



Naše číslo:

21159/2026

20853/2026-3.0

V Bratislave dňa 16.03.2026

METODICKÉ USMERNENIE

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky

č. 2/2026

vo veci postupu hlavného mesta Bratislava a mesta Košice ako orgánov územného plánovania, ako dotknutého orgánu podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) pri vydávaní záväzného stanoviska a doložky súladu na základe žiadostí podaných od 1. apríla 2025 podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov

A. ÚVODNÉ USTANOVENIA

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“) vydáva nasledovné metodické usmernenie za účelom stanovenia jednotného postupu pri vydávaní záväzného stanoviska o posúdení súladu so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie (ďalej len „záväzný stanovisko“) a doložky súladu podľa zákona o územnom plánovaní a podľa
 - a) § 6a ods. 2 písm. p), § 7a ods. 2 písm. j) a k), § 7d a § 26 ods. 4 a zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o meste Bratislava“) pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu ako orgán územného plánovania (ďalej len „mesto Bratislava“),
 - b) § 21 ods. 3 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení zákona č. 205/2023 Z. z. (ďalej len „zákon o meste Košice“) pre mesto Košice ako orgán územného plánovania (ďalej len „mesto Košice“).
2. Ak nie je v tomto metodickom usmernení uvedené inak, tak sa na vydávanie záväzných stanovísk mestom Bratislava a mestom Košice vzťahuje Metodické usmernenie Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky č. 1/2026 vo veci postupu orgánu územného plánovania ako dotknutého orgánu podľa zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) pri vydávaní záväzného stanoviska a doložky súladu na základe žiadostí podaných od 1. apríla 2025 podľa zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní.
3. Ak orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko pre konania vo výstavbe, na ktoré sa podľa Stavebného zákona použijú predpisy účinné do 31. marca 2025, vydáva podľa § 40e ods. 4 zákona o územnom plánovaní záväzné stanovisko podľa právnej úpravy účinnej po 1. apríli 2025.

4. Od 1. apríla 2025 sa postupuje pri určení príslušnosti na vydávanie záväzných stanovísk aj pre mesto Bratislava aj pre mesto Košice podľa § 24 ods. 6 zákona o územnom plánovaní.

B. VYDÁVANIE ZÁVÄZNÝCH STANOVÍSK V MESTE BRATISLAVA

B.1 Príslušnosť vo veci vydávania záväzného stanoviska

5. Od 1. apríla 2025 sa v meste Bratislava už príslušnosť na vydanie záväzného stanoviska neurčuje na základe toho, či je stavba nová alebo už existujúca ale pre všetky stavby je podľa § 24 ods. 6 zákona o územnom plánovaní *„Príslušným orgánom územného plánovania na vydanie záväzného stanoviska na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava je orgán územného plánovania ustanovený zákonom o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave.“*.
6. Podľa § 6a ods. 2 písm. p) zákona o meste Bratislava je hlavnému mestu Bratislava vyhradené *„vydávať záväzné stanovisko o súlade stavebného zámeru so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, ak ide o iné stavby než jednoduché stavby.“*.
7. Podľa § 7a ods. 2 písm. j) a k) zákona o meste Bratislava je mestskej časti vyhradené *„j) vydávať záväzné stanovisko o súlade stavebného zámeru so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, ak ide o jednoduché stavby a o stavby v lokalitách, kde tak určí štatút,*
k) vydávať záväzné stanovisko o súlade ohlasovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.“.
8. V prípade ohlasovaných stavieb vydávajú v Bratislave záväzné stanoviská mestské časti, a to k ohláseniam v rozsahu podľa § 24a ods. 1 písm. b) zákon o územnom plánovaní, keďže v tomto prípade zákon o meste Bratislava neustanovuje inú úpravu.
9. Ak orgán územného plánovania stratil kompetenciu vydať záväzné stanovisko k žiadosti doručenej do 31. marca 2025, odstúpil žiadosť po 1. apríli 2025 príslušnému orgánu a zároveň sa k takejto žiadosti mal možnosť vyjadriť podľa § 7d ods. 3 alebo 4 zákona o meste Bratislava.

B.2 Osobitný postup vydávania záväzného stanoviska podľa zákona o meste Bratislava

10. Podľa § 24a ods. 14 zákona o územnom plánovaní *„Pri vydaní záväzného stanoviska na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava orgán územného plánovania postupuje podľa tohto zákona, ak zákon o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave neustanovuje inak.“*.
11. Osobitosti postupu podľa zákona o meste Bratislava sú nasledovné:
 - a) žiadosť o záväzné stanovisko vo veci posúdenia návrhu stavebného zámeru so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie musí stavebník podľa § 7d ods. 1 zákona o meste Bratislava doručiť Bratislave aj mestskej časti, na území ktorej sa má nachádzať stavba za účelom možnosti vyjadrenia sa ako podkladu pre vydanie záväzného stanoviska; z dôvodu začatia plynutia lehoty je potrebné doručiť žiadosť na oba orgány najlepšie v jeden deň a zároveň odporúčame o tomto doručení informovať orgán územného plánovania, ktorý má vydať záväzné stanovisko;

- b) lehoty na vydanie záväzného stanoviska sa uplatnia podľa § 7d ods. 2 zákona o meste Bratislava.
12. V prípade, ak stavbu tvorí viac stavebných objektov, ktoré sú nachádzajú v rôznych mestských častiach, tak žiadosť o záväzné stanovisko doručuje stavebník mestu a tej mestskej časti, na území ktorej sa má nachádzať hlavná stavba (stavebný objekt); hlavnou stavbou sa rozumie podľa § 2 ods. 3 Stavebného zákona stavba, stavba, ktorej „*funkcia určuje účel súboru stavieb.*“.
13. Podľa § 7d ods. 2 zákona o meste Bratislava lehota na vydanie záväzného stanoviska je
- a) 45 dní, ak ide o jednoduchú stavbu,
 - b) 75 dní, ak ide o inú stavbu než podľa písmena a) alebo c), a
 - c) 90 dní, ak ide o vyhradenú stavbu; vyhradenou stavba je stavba podľa § 2 ods. 8 Stavebného zákona.“.
14. Pre plynutie lehôt na vydanie záväzného stanoviska musia byť splnené dve podmienky:
- a) žiadosť musí byť úplná – podmienka vyplývajúca z § 24a ods. 5 zákona o územnom plánovaní,
 - b) žiadosť o záväzné stanovisko musí byť zaslaná obom orgánom (mestu aj mestskej časti) – podmienka vyplývajúca z § 7d ods. 5 zákona o meste Bratislava; v prípade, že orgánu územného plánovania, ktorý záväzné stanovisko vydáva nie je zrejmé, doručenie žiadosti aj orgánu, ktorý vydáva vyjadrenie, môže o túto informáciu požiadať ešte pred prípadnou výzvou na doplnenie aby predišiel prípadnej vade v procese s dôsledkom nestihnúť lehoty na vydanie záväzného stanoviska.
15. Ak záväzné stanovisko vydáva mesto, tak mestská časť môže do 30 kalendárnych dní (nie pracovných) od doručenia žiadosti o vydanie záväzného stanoviska doručiť mestu svoje vyjadrenie vo veci posúdenia súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Vyjadrenie vždy obsahuje výrok, ktorý navrhuje mestská časť zapracovať do záväzného stanoviska. Pokiaľ mesto nesúhlasí s výrokom mestskej časti, pred vydaním záväzného stanoviska mesto prerokuje vyjadrenie s mestskou časťou, ktorá vyjadrenie doručila. Spôsob a forma prerokovania vyjadrenia nie je zákonom ustanovená.
16. Ak záväzné stanovisko vydáva mestská časť, tak je postup rovnaký, ako je uvedené v bode 15, iba lehota na vyjadrenie sa mesta je 15 kalendárnych dní.
17. Orgán územného plánovania vydáva záväzné stanovisko len s jedným výrokom. Záväzné stanovisko teda nemôže obsahovať dva výroky resp. podmienky (osobitne mesta a aj osobitne mestskej časti).
18. Mesto ani mestská časť nemajú povinnosť doručovať žiadosť o záväzné stanovisko druhému orgánu (mestu alebo mestskej časti) na vyjadrenie; takúto povinnosť má žiadateľ (stavebník). Účelom vyjadrenia je ale uplatňovanie a ochrana záujmov aj druhého stupňa orgánu územného plánovania v zmysle zákonného rozdelenia kompetencií v meste Bratislava, a z tohto dôvodu odporúčame aby mesto a mestské časti kooperovali, vzájomne sa informovali, a aby lehota na možné vydanie vyjadrenia bola využitá účinne.
19. V prípade, že si mesto alebo mestská časť neuplatní právo vydať vyjadrenie alebo nedôjde k prerokovaniu, k dohode, alebo k zohľadneniu vyjadrenia, nemá to vplyv na

vydané záväzné stanovisko pre stavebníka a stavebník takéto záväzné stanovisko môže použiť ako podklad do príslušného konania.

20. V prípade mesta zabezpečuje podľa § 14a zákona o meste Bratislava vypracovanie záväzného stanoviska hlavný architekt; v prípade mestských častí nie je zákonom delegovaná kompetencia na konkrétny orgán mestskej časti.

B.3 Osobitné úpravy k posúdeniu súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie

21. Podľa § 26 ods. 4 zákona o meste Bratislava môžu oba orgány územného plánovania, teda mesto aj mestská časť v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou, ktorú môžu uzatvárať od 1. apríla 2024 podľa § 4 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 205/2023 Z. z., dohodnúť aj vykonanie takej stavebnej činnosti, ktorá je odlišná od podmienok záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie a v takom prípade pri vydávaní záväzného stanoviska posudzujú súlad návrhu stavebného zámeru aj s uzatvorenou dohodou.
22. V dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou v Bratislave možno v súlade s § 26 ods. 4 zákona o meste Bratislava dohodnúť odchýlku len za splnenia nasledovných

a) vecných podmienok:

- i. odchýlka sa týka „*podmienok priestorového usporiadania územia, podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, podielu stanoveného prípustného funkčného využitia*“ ale nesmú sa dohodnúť odchýlky od funkčného využitia územia;
- ii. odchýlka sa týka „*podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem*“ a
- iii. dohodnuté odchýlky „*nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %*“,

b) a zároveň za splnenia nasledovných formálnych podmienok:

- „*a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia,*
- b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo alebo miestne zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov a*
- c) predchádzajúci písomný súhlas primátora k dohode uzatváranej mestskou časťou a starostu mestskej časti, na území ktorej sa má činnosť vykonať, k dohode uzatváranej Bratislavou.*“.

C. VYDÁVANIE ZÁVÄZNÝCH STANOVÍSK V MESTE KOŠICE

C.1 Príslušnosť vo veci vydávania záväzného stanoviska

23. V meste Košice na rozdiel od mesta Bratislavy platí, že podľa § 24 ods. 6 zákona o územnom plánovaní príslušným orgánom územného plánovania na vydanie záväzného stanoviska je „*mesto alebo mestská časť, a to podľa toho, kto ako orgán územného plánovania schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu.*“.

24. Dotknutým orgánom uplatňujúcim v konaniach záväzný obsah územnoplánovacej dokumentácie podľa § 24 ods. 6 zákona o územnom plánovaní je tak mesto Košice ako orgán územného plánovania, ktorý schválil územnoplánovaciú dokumentáciu vo vzťahu ku ktorej sa posudzuje súlad s jej záväznou časťou alebo mestská časť mesta Košice ak táto mestská časť schválila územný plán zóny vo vzťahu ku ktorej sa posudzuje súlad s jej záväznou časťou.

C.2 Osobitné úpravy k posúdeniu súladu dokumentácie navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie

25. Podľa § 21 ods. 3 zákona o meste Košice môže mesto Košice v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou, ktorú môže uzatvárať od 1. apríla 2024 podľa § 4 ods. 6 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona č. 205/2023 Z. z., dohodnúť aj vykonanie takej stavebnej činnosti, ktorá je odlišná od podmienok záväznej časti príslušnej územnoplánovacej dokumentácie a v takom prípade pri vydávaní záväzného stanoviska posudzuje súlad návrhu s uzatvorenou dohodou.
26. Na rozdiel od Bratislavy od 1. apríla 2025 nedošlo k žiadnej zmene právnej úpravy a v dohode uzatvorenej v súvislosti s investičnou činnosťou mesto Košice môže dohodnúť odchýlku podľa § 21 ods. 3 zákona o meste Košice len za splnenia nasledovných
- a) vecných podmienok:
- odchýlka sa týka „*podmienok priestorového usporiadania územia a podmienok pre umiestňovanie stavieb na pozemkoch, okrem funkčného využitia územia,*“
 - odchýlka sa týka „*podmienok pre dopravnú infraštruktúru a technickú infraštruktúru, okrem ich ochranných pásiem a území a bezpečnostných pásiem,*“ a
 - dohodnuté odchýlky „*nesmú prekročiť regulatív upravujúci prípustné vonkajšie rozmery o viac než 20 %*“,
- b) a zároveň za splnenia nasledovných formálnych podmienok:
- „*a) návrh dohody musí byť zverejnený a pripomienky k nemu vyhodnotené rovnako ako návrh všeobecne záväzného nariadenia a*
b) dohodu musí schváliť mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.“
27. V prípade mesta Košice je tak kompetencia uzavretia dohody v súvislosti s investičnou činnosťou, ktorá by obsahovala odchýlky od záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie, zverená len mestu a preto ani podmienkou na uzavretie takejto dohody nie je predchádzajúci súhlas starostu mestskej časti ako je tomu v Bratislave.

D. ZÁVEREČNÉ UTANOVENIA

28. V prípade rozporu územného plánu mesta Bratislava alebo mesta Košice s príslušnou koncepciou územného rozvoja regiónu (KURR) je príslušným podľa § 24 ods. 5

zákona o územnom plánovaní na vydanie záväzného stanoviska príslušný samosprávny kraj.

29. V prípade mesta Bratislava aj v prípade mesta Košice, môže vzhľadom na dvojúrovňovú štruktúru orgánov územného plánovania dôjsť k situácii, že územný plán zóny, ktorý schvaľovala mestská časť, môže byť v rozpore s územným plánom mesta, ktorý schvaľuje mesto. V takom prípade rozporná časť územného plánu zóny nebude podkladom pre vydanie záväzného stanoviska a najnižšou územnoplánovacou dokumentáciou je územný plán mesta. Podstatným je, že záväzné stanovisko vydané na podklade územného plánu zóny, ktorý je v rozpore s územným plánom, je nulitné a nevyvolá žiadne účinky, a hľadá sa naň akoby nebolo vydané. Pokiaľ je územný plán v súlade s KURR na vydanie záväzného stanoviska nie je príslušný samosprávny kraj a najnižší stupeň územnoplánovacej dokumentácie, ku ktorej sa posudzuje súlad je územný plán mesta. Vzhľadom na uvedené odporúčame mestu Bratislava a mestu Košice zverejniť zoznam územných plánov zón, prípadne určiť a zverejniť ich časti, ktoré sú v rozpore s územným plánom mesta, aby sa predišlo nedorozumeniam ohľadom aplikácie príslušnej územnoplánovacej dokumentácie.
30. Ani zákon o meste Bratislava ani zákon o meste Košice neustanovuje inú úpravu vecnej pôsobnosti, teda iný okruh ako je ustanovený pre vydávanie záväzných stanovísk orgánom územného plánovania v § 24a ods. 1 zákona o územnom plánovaní. Preto sa záväzné stanoviská vydávajú len pre také ohlásenia, ktoré upravuje § 24a ods. 1 písm. b) zákona o územnom plánovaní:
- „b) k ohláseniu^{12e)}
1. *drobnej stavby, ^{12f)} ktorej zastavaná plocha presahuje 25 m²,*
 2. *nových nadzemných a podzemných vedení elektronických komunikačných sietí, ^{12g)}*
 3. *informačnej konštrukcie, ktorej najväčšia informačná plocha je väčšia ako 1,2 m² a má najviac 20 m².“*

Pre iné stavby resp. stavebné úpravy, stavebnú údržbu sa záväzné stanoviská orgánu územného plánovania nevydávajú, aj keď sa majú ohlásiť podľa § 18 ods. 3 alebo 4 Stavebného zákona.

Martin Horňák v. r.
generálny riaditeľ sekcie územného
plánovania, metodiky, výskumu a inovácií

Rozdel'ovník:

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. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
18. Mesto Košice
19. ZMOS
20. ÚMS
21. SK8