie priestorových regulatívov je irelevantné z hľadiska splnenia podmienok podľa § 140d ods. 1 písm. c) stavebného zákona.

Preskúmanie záväzného stanoviska

43. Pôsobnosť úradu nahradiť záväzné stanovisko orgánu územného plánovania je ustanovená v § 40a ods. 1 stavebného zákona. V zmysle organizačného poriadku úradu ku dňu vydania tohto metodického usmernenia túto pôsobnosť vo vzťahu k záväzným stanoviskám vydaným obcou vykonáva príslušný regionálny úrad, konkrétne jeho oddelenie územného plánovania. Vo vzťahu k záväzným stanoviskám vydaným samosprávnym krajom pôsobnosť vykonáva úrad. Proces preskúmania záväzného stanoviska je osobitne upravený v § 24 ods. 9 a podľa § 37 zákona o územnom plánovaní sa naň nevzťahuje správny poriadok.

44. Podľa § 40b ods. 7 v spojení s § 24 ods. 9 zákona o územnom plánovaní môže úrad preskúmať záväzné stanovisko vydané na základe žiadosti podanej do 31. marca 2025, a to z podnetu
 - a) stavebníka, ktorý stavebník podá do dvoch mesiacov odo dňa jeho vydania a
 - b) stavebného úradu v procese konkrétneho konania podľa stavebného zákona ku ktorému bolo záväzné stanovisko vydané.
45. Úrad nepreskúmava záväzné stanovisko z podnetu inej osoby, t. j. napríklad z podnetu iného účastníka konania podľa stavebného zákona; v takom prípade úrad podnet odloží.
46. Ak úrad zistí, že záväzné stanovisko bolo vydané v rozpore s podmienkami na vydanie záväzného stanoviska, najprv upozorní príslušný orgán územného plánovania, ktorý takéto rozporné stanovisko vydal. Tento má 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia upozornenia na to, aby v rámci autoremedúry vydal nové záväzné stanovisko, ktorým nahradí svoje rozporné záväzné stanovisko a novým záväzným stanoviskom v plnom rozsahu vyhovie podnetu stavebníka alebo stavebného úradu. Ak sa tak v tejto lehote nestane, vydá nové záväzné stanovisko úrad.
47. Pri vydaní nového záväzného stanoviska bude úrad postupovať primerane ako orgán územného plánovania; na úrad sa ale nevzťahujú lehoty na vydanie záväzného stanoviska a teda sa neuplatňuje ani fikcia súladu. Ak orgán územného plánovania vydá na základe upozornenia nové záväzné stanovisko, tak o jeho vydaní informuje oddelenie územného plánovania príslušného regionálneho úradu alebo úrad, pričom ak by toto nové záväzné stanovisko v plnom rozsahu nevyhovelo podnetu a úrad to zistí sám alebo na základe podnetu stavebníka, tak ide o nulitné záväzné stanovisko a úrad vydá nové záväzné stanovisko.
48. Ak úrad zistí, že záväzné stanovisko nebolo vydané v rozpore s ustanoveniami zákona o územnom plánovaní, podnet zamietne a upovedomí o tejto skutočnosti stavebníka alebo stavebný úrad, ktorý podal podnet na preskúmanie.
49. Proces preskúmania predstavuje postup administratívnej kontroly zákonnosti výkonu územnej samosprávy ako orgánu územného plánovania, ktorý má zásadný vplyv na výkon individuálneho vlastníckeho práva, ale aj plnenia záujmov chránených zákonom, resp. plnenie úloh štátnej a územnej samosprávy a zabezpečovaní rozvoja spravovaného územia. Ochrana záujmov príslušného orgánu územnej samosprávy je zabezpečená aj možnosťou podania správnej žaloby, ktorým sa príslušný orgán územného plánovania môže domáhať ochrany, ak má za to, že záväzným stanoviskom, ktoré vydal úrad, bolo zasiahnuté do jeho práv. Podmienkou na podanie takejto správnej žaloby teda nie je len domnienka orgánu územného plánovania, že ním vydané záväzné stanovisko nie je v rozpore so schválenou a platnou územnoplánovacou dokumentáciou, ale zároveň musí mať za to, že záväzným stanoviskom, ktoré vydal úrad, bolo zasiahnuté do jeho práv.

Záver

50. Záväzné stanovisko podľa zákona o územnom plánovaní je záväzným stanoviskom orgánu územného plánovania. Nemôže byť dvojjediné, t. j. nemôže podľa § 24 ods. 11 zákona o územnom plánovaní nahradiť iné záväzné stanovisko vydávané napríklad obcou podľa iného zákona (napr. v rámci preneseného výkonu štátnej správy) a nezakladá, resp. nekonzumuje ani záväzné stanovisko dotknutých právnických osôb (napr. vlastníka technickej infraštruktúry). V prípade vydania viacerých stanovísk na jednej listine, musí byť jednoznačne zrejmé

- a) ktorá časť je záväzné stanovisko k súladu s územnoplánovacou dokumentáciou,
- b) ktorá časť predstavuje odporúčania v zmysle smernej časti alebo iných dokumentov,
- c) ktorá časť sa týka záväzného stanoviska obce ako dotknutého orgánu v režime inej právnej normy alebo iného právneho predpisu (napr. cestného správneho orgánu).

Ak dôjde k spojeniu stanovísk bez jednoznačnej identifikácie dôsledkom môže byť ich zmena alebo zrušenie. Ak napríklad dôjde k vydaniu nového záväzného stanoviska o súlade so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie v rámci preskúmania (napr. aj z dôvodu, že bude obsahovať podmienky nad rámec § 40c ods. 4 zákona o územnom plánovaní), tak pôvodné záväzné stanovisko bude zrušené ako celok.

51. Záväzné stanoviská vydané pred 1. aprílom 2024 nestratili účinnosť a ich účinky zostávajú zachované na základe § 40 ods. 1 zákona o územnom plánovaní a môžu byť použité v konaniach podľa stavebného zákona. Takéto záväzné stanovisko sa posudzuje podľa obsahu a pokiaľ obsahovo spĺňa podmienky obsahu podľa § 40c ods. 4 a 5 zákona o územnom plánovaní je postačujúce pre konania. Ak neobsahuje všetky obsahové náležitosti, tak na účely zlúčeného konania podľa § 39a ods. 4 stavebného zákona, môže stavebník k tej istej veci podať novú doplňujúcu žiadosť o záväzné stanovisko, v ktorej sa môže odvolať na predchádzajúce vydané záväzné stanovisko a požiadať len o doplnenie. Orgány územného plánovania sú viazané účinkami už vydaného záväzného stanoviska, vydajú nové záväzné stanovisko, v ktorom ostane zachovaný účinok pôvodného záväzného stanoviska a doplnia ho podľa požiadaviek na obsah záväzného stanoviska podľa § 40c ods. 4 a 5 zákona o územnom plánovaní; ustanovenie § 140b ods. 4 stavebného zákona je nedotknuté, t.j. orgán územného plánovania nie je viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.
52. K vydávaniu záväzného stanoviska možno pre obdobie do 31. marca 2025 zhrnúť tieto podmienky:
- a) vydáva sa na žiadosť, ktorá má zákonom určený minimálny rozsah náležitostí podľa § 40c ods. 1 a 2 zákona o územnom plánovaní;
 - b) lehoty na vydanie sú určené zákonom o územnom plánovaní a osobitne pre hlavné mesto zákonom o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave;
 - c) vyhodnocuje sa v ňom súlad len so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, pričom odchýlku možno uplatniť len na základe dohody uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v Bratislave a Košiciach;
 - d) platí, že časť územnoplánovacej dokumentácie, ktorá je v rozpore s vyšším stupňom, nemôže byť podkladom na vydanie záväzného stanoviska;
 - e) nahradiť záväzné stanovisko vydané v rozpore so zákonom o územnom plánovaní môže úrad, postupom podľa § 24 ods. 9, na základe preskúmania podľa § 40b ods. 7 zákona o územnom plánovaní;
 - f) na účely vydávania záväzného stanoviska sa za KURR podľa § 40a ods. 6 zákona o územnom plánovaní považuje územný plán regiónu;
 - g) v prechodnom období do 31. marca 2025 platí fikcia súladu a koncentračná zásada, že na záväzné stanovisko vydané po lehote sa neprihliada;
 - h) platnosť záväzného stanoviska v trvaní 5 rokov pre stavbu dopravnej infraštruktúry, stavbu technickej infraštruktúry, stavbu jadrových zariadení, stavbu súvisiacu s jadrovým zariadením a stavbu významnej investície sa nestráca, ak bol v lehote podaný návrh na začatie konania podľa osobitného predpisu; pre ostatné stavby do 31. marca 2025 sa neustanovuje ďalšia platnosť;

- i) obsah záväzného stanoviska je zákonom určený § 40c ods. 4 zákona o územnom plánovaní.
53. Podľa tohto metodického usmernenia postupuje orgán územného plánovania primerane aj v konaniach podľa § 140b ods. 7 (stanovisko k obsahu odvolania) a ods. 8 staveného zákona (záväzné stanovisko vydané v obnove konania).
54. V nadväznosti na obsah verejnej časti informačného systému, ktorý má podľa § 25 ods. 1 zákona o územnom plánovaní obsahovať aj záväzné stanoviská orgánov územného plánovania, tieto budú orgány územného plánovania zverejňovať v systéme od spustenia takej funkcionality informačného systému.
55. Pokiaľ nedôjde k zmene právnych predpisov v dotknutých oblastiach, toto metodické usmernenie platí pre záväzné stanoviská vydané do 31. marca 2025.

Ing. Martin Hypky, MBA v. r.
predseda Úradu pre územné plánovanie
a výstavbu Slovenskej republiky

Rozdeľovník:

1. Regionálny úrad Banská Bystrica, Partizánska cesta 6626/3, 974 01 Banská Bystrica
2. Regionálny úrad Bratislava, Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava
3. Regionálny úrad Košice, Žriedlová 3366/13, 040 01 Košice
4. Regionálny úrad Nitra, Novozámocká 3976/67D, 949 05 Nitra
5. Regionálny úrad Prešov, Kúpeľná 6663/6, 080 01 Prešov
6. Regionálny úrad Trenčín, Brnianska 2038/1, 911 01 Trenčín
7. Regionálny úrad Trnava, Ulica Piešťanská 8188/3, 917 01 Trnava
8. Regionálny úrad Žilina, Uhoľná 571/1, 010 01 Žilina
9. Banskobystrický samosprávny kraj, Námestie SNP č. 23, 974 01 Banská Bystrica
10. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská ul. 16, Bratislava 25
11. Košický samosprávny kraj, Nám. Maratónu Mieru 1, 042 66 Košice
12. Nitriansky samosprávny kraj, Rázusova 2A, 949 01 Nitra
13. Prešovský samosprávny kraj, Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
14. Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
15. Trnavský samosprávny kraj, Starohájska 10, 917 01 Trnava
16. Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina
17. Bratislava hlavné mesto Slovenskej republiky
18. Mesto Košice
19. ZMOS
20. ÚMS
21. SK8