







MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# Závazná stanoviska orgánů územního plánování

Metodický pokyn  
4. vydání

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

Praha, 2022

Č. j. MMR-48589/2021-81

ISBN 978-80-7538-438-6 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

ISBN 978-80-7538-439-3 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

# Obsah

<b>1. Úvod</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Závazné stanovisko orgánu územního plánování</b> .....	<b>3</b>
2.1 Povaha závazného stanoviska .....	3
2.2 Kdy se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování .....	3
2.3 Kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování .....	5
2.3.1 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává, pokud neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona .....	6
2.3.2 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává pro níže uvedené změny v území .....	7
2.3.3 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává, není-li záměr změnou v území .....	11
2.4 Jak se obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování .....	11
2.4.1 Koordinované závazné stanovisko .....	12
2.5 Lhůta pro vydání závazného stanoviska a fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek .....	13
2.5.1 Fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek .....	14
2.5.2 Lhůta a fikce u koordinovaného závazného stanoviska .....	15
2.6 Záměr zasahující do správních obvodů dvou a více obcí s rozšířenou působností nebo dvou a více krajů .....	16
2.7 Podklady pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování .....	18
2.8 Obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování .....	20
2.9 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií .....	21
2.10 Možnost stanovení podmínek u přípustných záměrů .....	23
2.11 Platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování .....	23
2.12 Aktuálnost závazného stanoviska .....	25
2.13 Vztah více závazných stanovisek orgánů územního plánování v jednom území .....	26
2.14 Opravné prostředky vůči závazným stanoviskům orgánů územního plánování .....	26
2.14.1 Opravné prostředky vůči závaznému stanovisku vydanému v zákonné lhůtě .....	26
2.14.2 Postup nadřízeného orgánu v případě fiktivního souhlasného závazného stanoviska bez podmínek .....	29
2.14.3 Přehledná tabulka k odvolání a přezkumu závazného stanoviska .....	31
<b>3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska orgánu územního plánování</b> .....	<b>34</b>
<b>4. Seznam zkratk</b> .....	<b>40</b>



# 1. Úvod

Novela zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, provedená zákonem č. 225/2017 Sb., účinná od 1. 1. 2018, obsahuje v ustanovení § 96b úpravu závazného stanoviska orgánu územního plánování. Úprava závazného stanoviska orgánu územního plánování, zejména v návaznosti na novelizované ustanovení § 90 stavebního zákona, zároveň mění rozsah přezkoumávání záměru žadatele stavebním úřadem.

Stavební zákon upravuje v ustanovení § 96b základní otázky související s vydáním a obsahem závazného stanoviska orgánu územního plánování, s kritérii posuzování, s jeho platností, s možností jeho přezkumu. Tato úprava ve stavebním zákoně navazuje na obecnou úpravu závazného stanoviska v ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, která upravuje obecné náležitosti závazného stanoviska.

Tento materiál je určen jako **pomůcka pro orgány územního plánování**, které vydávají závazná stanoviska podle § 6 odst. 1 písm. e) stavebního zákona, tj. pro obecní úřady obcí s rozšířenou působností (úřady územního plánování), a podle § 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona, tj. pro krajské úřady. Současně také **může sloužit stavebním úřadům** při výkonu jejich působnosti podle § 90 odst. 2 stavebního zákona, a také všem stavebním úřadům, které budou vydávat rozhodnutí nebo jiné úkony podle stavebního zákona na základě závazných stanovisek orgánů územního plánování. V materiálu uvedený obecný vzor závazného stanoviska a v něm použité formulace nejsou závazné, je třeba je chápat jako podklad, který se využije podle konkrétní situace a v rozsahu, jaký uzná orgán územního plánování za opodstatněný.

Ministerstvo pro místní rozvoj připravilo tento materiál na základě podkladů zpracovaných JUDr. Janem Marečkem, Asociací po urbanismus a územní plánování ČR a Ing. Tomášem Sklenářem. Při aktualizaci materiálu byly v kapitolách 2.5, 2.12 a 2.14 využity texty z materiálu „Závazná stanoviska orgánů územního plánování od 1. 1. 2021 (novela stavebního zákona a správního řádu), Koncept metodiky pro orgány územního plánování Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu“<sup>1</sup>. V kapitolách o lhůtách pro vydání závazného stanoviska a o jeho přezkumu byl využit text z metodické pomůcky MMR „Změny v právní úpravě závazných stanovisek dotčených orgánů v režimu stavebního zákona a správního řádu od 1. ledna 2021“.

Metodický pokyn nahrazuje dřívější materiály „Závazná stanoviska orgánů územního plánování - Příklady s komentářem“ z ledna 2018, „Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování“ z dubna 2018, „Závazná stanoviska orgánů územního plánování, Metodický pokyn 2. vydání“ z července 2018 a „Závazná stanoviska orgánů územního plánování, Metodický pokyn 3. vydání“ ze srpna 2019. Důvodem úprav předchozích vydání tohoto materiálu bylo nabytí účinnosti zákona č. 169/2018 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Změny provedené zákonem č. 169/2018 Sb. se týkají i § 96b stavebního zákona. Důvodem pro úpravy provedené ve 4. vydání metodického pokynu je nabytí účinnosti zákona č. 403/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Změny, účinné od 1. 1. 2021, se týkaly také stavebního zákona a správního řádu a přinesly podstatné úpravy v problematice vydávání závazných stanovisek, které se přirozeně dotkly také vydávání závazných stanovisek orgány územního plánování. Jedná se zejména o změny v ustanovení § 4 stavebního zákona, ale i § 149 správního řádu, který obsahuje obecnou úpravu závazných stanovisek. Novela výslovně zakotvila lhůtu pro vydání závazného stanoviska, přičemž související novela stavebního zákona zavedla s tím související fikci souhlasného závazného stanoviska bez podmínek v důsledku uplynutí této lhůty a zcela změnila problematiku přezkumu závazných stanovisek nadřízeným orgánem orgánu územního plánování. Předmětnou novelou stavebního zákona naopak nedošlo k žádným změnám v ustanovení § 96b stavebního zákona.

<sup>1</sup> Využita byla pátá aktualizovaná verze tohoto materiálu, dostupná z [https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni\\_planovani/koncept-metodiky-pro-oup---zavazna-stanoviska-od-1-1-2021\\_v05\\_9\\_2021f.pdf](https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni_planovani/koncept-metodiky-pro-oup---zavazna-stanoviska-od-1-1-2021_v05_9_2021f.pdf)

## 2. Závazné stanovisko orgánu územního plánování

### 2.1 Povaha závazného stanoviska

Podle § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, je závazné stanovisko „úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který **není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu**“. Z hlediska procesního režimu je závazné stanovisko **úkonem správního orgánu prováděným podle části čtvrté správního řádu**, tedy zvláštním druhem vyjádření správního orgánu k určité otázce, které se liší od „běžných“ vyjádření a stanovisek podle části čtvrté správního řádu tím, že jeho obsah je závazný pro rozhodnutí, jehož je závazné stanovisko podkladem.<sup>2</sup> To potvrzují i závěry soudní judikatury.<sup>3</sup>

K rozdílu mezi rozhodnutím a závazným stanoviskem lze především uvést, že rozhodnutí je aktem, který je adresován účastníkům řízení a směřuje vně veřejné správy. Naproti tomu **závazné stanovisko** není určeno účastníkům řízení, nýbrž **směřuje toliko k orgánu veřejné správy, jenž vydává finální rozhodnutí**. Závazné stanovisko nezavazuje přímo účastníky řízení o vydání finálního rozhodnutí, ale pouze orgány veřejné správy, navenek závazné stanovisko působí nepřímo, resp. až prostřednictvím finálního aktu, pro jehož výrok je závazné.<sup>4</sup>

### 2.2 Kdy se vydává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Závazné stanovisko orgánu územního plánování je podle § 96b stavebního zákona vydáváno jako podklad pro rozhodnutí nebo jiný úkon podle § 15 odst. 2, části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona<sup>5</sup> z hlediska posouzení jím vyvolané změny v území.

U jednotlivých druhů úkonů a rozhodnutí je významné pro vydávání závazného stanoviska orgánu územního plánování, zda půjde o změnu v území, a to zejména s přihlédnutím k dikci, že „závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území“. Použití pojmu „**změna v území**“, který je definován v § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona jako „změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn“, vyvolává potřebu jeho výkladu, neboť lze usuzovat na úmysl zákonodárce, že některé záměry nevyvolávají změny v území a pro takové záměry pak nebude nutné vydávat závazné stanovisko. Lze obecně konstatovat, že některé změny v území jsou zcela zjevné a spočívají ve fyzických (materiálních), „viditelných“ změnách, ať již předpokládaných nebo již provedených (u případů dodatečných povolení), jiné změny nemusí být takto zjevné, ale svými účinky ovlivňují území (změny užívání staveb se zvýšeným hlukem, zápachem apod.), nebo se může jednat o změnu podmínek pro využití území (např. ochranná pásma).

Při posuzování charakteru „změn“ a jejich dopadu v území, které je v působnosti orgánu územního plánování, bude určujícím kritériem jejich význam pro ochranu veřejných zájmů podle stavebního zákona. Úvaha, zda se jedná o změnu v území ve smyslu § 96b ve spojení s § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, musí být součástí odůvodnění závazného stanoviska (§ 149 odst. 2 správního řádu).

<sup>2</sup> Vedral, J. Správní řád. Komentář. II. vydání. Praha: Bova Polygon, 2012. s. 1138.

<sup>3</sup> Například rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. října 2009, č. j. 9 As 21/2009-150, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. listopadu 2016, č. j. 8 As 79/2014 – 124.

<sup>4</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 17. prosince 2008, č. j. 1 As 68/2008 – 126.

<sup>5</sup> Např. závazné stanovisko orgánu územního plánování k plánu společných zařízení dle § 9 odst. 10 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, stanovení chráněného ložiskového území a vymezení dobývacího prostoru podle § 17 odst. 3, § 27 odst. 5 a 6 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.



**Pokud se nejedná o změnu v území, pak se závazné stanovisko nevydává.** Místo něj se vydá sdělení např. podle § 136 odst. 3 nebo podle § 154 správního řádu, které bude sdělovat, že závazné stanovisko nemůže být vydáno, jelikož daný záměr nepředstavuje změnu území dle v § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona a tudíž orgán územního plánování není příslušný k vydání závazného stanoviska dle § 96b stavebního zákona. Posouzení souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování provede pro tento záměr dle § 90 odst. 2 stavebního zákona stavební úřad.

S výjimkou záměrů uvedených v § 96b odst. 1 písm. a) až h) stavebního zákona bude závazné stanovisko orgánu územního plánování **vydáváno pro** ta rozhodnutí a úkony podle stavebního zákona, jejichž vydání závisí na posouzení jimi vyvolané změny v území, a to pro:

- » územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení (§ 79 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o změně využití území (§ 80 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 81 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků (§ 82 stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o ochranném pásmu (§ 83 stavebního zákona),
- » veřejnoprávní smlouvu o umístění stavby (§ 78a a § 79 stavebního zákona),
- » veřejnoprávní smlouvu o změně využití území (§ 78a a § 80 stavebního zákona),
- » veřejnoprávní smlouvu o změně vlivu užívání stavby na území (§ 78a a § 81 stavebního zákona),
- » územní souhlas o umístění ohlašovaných staveb a jejich změn (stavebních záměrů uvedených v § 104 stavebního zákona nebo ve zvláštním zákoně při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona),
- » územní souhlas o umístění stavby – změny (nástavba, přístavba) všech staveb [§ 96 odst. 2 písm. c) stavebního zákona při splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona],
- » územní souhlas o umístění stavby [všech staveb umístovaných v uzavřených prostorech ohraničených existujícími budovami podle § 96 odst. 2 písm. e) stavebního zákona a za splnění podmínek podle § 96 odst. 1 stavebního zákona],
- » územní souhlas o změně využití území [změna druhu pozemku a způsobu využití pozemků podle § 96 odst. 2 písm. d) stavebního zákona, terénní úpravy podle § 96 odst. 2 písm. f) stavebního zákona a odstavné a další plochy podle § 96 odst. 2 písm. g) stavebního zákona],
- » společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru (§ 96a stavebního zákona),
- » územní rozhodnutí o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území a o dělení a scelování pozemků vydávaná ve zjednodušeném územním řízení (§ 95 stavebního zákona),
- » společné povolení (§ 94j a násl. stavebního zákona a § 94q a násl. stavebního zákona),
- » souhlas se změnou v užívání stavby (§ 127 odst. 2 stavebního zákona),
- » povolení ke změně v užívání stavby (§ 127 odst. 4 stavebního zákona),
- » dodatečné povolení stavby (§ 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona),
- » povolení stavby speciálním stavebním úřadem, jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas (§ 15 odst. 2 stavebního zákona).

**V jiných než shora uvedených případech posuzuje otázky souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, přichází-li to v úvahu, stavební úřad,** který rozhoduje v dané věci (§ 90 odst. 2 stavebního zákona). K tomu si vždy může vyžádat součinnost orgánu územního plánování podle § 8 odst. 2 správního řádu. V případě součinnosti orgánů územního plánování se stavebním úřadem, popřípadě s jiným správním orgánem, nepůjde o vydání závazného stanoviska.



Orgány územního plánování jsou ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 písm. b) správního řádu dotčeným orgánem v příslušném řízení (pokud jim zákon ukládá pro řízení vydat závazné stanovisko nebo vyjádření) a stavební úřad s nimi **musí** jako s takovými komunikovat v průběhu řízení a **oznamovat jim procesní úkony a vydání příslušného rozhodnutí** (např. § 92 odst. 3 ve spojení s § 87 odst. 3 stavebního zákona) **nebo souhlasu** (např. podle § 96 odst. 4 stavebního zákona) z hlediska územně plánovací dokumentace.

Je nezbytné zabezpečit součinnost mezi stavebním úřadem, který povede příslušné správní řízení (např. územní řízení), a orgánem územního plánování, který vydal závazné stanovisko, a to zejména v případě uplatnění námitek účastníky řízení směřujícími do obsahu závazného stanoviska. Orgán územního plánování se bude muset vyjadřovat v průběhu řízení k takovým podaným námitkám a není vyloučeno, že bude vydáváno nové závazné stanovisko, např. ke změně podmínek vyplývajících z hlediska cílů a úkolů územního plánování, v reakci na uplatněné námitky.

**U záměru, jehož umístění je navrhováno jak v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, tak v nezastavěném území,** a je uveden v § 103 odst. 1 stavebního zákona (např. distribuční soustava v elektroenergetice), **posoudí orgán územního plánování tento záměr jako celek a vydá závazné stanovisko pro celý záměr** (jak v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, tak v nezastavěném území).

**U záměru (souboru staveb)** v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, kde bude orgán územního plánování vydávat závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona, **a tento záměr bude též obsahovat záměry (stavby vedlejší) uvedené v § 103 odst. 1 stavebního zákona, vydá orgán územního plánování závazné stanovisko pro celý záměr.** Orgán územního plánování má přípustnost či nepřípustnost vztahovat k celému souboru staveb, nikoliv k jednotlivým stavbám ze souboru.

Pokud by stavební úřad dospěl k závěru, že má na otázku souladu záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování jiný názor, než vyjádřil orgán územního plánování v závazném stanovisku, je třeba postupovat podle § 4 odst. 8 stavebního zákona a případně § 136 odst. 6 správního řádu. V případě nezákonnosti stavební úřad postupuje podle § 149 odst. 8 poslední věty správního řádu<sup>6</sup>, resp. § 4 odst. 10 stavebního zákona v případě fiktivních závazných stanovisek.

## 2.3 Kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Z první věty § 96b odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že se posuzuje jen změna v území vyvolaná záměrem. **Pokud nedochází ke změně využití nebo prostorového uspořádání území,** nejedná se o změnu v území a v takovém případě **se závazné stanovisko orgánu územního plánování nevydává.** Přitom není podstatné, zda se záměr má uskutečnit v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo v nezastavěném území. Lze dovodit, že pokud nedochází ke změně v území, nejsou dotčeny veřejné zájmy chráněné orgány územního plánování v rozsahu, který by s ohledem na zmocnění pro činnost orgánu územního plánování umožňoval tomuto orgánu vyjadřovat se k záměru nevyvolávajícímu změnu v území.

V souvislosti s předchozím odstavcem je třeba ještě dovodit vztah k posuzování záměrů spadajících do kompetence speciálních stavebních úřadů. Podle poslední věty § 15 odst. 2 stavebního zákona, jestliže se nevydává územní rozhodnutí ani územní souhlas, postačí závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona. Jak již bylo vysvětleno, pokud nedochází ke změně v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se podle § 96b stavebního zákona vůbec nevydává. Bylo by pouhým formalismem, kdyby měl orgán územního plánování, nedochází-li ke změně v území, uplatňovat závazné stanovisko jen proto, že příslušným k řízení je speciální stavební úřad, a ne obecný stavební úřad. Proto je třeba se při výkladu vzájemného vztahu § 15 odst. 2 a § 96b odst. 1 stavebního zákona přiklonit k závěru, že **nedochází-li posuzovaným záměrem ke změně v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se i ve vztahu k záměrům posuzovaným speciálním stavebním úřadem nevydává.**

<sup>6</sup> „Jestliže správní orgán při své úřední činnosti zjistí, že jiný správní orgán učinil nezákonné závazné stanovisko, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k přezkumnému řízení a vyčká jeho rozhodnutí.“



Příklady, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, protože nedochází ke změně v území, jsou uvedeny níže v kapitole 2.3.3.

Záměry, pro které se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, jsou uvedeny v § 96b odst. 1 písm. a) až h) stavebního zákona. Tyto záměry jsou podrobně rozepsány níže v kapitole 2.3.2.

**Závazné stanovisko orgánu územního plánování se dále nevydává, pokud neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu** podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, 127 a 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona. Příklady, kdy se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování, protože neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle uvedených ustanovení, jsou obsaženy níže v kapitole 2.3.1.

**Pokud se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování**, neznamena to, že se neposuzuje soulad záměru s územně plánovací dokumentací a z hlediska cílů a úkolů územního plánování. Podle § 90 odst. 2 stavebního zákona **stavební úřad posuzuje soulad s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování** u stavebních záměrů, pro které se nevydává závazné stanovisko podle § 96b tohoto zákona.

Vyjádření, nikoliv závazné stanovisko, poskytují příslušné orgány územního plánování k oznámení, oznámení podlimitního záměru a dokumentaci záměru, který podléhá posuzování jeho vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů [podle příloh č. 3 (část H), č. 3a (část „Přílohy“) a č. 4 (část H) citovaného zákona].

### **2.3.1 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává, pokud neslouží jako podklad pro vydání rozhodnutí nebo jiného úkonu podle části třetí hlavy III dílů 4 a 5, § 126, § 127, § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona nebo podle zvláštního zákona**

Závazné stanovisko se nevydává, pokud není podkladem pro:

1. územní rozhodnutí (rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení, rozhodnutí o změně využití území, rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území, rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků<sup>7</sup>, rozhodnutí o ochranném pásmu), vydané v územním řízení (územním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí) nebo ve zjednodušeném územním řízení,
2. veřejnoprávní smlouvu (o umístění stavby, o změně využití území, o změně vlivu užívání stavby na území),
3. společné povolení, vydané ve společném územním a stavebním řízení nebo ve společném územním a stavebním řízení s posouzením vlivů na životní prostředí,
4. územní souhlas,
5. společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru,
6. změnu v účelu užívání stavby podle § 126 nebo § 127 stavebního zákona,
7. dodatečné povolení stavby, terénních úprav a zařízení.

Jako příklad, kdy se závazné stanovisko orgánu územního plánování jako podklad nevydává, lze uvést:

1. stavební řízení a stavební povolení,
2. ohlášení
2. veřejnoprávní smlouvu nahrazující stavební povolení,
3. oznámení stavebního záměru s certifikátem autorizovaného inspektora,
4. změnu stavby před jejím dokončením (pokud změna stavby nevyžaduje změnu územního rozhodnutí),
5. užívání dokončené stavby,
6. dokumentaci skutečného provedení stavby,
7. kolaudační souhlas,
8. kolaudační řízení,

<sup>7</sup> V zastavěném území, v zastavitelné ploše nebo v případě pozemkových úprav.

9. předčasné užívání stavby,
10. zkušební provoz,
11. povolení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení,
12. nařízení odstranění stavby, terénních úprav a zařízení.
13. apod.

### 2.3.2 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává pro níže uvedené změny v území

#### A. Stavební záměry, které podle § 79 odst. 2 stavebního zákona nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas (závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává nejen v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, ale ani v nezastavěném území):

1. informační a reklamní zařízení o celkové ploše do 0,6 m<sup>2</sup> umístovaná mimo ochranná pásma pozemních komunikací,
2. stožáry pro vlajky do výšky 8 m,
3. povrchové rozvody nebo odvody vody na zemědělské půdě nebo na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, nejde-li o vodní díla,
4. signální věže, signály a pyramidy pro zeměměřické účely, body seismické monitorovací sítě,
5. podpěrné konstrukce dopravního značení a zařízení pro provozní informace na pozemních komunikacích,
6. opěrné zdi do výšky 1 m nebo oplocení do výšky 2 m, které nehraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím<sup>8</sup> a které se nacházejí v zastavěném území či v zastavitelné ploše,<sup>9</sup>
7. propustky na neveřejných účelových komunikacích,
8. cirkusové stany a scénické stavby pro film, televizi nebo divadlo,
9. sjezdy a nájezdy na pozemní komunikace sloužící k připojení sousední nemovitosti,
10. antény do výšky 8 m včetně jejich nosných konstrukcí a souvisejících elektronických komunikačních zařízení umístované samostatně na pozemku nebo na budovách,
11. oplocení lesních školek, oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří na lesních pozemcích a oplocení dřevin vysazených za účelem založení územního systému ekologické stability, která jsou bez podezdívky, přičemž nesmí dojít k omezení provozu na pozemní komunikaci nebo k přerušení turisticky značené trasy,
12. stavby pro hospodaření v lesích a stavby pro výkon práva myslivosti do 30 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení,
13. důlní díla, důlní stavby pod povrchem a stavby v povrchových lomech a skrývkách, pokud podléhají schvalování a dozoru státní báňské správy podle horních předpisů,
14. skleník do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, bez podsklepení,
15. stavba do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací

<sup>8</sup> § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

<sup>9</sup> Zároveň je třeba vzít v úvahu § 103 odst. 1 stavebního zákona. Z kombinace obou ustanovení vyplývá, že oplocení přesahující parametry uvedené v § 79 odst. 2 písm. f) stavebního zákona (tedy například sousedící s veřejně přístupnou komunikací nebo veřejným prostranstvím), které nezasahuje do nezastavěného území, umístí stavební úřad bez závazného stanoviska orgánu územního plánování. To však neznamená, že by takové oplocení nemělo být posouzeno z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování. Takové posouzení provede sám stavební úřad podle § 90 odst. 2 stavebního zákona. **Úřad územního plánování vydává závazné stanovisko podle § 96b SZ k oplocení pouze v nezastavěném území.**



dokumentací, je umístována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,

16. bazén do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěný v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení,
17. stavby mostních vah,
18. přístřešky o jednom nadzemním podlaží, které slouží veřejné dopravě, a jiné veřejně přístupné přístřešky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 4 m výšky,
19. výměna vedení technické infrastruktury<sup>10</sup>, pokud nedochází k překročení hranice stávajícího ochranného nebo bezpečnostního pásma,
20. prodejní stánky, konstrukce a zařízení pro slavnostní výzdobu a osvětlení budov, jejichž umístění nepřesáhne 30 po sobě jdoucích dnů.
21. dobíjecí stanice vybavené výlučně běžným dobíjecím bodem, splňující podmínky zvláštního právního předpisu<sup>11</sup>.

**B. Záměry uvedené v § 80 odst. 3 stavebního zákona (závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává nejen v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, ale ani v nezastavěném území):**

1. terénní úpravy do 1,5 m výšky nebo hloubky o výměře do 300 m<sup>2</sup> na pozemcích, které nemají společnou hranici s veřejnou pozemní komunikací nebo veřejným prostranstvím<sup>1</sup>, pokud nedochází k nakládání s odpady,
2. odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
3. změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků o výměře do 300 m<sup>2</sup>,
4. terénní úpravy v přirozených korytech vodních toků a na pozemcích sousedících s nimi, jimiž se podstatně nemění přirozená koryta vodních toků,
5. úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací, a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.

**C. Další změny v území podle § 103 odst. 1 stavebního zákona, které nezasahují do nezastavěného území**

1. udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou,
2. stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí<sup>12</sup> a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou,
3. stavby a zařízení, a to

<sup>10</sup> Například zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11</sup> Zákon č. 311/2006 Sb. o pohonných hmotách a čerpacích stanicích pohonných hmot a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pohonných hmotách), ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

- a) stavby o jednom nadzemním podlaží do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, nepodsklepené, jestliže neobsahují obytné ani pobytové místnosti, hygienická zařízení ani vytápění, neslouží k ustájení nebo chovu zvířat, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých kapalin nebo hořlavých plynů a nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderná zařízení,
- b) stavby pro zemědělství do 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky, bez podsklepení; stavby pro zemědělství nad 60 m<sup>2</sup> zastavěné plochy nebo nad 5 m výšky do 300 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 7 m výšky, o jednom nadzemním podlaží, nepodsklepené, s výjimkou staveb pro ustájení zvířat nebo chovatelství anebo zemědělských staveb, které mají sloužit pro skladování a zpracování hořlavých látek (např. sušičky, sklady hořlavých kapalin, sklady chemických hnojiv),
- c) stavby pro chovatelství o jednom nadzemním podlaží o zastavěné ploše do 16 m<sup>2</sup> a do 5 m výšky, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- d) nadzemní a podzemní komunikační vedení sítí elektronických komunikací, jejich antény a stožáry, včetně opěrných bodů nadzemního, nebo vytyčovacích bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení sítě elektronických komunikací a související komunikační zařízení, včetně jejich elektrických přípojek, s výjimkou budov,
- e) distribuční soustava v elektroenergetice<sup>7</sup> s výjimkou budov,
- f) distribuční soustava v plynárenství<sup>7</sup> s výjimkou budov a těžební plynovody<sup>7</sup>,
- g) rozvodné tepelné zařízení<sup>7</sup> s výjimkou budov,
- h) vedení sítí veřejného osvětlení, včetně stožárů a systémů řídicí, zabezpečovací, informační a telekomunikační techniky,
- i) stavby a zařízení pro výrobu energie s celkovým instalovaným výkonem do 20 kW s výjimkou stavby a zařízení vodního díla,
- j) vodovodní, kanalizační a energetické přípojky a přípojky elektronických komunikací včetně připojení stavby a odběrných zařízení vedených mimo budovu nebo připojení staveb plnicích doplňkovou funkcí ke stavbě hlavní na rozvodné sítě a kanalizaci stavby hlavní,
- k) zásobníky pro zkapalněné uhlovodíkové plyny do celkového objemu 5 m<sup>3</sup> určené výhradně pro odběr plynné fáze,
- l) zásobníky na vodu nebo jiné nehořlavé kapaliny do objemu 50 m<sup>3</sup> a do výšky 3 m,
- m) nádrže na vodu do 100 m<sup>3</sup> obsahu ve vzdálenosti nejméně 50 m od budov s obytnými nebo pobytovými místnostmi, pokud nejde o vodní díla,
- n) oplocení,
- o) reklamní a informační zařízení,
- p) výrobky plnicí funkce stavby, včetně základových konstrukcí pro ně,
- q) odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy do 300 m<sup>2</sup>, které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- r) bazén nebo skleník včetně souvisejícího technického zařízení na zastavěném stavebním pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci,
- s) stožáry pro vlajky výšky nad 8 m.

**D. Dělení a scelování pozemků v nezastavěném území, nejedná-li se o pozemkové úpravy.**

**E. Studny individuálního zásobování vodou (závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává nejen v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše, ale ani v nezastavěném území).**

Studna individuálního zásobování vodou je studna určená pro zásobování vodou jednotlivých fyzických osob, jednotlivých domácností nebo jejich malých skupin, zásobování z jednotlivých odběrů vody pro podnikatelskou činnost nebo zásobování jednotlivé právnické osoby, pokud není zajišťováno vodovodem pro veřejnou potřebu nebo s ním provozně spojeno. K těmto záměrům se závazné stanovisko podle § 96b odst. 1 stavebního zákona nevydává a soulad s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování zkoumá stavební úřad příslušný k umístění a povolení tohoto záměru, a to postupem podle § 90 odst. 3 stavebního zákona.



**F. Stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů související s bydlením či bydlení podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.**

Pro změny dokončených staveb rodinných domů se závazné stanovisko orgánu územního plánování vydává.

Je třeba zdůraznit, že za „stavbu na zastavěném pozemku rodinného domu související s bydlením či bydlení podmiňující“ [§ 96b odst. 1 písm. f) stavebního zákona] nelze považovat přístavbu či nástavbu rodinného domu a z toho dovozovat výjimku, že pro přístavbu či nástavbu rodinného domu se závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona nevydává. Přístavba rodinného domu se stává jeho součástí, jde o změnu dokončené stavby. Ustanovením je myšlena samostatná stavba, která může existovat sama o sobě.

Jiná je otázka, kdy je nutno posuzovat změny dokončených staveb rodinných domů (§ 2 odst. 4 a 5 stavebního zákona). V těchto případech bude na úřadu územního plánování, aby posoudil, zda a v jakém rozsahu navržená změna stavby „překračuje“ rámec původně posuzované stavby rodinného domu a zda a v jakém rozsahu může ovlivnit původně posuzovaný soulad s ÚPD nebo s cíli a úkoly územního plánování (zejména soulad s charakterem zástavby). Lze si představit, že navržená změna stavby (přístavba nebo nástavba) se bude dotýkat regulativů územního plánu (např. koeficientů zástavby) nebo tato změna bude problematická z hlediska souladu s architektonickými hodnotami v území. Pak je třeba, aby úřad územního plánování vydal závazné stanovisko. V jiných případech, kdy se změna stavby rodinného domu nebude týkat regulace stanovené územně plánovací dokumentací nebo cílů a úkolů územního plánování, nebude nové závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona nutné.

Posouzení, zda je pro daný záměr třeba závazné stanovisko dle § 96b stavebního zákona, přísluší orgánu územního plánování. Stavební úřad může (na své riziko) vyhodnotit, že má záměr posoudit sám podle § 90 odst. 2 stavebního zákona, jednoznačně vhodnější však je, když využije součinnost úřadu územního plánování (např. postupem podle § 8 odst. 2 nebo § 136 odst. 3 správního řádu).

**G. Stavby pro podnikatelskou činnost do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m na zastavěných stavebních pozemcích rodinných domů.**

**H. Stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.**

Pro změny dokončených staveb pro rodinnou rekreaci se závazné stanovisko orgánu územního plánování vydává.

Také v tomto případě [stejně jako u staveb uvedených v § 96b odst. 1 písm. f) stavebního zákona] nelze za „stavbu na zastavěném pozemku stavby pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreací podmiňující“ [§ 96b odst. 1 písm. h) stavebního zákona] považovat přístavbu či nástavbu stavby pro rodinnou rekreaci a z toho dovozovat výjimku, že pro přístavbu či nástavbu stavby pro rodinnou rekreaci se závazné stanovisko podle § 96b stavebního zákona nevydává.

### 2.3.3 Závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává, není-li záměr změnou v území

Pokud se nejedná o změnu v území, závazné stanovisko orgánu územního plánování se nevydává. Změnou v území se rozumí změna jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umístování staveb a jejich změn.

O změnu v území se nejedná např. při:

1. odbahnění rybníků,
2. čištění koryt vodních toků,
3. rekonstrukci pozemní komunikace bez změny jejího umístění,
4. výměně kolejového svršku beze změny umístění,
5. výměně inženýrských sítí,
6. změně stavby i se zásahy do nosných konstrukcí, pokud se nemění vzhled a využití stavby,
7. dílčí dělení pozemků v zastavěném území nebo zastavitelné ploše za účelem prodeje pro vyrovnání hranic, či pro dotvoření veřejného prostranství a dělení a scelování pozemků uvedené v § 82 odst. 3 stavebního zákona (pokud dělení nebo scelování pozemků stavební úřad potvrzuje sdělením<sup>13</sup>),
8. atd.

V těchto případech není podstatné, zda se uvedený záměr má uskutečnit v zastavěném území, zastavitelné ploše nebo v nezastavěném území, protože se nejedná o posuzování změny v území.

## 2.4 Jak se obstarává závazné stanovisko orgánu územního plánování

Závazné stanovisko orgánu územního plánování bude podle § 96b odst. 2 stavebního zákona obstaráváno dvěma způsoby:

- » **obstará stavební úřad**, je-li příslušný správní orgán zároveň orgánem územního plánování a stavebním úřadem, není-li toto závazné stanovisko součástí koordinovaného závazného stanoviska (samostatné závazné stanovisko).

Nejčastěji tento případ nastane v případě, že příslušný k vedení řízení bude stavební úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností (obecný stavební úřad nebo speciální stavební úřad). Tento případ také nastane v případě, že příslušným stavebním úřadem bude krajský úřad (např. § 13 odst. 4 stavebního zákona) nebo při vyhrazení si pravomoci stavebního úřadu krajským úřadem (§ 17 stavebního zákona) a zároveň bude krajský úřad orgánem územního plánování u záměrů nacházejících se ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností [§ 7 odst. 1 písm. c) stavebního zákona] a závazné stanovisko nebude součástí koordinovaného závazného stanoviska.

- » **obstará žadatel**; v ostatních případech.

Obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování stavebním úřadem tedy přichází v úvahu pouze v případech vedení řízení obecními úřady obcí s rozšířenou působností podle § 96b odst. 2 stavebního zákona (popřípadě krajským úřadem, vykonává-li obojí působnost) a výslovně u územního souhlasu podle § 96 odst. 3 písm. b) stavebního zákona vydávaného těmito obecními úřady. Z povahy věci je vyloučeno v případech veřejnoprávních smluv a dále pak v případech vydávání územního souhlasu, společného územního souhlasu a souhlasu s provedením stavby a zjednodušeného územního řízení, kdy „povolujícím“ orgánem je jiný správní orgán než orgán územního plánování.

---

<sup>13</sup> Stavební úřad posoudí žádost, a v případě, že není třeba stanovit podmínky pro dělení nebo scelování pozemků, vydá sdělení.



**Pokud stavební záměr povoluje stavební úřad obce s rozšířenou působností, pak stavební úřad obstarává závazné stanovisko sám<sup>14</sup>. To neplatí v případě, pokud si stavebník požádá o koordinované závazné stanovisko.** Může vznikat nejasnost, zda si stavebník může obstarat závazné stanovisko orgánu územního plánování sám i v případě, kdy stavební záměr povoluje stavební úřad obce s rozšířenou působností. Právní předpis takovou možnost jednoznačně nevylučuje. Vylučuje však, aby stavební úřad obce s rozšířenou působností požadoval po žadateli, aby si závazné stanovisko úřadu územního plánování obstaral sám.

**Obstarávání závazného stanoviska žadatelem** (například žadatelem o vydání územního rozhodnutí, společného povolení nebo jiného rozhodnutí nebo úkonu podle stavebního zákona) nebo také projektantem **se děje na základě jejich podání** (žádosti o vydání závazného stanoviska, přičemž se nejedná o žádost o vydání rozhodnutí, kterou by se zahajovalo správní řízení). Podle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu, **nemá-li žádost o vydání závazného stanoviska předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami**, vyzve správní orgán žadatele k jejich odstranění, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí jej o následcích neodstranění nedostatků žádosti. **Náležitosti žádosti** o vydání závazného stanoviska podle § 96b stavební zákon ani jeho prováděcí právní **předpisy neupravují** (ve stavebním zákoně k tomu není zmocnění). Z ustanovení § 37 správního řádu vyplývá, že z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje a další náležitosti týkající se identifikace podatele, formy podání, den podání a postup pro přijímání podání v elektronické podobě. Dle § 149 odst. 5 správního řádu platí, že po dobu odstraňování vad žádosti neběží lhůta pro vydání závazného stanoviska.

#### 2.4.1 Koordinované závazné stanovisko

V § 4 odst. 7 stavebního zákona je uvedeno: „*Je-li dotčeným orgánem podle zvláštních právních předpisů tentýž orgán veřejné správy, vydává koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko, zahrnující požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které hájí. Koordinované stanovisko nebo koordinované závazné stanovisko lze vydat pouze v případě, nejsou-li požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů v rozporu. Ustanovení správního řádu o společném řízení se použijí přiměřeně.*“.

**Koordinované závazné stanovisko není pouhým shrnutím jednotlivých závazných stanovisek**, tedy jejich pouhým sloučením do jednoho dokumentu. Smyslem a cílem této úpravy je, aby žadatel o vydání koordinovaného závazného stanoviska získal **jedno komplexní závazné stanovisko**, které bude zahrnovat požadavky podle všech právních předpisů. Nejde tedy o administrativní souhrn dílčích závazných stanovisek, ale o koordinaci a **jednoznačný závěr, zda je záměr přípustný** podle zvláštních právních předpisů. To lze ostatně dovodit již z obecné dikce § 149 odst. 2 správního řádu, který stanoví formální náležitosti závazného stanoviska. Má-li totiž dotčený orgán ve výrokové části závazného stanoviska uvést řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, pak v případě koordinovaného závazného stanoviska musí jednoznačně uvést, zda je či není záměr přípustný. Závazná část závazného stanoviska musí totiž vyčerpat předmět žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska, a tou je otázka přípustnosti konkrétního záměru, resp. naplnění požadavků podle zvláštních právních předpisů.

Z pohledu adresáta veřejné správy vystupuje v daném případě obecní či krajský úřad jako jeden úřad, který mu jako žadateli vydá jedno koordinované závazné stanovisko. Obecní či krajský úřad vystupuje totiž jako správní úřad v tzv. funkčním pojetí, to je jako soubor činností přiřazených konkrétnímu správnímu úřadu v institucionálním pojetí, tedy správnímu úřadu jako budově.<sup>15</sup> Jak jsou jednotlivé výstupy jednotlivých vnitřních organizačních úřadů (plnicích v rámci daného úřadu funkci úřadu podle zvláštních právních předpisů: úřadu územního plánování, vodoprávního úřadu, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu...) dodávány a koordinovány, je z pohledu žadatele lhostejné.

<sup>14</sup> V tomto případě běží (nepřerušuje se) lhůta, která je pro požadovaný úkon (např. vydání územního rozhodnutí) stavebnímu úřadu zákonem stanovena.

<sup>15</sup> Viz Hendrych, D. a kol. Správní právo, Obecná část. 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. s. 100.



## 2.5 Lhůta pro vydání závazného stanoviska a fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek

Od 1. 1. 2021 správní řád výslovně upravuje lhůtu pro vydání závazného stanoviska v ustanovení § 149 odst. 4. Stanovuje, že správní orgán vydá závazné stanovisko **bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů** ode dne, kdy byl o vydání závazného stanoviska požádán. Primárně je tedy úkolem orgánu územního plánování vydat závazné stanovisko bez zbytečného odkladu, pokud to není možné, je stanovena mezní lhůta 30 dnů ode dne doručení žádosti o vydání závazného stanoviska. **Tuto lhůtu lze prodloužit o dalších maximálně 30 dnů**, pokud je zapotřebí nařídit ohledání na místě (§ 54 správního řádu) nebo jde-li o zvláště složitý případ. Ve sporných případech, zda lze či nelze lhůtu prodloužit, je rozhodující názor správního orgánu. Oproti obecné úpravě ve správním řádu musí orgán územního plánování o prodloužení lhůty vydat usnesení podle § 4 odst. 9 stavebního zákona, jinak platí základní lhůta 30 dnů (jejím marným uplynutím pak nastává fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. Toto usnesení se pouze poznamenává do spisu (nabývá právní moci poznamenáním do spisu), přičemž orgán územního plánování je povinen o tomto usnesení žadatele vyrozumět. Jedná se o speciální režim prodloužování lhůty platný pro vydávání závazného stanoviska podle stavebního zákona, a to právě s ohledem na skutečnost vzniku zákonné fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek, marným uplynutím lhůty. Specialita spočívá v tom, že se navíc, nad rámec správního řádu vydává usnesení, a to z důvodu, aby žadatel věděl, kdy případně nastane fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. Proti usnesení, které se poznamenává pouze do spisu, se podle § 76 odst. 5 správního řádu nelze odvolat.

Výše uvedená lhůta přestane běžet, pokud žádost o závazné stanovisko nemá náležitosti předepsané zákonem nebo trpí-li jinými vadami (např. nepřesnost, neurčitost, nesrozumitelnost, neúplnost způsobené např. nedostatečnou předloženou dokumentací, rozpory v podkladech apod.) a orgán územního plánování v souladu s § 149 odst. 5 správního řádu zároveň vyzve žadatele k odstranění těchto vad a určí mu k tomu přiměřenou lhůtu. Pro „stavění“ zákonného běhu lhůty (která začne běžet podáním žádosti o závazné stanovisko nebo podáním žádosti na stavební úřad – viz níže) je tak nutné vydat předmětnou výzvu. Výzva k odstranění vad žádosti o vydání závazného stanoviska bude mít formu sdělení správního orgánu podle části čtvrté správního řádu, které by s ohledem na právní důsledek marného uplynutí lhůty pro vydání závazného stanoviska, kterým je fikce, mělo být žadateli doručeno prokazatelným způsobem, aby se pokud možno eliminovaly pozdější možné spory o to, zda a jak lhůta pro vydání závazného stanoviska běžela. Pouze po dobu odstraňování vad (tj. od výzvy do odstranění vad nebo do uplynutí lhůty stanovené ve výzvě) neběží zákonná lhůta dle § 149 odst. 4 správního řádu. V případě, že žadatel vady neodstraní, a tyto vady brání vydání závazného stanoviska, orgán územního plánování písemně sdělí žadateli, že závazné stanovisko nemůže být vydáno (formou sdělení dle § 154 správního řádu; nevydává se usnesení o zastavení řízení nebo o odložení žádosti ani rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vydání závazného stanoviska). O tomto následku musí orgán územního plánování žadatele poučit ve výzvě k odstranění vad. Tato výzva tak bude obsahovat popis vad žádosti a výzvu k jejich odstranění, přiměřenou lhůtu a poučení o následcích neodstranění vad. Vzhledem k běhu lhůt a existenci fikce souhlasu je nutné výzvu pro odstranění vad vydat bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podání žádosti nebo do 60 dnů od podání žádosti, pokud byla lhůta usnesením prodloužena. Pokud tak orgán územního plánování neučiní, ze zákona automaticky nastává fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek (více níže). **Po odstranění vad žádosti začne běžet nová zákonná lhůta pro vydání závazného stanoviska** (tj. bez zbytečného odkladu nebo 30 dnů s možným prodloužením).

V případě, že závazné stanovisko obstarává stavební úřad podle § 96b odst. 2 stavebního zákona má se za to, že lhůta podle § 149 odst. 4 správního řádu ve spojení s § 4 odst. 9 stavebního zákona začíná běžet dnem podání žádosti na stavební úřad.



### 2.5.1 Fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek

Současně s výslovným stanovením zákonné lhůty pro vydání závazného stanoviska podle § 149 odst. 4 správního řádu byla zavedena, jako důsledek nedodržení zákonných lhůt (nečinnosti), tzv. **fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek** (§ 4 odst. 9 stavebního zákona). Jedná se o prostředek ochrany před nečinností správního orgánu, přičemž od klasických opatření proti nečinnosti se liší v tom, že důsledky nečinnosti správního orgánu nastávají obligatorně přímo ze zákona. K fikci souhlasného závazného stanoviska bez podmínek by mělo docházet výjimečně, fikce by neměla znamenat rezignaci orgánů územního plánování chránit veřejné zájmy na jim svěřeném úseku veřejné správy.

**Fiktivní souhlasné závazné stanovisko bez podmínek obsahuje pouze výrok, tj. že záměr je přípustný bez podmínek.** Fiktivní závazné stanovisko vzniká obligatorně ze zákona bez dalšího, a tudíž nemůže z logiky věci naplnit formální požadavky na závazné stanovisko podle § 149 odst. 2 správního řádu. Ze stavebního zákona vyplývá explicitně závazná část závazného stanoviska. Důvodem, resp. odůvodněním, tohoto fiktivního závazného stanoviska je nečinnost dotčeného orgánu.

Žadatel může orgán územního plánování požádat o vydání **osvědčení ve smyslu § 154 správního řádu o tom, že fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek nastala** (postupem podle části IV. správního řádu). Obsahem osvědčení bude sdělení o tom, že fikce nastala. Použita může být např. následující formulace:

*Osvědčení o nastalé fikci souhlasného závazného stanoviska bez podmínek orgánu územního plánování*

*Dne ... byla Městskému úřadu Horní Dolní, odboru územního plánování, jako úřadu územního plánování podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, doručena žádost společnosti ... o vydání závazného stanoviska podle § 96b odst. 1 stavebního zákona ve věci ...*

*Pro vydání závazného stanoviska byla žadatelem předložena dokumentace pro územní řízení datovaná ..., kterou zpracoval ...*

*Vzhledem k tomu, že Městský úřad Horní Dolní, odbor územního plánování, jako úřad územního plánování, nevydal požadované závazné stanovisko ve lhůtě stanovené pro jeho vydání podle § 149 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, považuje se podle § 4 odst. 9 stavebního zákona závazné stanovisko orgánu územního plánování za souhlasné bez podmínek.*

Příložit je vhodný dokument, který doloží obsah a rozsah stavebního záměru, např. část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru. Osvědčení by mělo být současně zasláno na příslušný stavební úřad, což stavebnímu úřadu poskytne přehled o nevydaných závazných stanoviscích orgánu územního plánování.

**V řízení před stavebním úřadem však postačuje, když žadatel tvrdí, že nastala fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek** orgánu územního plánování. Stavební úřad je pak následně povinen ověřit tuto skutečnost u orgánu územního plánování, pokud neobdržel osvědčení orgánu územního plánování o tom, že nastala fikce.<sup>16</sup>

Lhůta pro vznik fiktivního souhlasného závazného stanoviska bez podmínek upravená v § 4 odst. 9 stavebního zákona ve spojení s § 149 odst. 4 správního řádu počala běžet od 1. 1. 2021. Jelikož zákon č. 403/2020 Sb. neobsahuje speciální přechodná ustanovení, platí, že i lhůty v něm nově stanovené mohou začít běžet až ode dne nabytí účinnosti zákona (nelze je uplatňovat retroaktivně).

<sup>16</sup> Viz důvodová zpráva k zákonu č. 403/2020 Sb. (sněmovnímu tisku 673/0), s. 58  
Dále též § 3 správního řádu.

## 2.5.2 Lhůta a fikce u koordinovaného závazného stanoviska

**Zákonné lhůty** stanovené správním řádem v § 149 odst. 4 (tj. základní lhůta – bez zbytečného odkladu nebo 30 dnů ode dne doručení žádosti) a v § 4 odst. 9 stavebního zákona (tj. prodloužená lhůta o dalších 30 dnů) **platí také pro koordinované závazné stanovisko** vydávané podle § 4 odst. 7 stavebního zákona.

S ohledem na počítání lhůty a nastolení fikce je žádoucí jednoznačně stanovit postup při vydávání koordinovaného závazného stanoviska uvnitř daného orgánu, resp. zajistit běh lhůty zřetelně a jednotně pro celé koordinované závazné stanovisko. S ohledem na výše uvedené a charakter koordinovaného závazného stanoviska zákonná lhůta neběží pro jednotlivá dílčí závazná stanoviska zvlášť. Právní úprava proto znamená vyšší nároky na koordinaci ze strany koordinátora a větší potřebu spolupráce mezi koordinátorem a jednotlivými útvary v rámci úřadu. I když tak zákon výslovně neurčuje, běh lhůty je v „rukou“ koordinátora, a proto činnosti s vlivem na běh lhůty by měl provádět koordinátor. Je vhodné, aby vnitřní řídicí předpis příslušného obecního či krajského úřadu upravoval pravidla vydávání koordinovaných závazných stanovisek. Pak lze spolupráci mezi jednotlivými útvary úřadu vymáhat podle těchto předpisů.

Běh lhůty je vázán na den doručení (kompletní) žádosti o vydání koordinovaného závazného stanoviska. Koordinátor tak nejdříve zjistí, zda má žádost všechny požadované obecné náležitosti. Koordinátor následně spolupracuje i s ostatními útvary úřadu, a to s ohledem na jejich potřebu doplnění žádosti o další (pro ně relevantní) podklady (např. listiny a podklady, které jsou podstatné pro posouzení souladu záměru s veřejnými zájmy chráněnými jednotlivými útvary). K tomu by měl koordinátor určit interní lhůtu (ne delší než základní lhůta pro vydání závazného stanoviska, jelikož běží základní lhůta od podání žádosti, jako by byla bezvadná).

Pokud žádost neobsahuje předepsané náležitosti (byť jen pro vydání jednoho dílčího závazného stanoviska) nebo trpí jinými vadami, koordinátor vyzve žadatele k odstranění vad, určí mu k tomu lhůtu a poučí jej o následcích nesplnění této výzvy (viz. § 149 odst. 5 správního řádu). Po tuto dobu neběží lhůta dle § 149 odst. 4 správního řádu pro koordinované závazné stanovisko jako celek. Koordinátor by měl v rámci součinnosti informovat jednotlivé útvary o vydání této výzvy a informovat je, že lhůta neběží.

Zákonná lhůta běží od podání žádosti, příp. ode dne odstranění vad žádosti, pokud koordinátor vyzve k odstranění vad žádosti postupem popsáným výše. **Koordinátor by** s ohledem na § 4 odst. 9 stavebního zákona **měl vždy činit tak, aby nedošlo ke vzniku fikce koordinovaného závazného stanoviska** (jako celku). S ohledem na tuto povinnost (tj. stihnout zkoordinovat všechna dílčí závazná stanoviska v zákonné lhůtě), tak **koordinátor určí interní lhůtu jednotlivým útvarům k vydání dílčích závazných stanovisek** tak, aby mohl vydat koordinované závazné stanovisko v zákonné lhůtě.

V interně stanovené lhůtě mají útvary obecního či krajského úřadu povinnost vydat dílčí závazné stanovisko, a v případě nutnosti prodloužit základní zákonnou lhůtu (pokud nastane potřeba ohledání na místě nebo jedná-li se o zvlášť složitý případ) je nutné vždy včas informovat koordinátora. Koordinátor má následně povinnost prodloužit zákonnou lhůtu ve smyslu § 149 odst. 4 správního řádu a § 4 odst. 9 stavebního zákona, tj. vydat usnesení o prodloužení lhůty, které se sice poznamenává do spisu, ale o kterém musí být žadatel o vydání koordinovaného ZS informován. Prodloužení lhůty je platné pro koordinované závazné stanovisko jako celek, tj. pro všechna dílčí závazná stanoviska, bez ohledu na to, zda potřeba prodloužení lhůty vyvstala, byť jen pro potřeby vydání jednoho dílčího závazného stanoviska.

Může se stát, že některý z útvarů úřadu nebude schopen v interně určené lhůtě závazné stanovisko z pohledu jím hájeného veřejného zájmu vydat. S ohledem na fikci existují dvě možnosti postupu koordinátora.

První znamená, že koordinátor nevydá koordinované závazné stanovisko v zákonné lhůtě a nastane fikce souhlasného koordinovaného závazného stanoviska bez podmínek (jako celku, platná pro všechna dílčí závazná stanoviska bez ohledu na to, zda některý dotčený orgán již dílčí závazné stanovisko vydal). Fikce však neplatí pro závazná stanoviska dle § 4 odst. 12 stavebního zákona, která musí být vydána samostatně. To je varianta, ke které by se koordinátor neměl přiklánět, nebo pouze a jen ve zcela výjimečných situacích.



Druhou variantou je „vyčlenit“ dílčí závazné stanovisko k samostatnému vydání příslušným dotčeným orgánem, a to dle § 4 odst. 7 stavebního zákona ve spojení s § 140 odst. 3 správního řádu. Dle § 140 odst. 3 a 4 správního řádu (které se použije přiměřeně) plyne, že „vyčlenění“ se činí usnesením, které se poznamenává pouze do spisu. Dle § 76 odst. 3 správního řádu pak platí, že o usnesení, které se poznamenává pouze do spisu, se účastníci vhodným způsobem vyrozumí. I když se předmětné ustanovení aplikuje v daném případě přiměřeně, jeví se jako opodstatněné učinit „vyčlenění“ dílčího závazného stanoviska usnesením, které se zaznamenává do spisu, a to právě z důvodu jednoznačnosti, zda bylo závazné stanovisko vyčleněno k samostatnému vydání. Díky předmětnému usnesení pak lze také jednoznačně stanovit běh lhůty. Při „vyčleňování“ si lze představit dvě situace. Za prvé koordinátor vyloučí dílčí závazné stanovisko, které nebylo vydáno v interně stanovené lhůtě a u kterého hrozí, že nastane fikce. Koordinátor tak učiní usnesením poznamenaným do spisu a zároveň uvedením tohoto postupu v rámci koordinovaného závazného stanoviska, ve kterém nebude (vyčleněné) dílčí závazné stanovisko obsaženo. Tímto postupem jednoznačně vyrozumí o samostatnosti dílčího závazného stanoviska. Pro vyloučené závazné stanovisko pak stále běží stejná lhůta (tj. od podání žádosti o koordinované závazné stanovisko) a pouze s ohledem na „vyčleněné“ závazné stanovisko nastane fikce ze zákona dle § 4 odst. 9 stavebního zákona (pokud se nejedná o závazné stanovisko dle § 4 odst. 12 stavebního zákona). Pro jednoznačnost je dále doporučeno, aby koordinátor o skutečnostech, zda se na „vyčleněné“ dílčí závazné stanovisko vztahuje fikce ze zákona či nikoliv, v koordinovaném závazném stanovisku žadatele poučil. Za druhé může nastat opačná situace, kdy dotčený orgán „sepíše“ dílčí závazné stanovisko „včas“, avšak je důvodné podezření, že koordinované závazné stanovisko jako celek nebude vydáno v zákonných lhůtách. V daném případě se jeví jako vhodné dílčí závazné stanovisko (zejména pak pokud je nesouhlasné nebo souhlasné s podmínkami) vyčlenit k samostatnému vydání, což se učiní usnesením poznamenaným do spisu. Vhodné je tento postup popsat v závazném stanovisku, které je vyčleněné k samostatnému vydání.

K zajištění ochrany veřejných zájmů u těchto „vyčleněných“ věcí, kde nastala fikce souhlasného závazného stanoviska bez podmínek z důvodu prodloužení příslušného dotčeného orgánu, byť předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek nebyly splněny, zakládá § 4 odst. 10 stavebního zákona pravomoc nadřízeného správního orgánu vydat nové závazné stanovisko, kterým se fiktivní závazné stanovisko zruší (blíže viz kapitola 2.14.2. tohoto metodického pokynu).

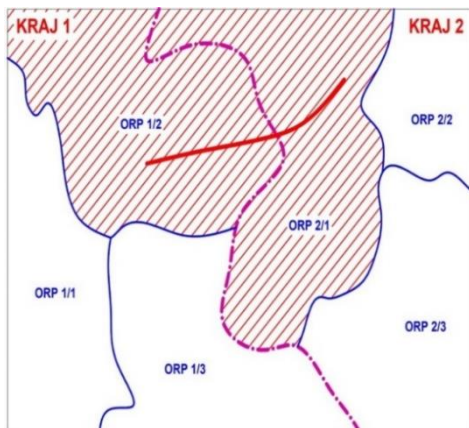
Je zapotřebí upozornit, že výše uvedená **fikce je vyloučena** dle § 4 odst. 12 stavebního zákona **u závazných stanovisek vydávaných k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí** podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí **a u vyjmenovaných závazných stanovisek vydávaných orgánem ochrany přírody** podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Pokud je součástí závazného stanoviska toto dílčí závazné stanovisko a útvar nesplní interní lhůtu stanovenou koordinátorem, koordinátor „vyčlení“ toto závazné stanovisko k samostatnému vydání (a to z toho důvodu, aby nenastala fikce souhlasu u ostatních dílčích závazných stanovisek, na které se výjimka dle § 4 odst. 12 stavebního zákona neaplikuje). Pro závazné stanovisko dle § 4 odst. 12 stavebního zákona, které je vyčleněno k samostatnému vydání, běží stejná lhůta (tj. od podání žádosti o koordinované závazné stanovisko), ovšem jejím uplynutím se neaplikuje fikce souhlasu dle § 4 odst. 9 stavebního zákona. V případě nevydání závazných stanovisek podle § 4 odst. 12 stavebního zákona lze aplikovat opatření proti nečinnosti ve smyslu § 80 správního řádu (viz § 6 odst. 1 správního řádu).

## 2.6 Záměr zasahující do správních obvodů dvou a více obcí s rozšířenou působností nebo dvou a více krajů

Pro záměr ležící ve správním obvodu jedné obce s rozšířenou působností je správním orgánem příslušným k vydání závazného stanoviska úřad územního plánování obce s rozšířenou působností.

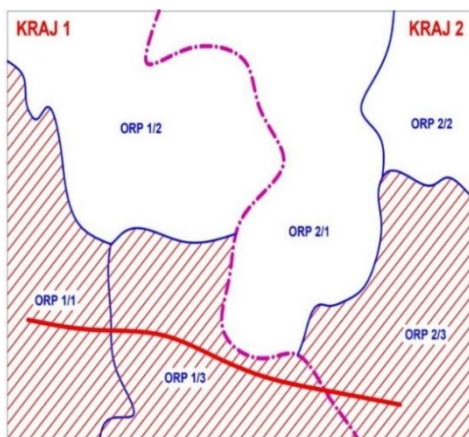
Bude-li záměr zasahovat do správních obvodů více obcí s rozšířenou působností v rámci jednoho kraje, bude závazné stanovisko vydávat krajský úřad.

V případě, kdy se záměr nachází ve správních obvodech dvou obcí s rozšířenou působností, přičemž každá z nich leží na území jiného kraje, jsou orgány příslušné k vydání závazných stanovisek oba úřady územního plánování, jejichž území jsou záměrem dotčena, nikoliv krajský úřad, resp. některý z krajských úřadů. K záměru budou v těchto případech vydána dvě závazná stanoviska dvou úřadů územního plánování.



Závazná stanoviska vydají úřad územního plánování ORP1/2 a úřad územního plánování ORP 2/1.

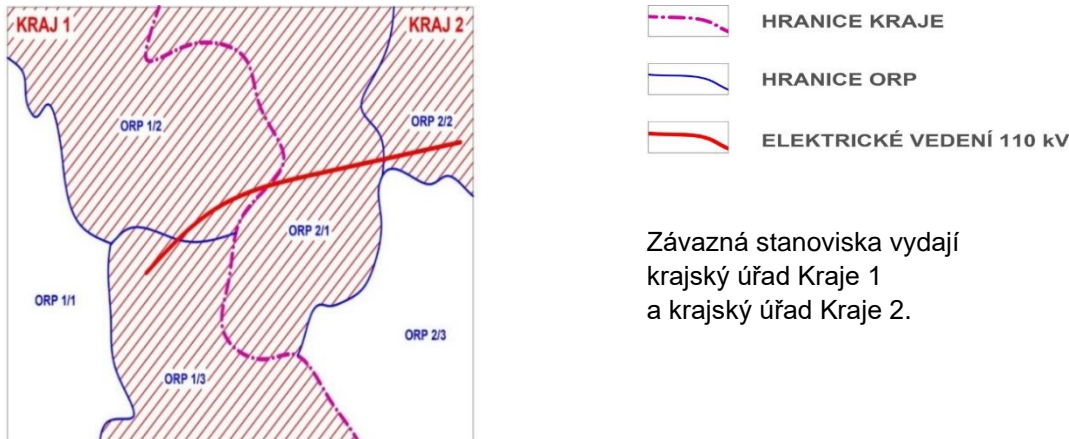
Bude-li záměr zasahovat do správních obvodů více krajů, přičemž v některém z nich se záměr bude nacházet ve správním obvodu pouze jedné obce s rozšířenou působností, kdežto v jiném kraji se bude nacházet ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností, bude v kraji, kde je záměr lokalizován na území jedné obce s rozšířenou působností, závazné stanovisko vydávat příslušný úřad územního plánování, zatímco v kraji, kde záměr zasahuje do správních obvodů více obcí s rozšířenou působností, vydá závazné stanovisko příslušný krajský úřad.



Závazná stanoviska vydají krajský úřad Kraje 1 a úřad územního plánování ORP 2/3.



Bude-li záměr zasahovat do správních obvodů více krajů, přičemž ve všech se bude nacházet ve správních obvodech několika obcí s rozšířenou působností, budou závazná stanoviska vydávat příslušné krajské úřady.



Závazná stanoviska vydají  
krajský úřad Kraje 1  
a krajský úřad Kraje 2.

Kompetence k vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování stavební zákon nepřenáší na Ministerstvo pro místní rozvoj.

## 2.7 Podklady pro vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování

Obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování zpravidla pro územní řízení, popřípadě společné řízení (tedy na úrovni obecních úřadů obcí s rozšířenou působností), bude probíhat na základě dokumentace připojované k žádosti, a to zejména:

- » dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby (§ 1a a příloha č. 1 až 4 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů),
- » dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně využití území (§ 1b a příloha č. 6 citované vyhlášky),
- » dokumentace pro vydání rozhodnutí o změně vlivu užívání stavby na území (§ 1c a příloha č. 7 citované vyhlášky),
- » dokumentace pro vydání společného povolení (§ 1d a příloha č. 8 až 11 citované vyhlášky), předkládané s žádostí o vydání územního rozhodnutí (společného rozhodnutí).

Obdobně bude závazné stanovisko orgánu územního plánování vydáváno pro jiná rozhodnutí, respektive souhlasy (v případech podle § 127 odst. 2 a 4, § 129 odst. 3, 5, 6 a 7 stavebního zákona).

Správnost a kompletnost dokumentace posuzuje stavební úřad, nikoliv orgán územního plánování.

Přestože **obsah žádosti o vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování ani dokumentace k ní příkládaná nejsou právními předpisy upraveny**, je třeba vycházet z toho, že orgán územního plánování vydává závazné stanovisko k určitému úkonu stavebního úřadu a má tedy vycházet ze stejné dokumentace, kterou stavební úřad k danému úkonu vyžaduje.

Pokud bude závazné stanovisko obstarávat stavební úřad, měl by od něj orgán územního plánování obdržet shodnou dokumentaci, kterou má žadatel podle vyhlášky přiložit k žádosti o rozhodnutí. Stejně tak při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování žadatelem (ať již samostatně nebo v rámci koordinovaného stanoviska) **má orgán územního plánování obdržet od žadatele dokumentaci, která bude předkládána stavebnímu úřadu**. Tato dokumentace by měla být dostatečným podkladem pro vydání závazného stanoviska a orgán územního plánování nemá po žadateli požadovat její doplnění výhradně pro účely vydání svého závazného stanoviska.

V obou případech, tedy ať závazné stanovisko obstarává žadatel nebo stavební úřad, není nutné orgánu územního plánování předkládat kompletní dokumentaci v rozsahu dle vyhlášky č. 499/2006 Sb., ale **postačí pouze relevantní části této dokumentace**. Předkládána nebude např. část „Zásady požárně bezpečnostního řešení“, jelikož pro posouzení záměru orgánem územního plánování není relevantní. Požadavek na předložení pouze relevantních částí dokumentace lze odůvodnit ustanovením § 6 odst. 2 správního řádu, zejména s ohledem na racionální postup správních orgánů vylučující zbytečné náklady a ukládající správním orgánům zbytečně nezatěžovat dotčené osoby.

Problém není ani u veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí, ale může nastat v případech územního souhlasu (možná i u případů podle § 127 a § 129 odst. 2 a 3 stavebního zákona). V těchto případech je obtížné dovodit, jaké podklady (dokumentaci) má žadatel předložit. Je však možné si vypomoci výkladem a analogií ve vztahu k žádosti o vydání meritorního rozhodnutí (souhlasu) a jejich příloh.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování pro vydání územního souhlasu, ne v případech, kdy příslušným stavebním úřadem je obecní úřad obce s rozšířenou působností, který je současně příslušným orgánem územního plánování [§ 96 odst. 3 písm. b) stavebního zákona], je nutno vycházet z požadavku na jednoduchý technický popis záměru s příslušnými výkresy [§ 96 odst. 3 písm. e) stavebního zákona a § 15 a příloha č. 7 část B bod 6 vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů].

**Může se stát, že žadatel předloží orgánu územního plánování neúplnou žádost o vydání závazného stanoviska. Neúplnost žádosti lze spatřovat zejména v její nepřesnosti, neurčitosti, nesrozumitelnosti či neúplnosti** v detailech, což představuje např. nedostatečnou dokumentaci, ze které orgán územního plánování nemůže v odpovídající míře posoudit soulad záměru s požadavky podle § 96b odst. 3. **V těchto případech má orgán územního plánování, jako kterýkoliv jiný správní orgán, právo požadovat od žadatele doplnění žádosti** podle ustanovení § 149 odst. 5 správního řádu. Orgán územního plánování **vyzve žadatele k odstranění nedostatků, poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu a poučí žadatele** o tom, jak bude postupovat v případě, že žádost nedoplní. Pokud ani na výzvu žadatel žádost nedoplní, orgán územního plánování písemně sdělí žadateli (formou sdělení), že závazné stanovisko nemůže být vydáno. Orgán územního plánování nebude v tomto případě vydávat závazné stanovisko kladné ani záporné.

V předkládané dokumentaci mají být uvedeny údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci. Orgán územního plánování však musí i tak vždy posoudit záměr ve smyslu ustanovení § 96b odst. 3 stavebního zákona, bez ohledu na tvrzení uvedená v dokumentaci. V případě, že v předložené dokumentaci není v dostatečné míře popsán soulad záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, nemůže být takový nedostatek důvodem k zamítnutí žádosti, jak již judikoval Nejvyšší správní soud.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování žadatelem je na pořadu také otázka určité fáze v rámci obstarávání „stanovisek“ před podáním žádosti o meritorní rozhodnutí, tj. v jaké fázi projednávání dokumentace s dotčenými orgány má žadatel právě závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarat. Do novely stavebního zákona, kdy soulad s územní plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území prováděl stavební úřad [§ 90 písm. a) a b) stavebního zákona před jeho novelou provedenou zákonem č. 225/2017 Sb.], měl tento k dispozici závazná stanoviska jiných dotčených orgánů a mohl plnit svou koordinační funkci v územním řízení (i když byla institutem závazného stanoviska podle § 149 správního řádu poněkud potlačena). Má-li být závazné stanovisko orgánu územního plánování obstarávané žadatelem vydáváno nezávisle, pak to může vyvolat následné požadavky na jeho doplňování či koordinaci s jinými závaznými stanovisky (problém může nastat například u záměrů s EIA povolených ve společném územním a stavebním řízení speciálním stavebním úřadem nebo Ministerstvem průmyslu a obchodu) nebo požadavky na řešení rozporů mezi správním orgánem, který vede řízení (stavebním úřadem), a dotčeným orgánem nebo mezi dotčenými orgány navzájem podle § 136 odst. 6 správního řádu.



Orgán územního plánování je pouze jedním z celé řady dotčených orgánů, které rovněž uplatňují k posuzovanému záměru svá závazná stanoviska z hlediska ochrany jimi hájených veřejných zájmů podle zvláštních právních předpisů. Výsledná koordinace a zohlednění podmínek vyplývajících ze závazných stanovisek dotčených orgánů v rozhodnutí přísluší stavebnímu úřadu, pokud koordinace nebyla provedena v rámci vydání koordinovaného závazného stanoviska. **Orgán územního plánování nemá vůči ostatním dotčeným orgánům „superpozici“ a není zmocněn před vydáním svého závazného stanoviska požadovat závazná stanoviska jiných dotčených orgánů** k posuzovanému záměru nebo výsledky konzultací s nimi.

Při obstarávání závazného stanoviska orgánu územního plánování má tento orgán vést ve věci spis přiměřeně podle § 17 správního řádu (a to i pro případ přezkumu závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 nebo 8 správního řádu, respektive § 4 odst. 10 stavebního zákona). Je-li obstaráváno závazné stanovisko orgánu územního plánování žadatelem a předkládána dokumentace například pro vydání územního rozhodnutí, popřípadě jiná dokumentace tomuto správnímu orgánu, měly by být uvedené podklady pro vydání závazného stanoviska součástí spisu (doporučuje se hybridní, příp. elektronická verze dokumentace).

## 2.8 Obsah závazného stanoviska orgánu územního plánování

Orgán územního plánování v závazném stanovisku určí podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, **zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv**. Jestliže shledá záměr přípustným, **může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění**, přičemž lze dovozovat, že se přiměřeně použije ustanovení § 92 odst. 1 stavebního zákona o obsahu podmínek územního rozhodnutí.

Navržená úprava ve stavebním zákoně navazuje na obecnou úpravu závazného stanoviska v ustanovení § 149 správního řádu, podle kterého je závazné stanovisko úkon učiněný správním orgánem na základě zákona, který není samostatným rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro výrokovou část rozhodnutí správního orgánu.

Požadavky na obsah závazného stanoviska jsou upraveny v § 149 odst. 2 správního řádu. Závazné stanovisko **obsahuje závaznou část („výrok“) a odůvodnění**. V závazné části dotčený orgán uvede řešení otázky, která je předmětem závazného stanoviska, ustanovení zákona, které jej zmocňuje k jeho vydání a další ustanovení právních předpisů, na kterých je obsah závazné části závazného stanoviska založen. V odůvodnění uvede důvody, o které se opírá obsah závazné části závazného stanoviska, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, na kterých je obsah závazné části založen.

Podle stavebního zákona má tedy předurčenu formulaci závazné části („výroku“) závazného stanoviska orgánu územního plánování **„záměr je přípustný“** nebo **„záměr je nepřípustný“**. V prvním případě pak podle zákona může též stanovit podmínky s přihlédnutím k vymezené působnosti orgánu územního plánování podle § 96b odst. 3 stavebního zákona. Mohl by se vyjadřovat k navržené delší době platnosti územního rozhodnutí, než stanoví zákon, a ke lhůtě odstranění dočasných staveb. Uvedené vyplývá z ustanovení § 92 stavebního zákona, kdy takové podmínky stanovil v minulosti stavební úřad, jehož působnost z hlediska posuzování souladu záměru s územně plánovací dokumentací a zejména s cíli a úkoly územního plánování orgán územního plánování při vydávání závazného stanoviska přebírá.

Jak již bylo výše uvedeno, závazné stanovisko obsahuje podle § 149 odst. 2 správního řádu závaznou část a odůvodnění. Jedná se o svébytnou právní úpravu, která na rozdíl od náležitostí rozhodnutí nezmiňuje poučení účastníků řízení o opravném prostředku. Z toho vyplývá, že **(povinnou) náležitostí závazného stanoviska není poučení. Není však vyloučeno, aby nad rámec právní úpravy správní orgán poučení v závazném stanovisku uvedl**, například s odkazem na poučovací zásadu podle § 4 odst. 2 správního řádu, nicméně s ohledem na zákonem stanovené náležitosti závazného stanoviska není takový postup nutný. Poučit žadatele je možné v rámci odůvodnění závazného stanoviska, nebo jej uvést v rámci závazného stanoviska samostatně. Obsahem poučení může být například možnost uplatnění opravných prostředků proti závaznému stanovisku.



## 2.9 Soulad záměru z hlediska posuzovaných kritérií

Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona „V závazném stanovisku orgán územního plánování určí, zda je záměr přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv“.

Protože závazné stanovisko má obecně obsahovat odůvodnění, musí být součástí závazného stanoviska orgánu územního plánování odůvodnění závazné části („výroku“) „přípustnosti záměru“ či „nepřípustnosti záměru“, z hlediska posuzovaných kritérií, tzn.:

- » souladu s politikou územního rozvoje (dále též „PÚR“),
- » souladu s územní plánovací dokumentací (dále též „ÚPD“),
- » souladu s cíli a úkoly územního plánování,

a v prvním případě, tzn., je-li záměr přípustný, též odůvodnění podmínek, pokud je orgán územního plánování stanovil.

U **PÚR a ÚPD** musí být uvedeno, zda předmětnou problematiku a území, kterých se záměr dotýká, tyto dokumenty řeší či nikoli, a v případě, že ano, pak musí být uvedeno jak, a to konkrétně, např. u územního plánu musí být uvedeny příslušné funkční a prostorové regulativy vyplývající jak z textové, tak z grafické části územního plánu. Při formulování souladu/nesouladu s PÚR a ÚPD je vždy určující transparentnost a přesvědčivost provedených úvah vyjádřená v obecně srozumitelné formě, tj. úvah, které jsou řečeno soudní terminologií „přezkoumatelné“.

**Soulad s cíli a úkoly územního plánování** musí být vždy zkoumán a posuzován (a také náležitě odůvodněn) podle jednotlivých ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona, která se na daný případ požadovaného záměru vztahují. Orgán územního plánování proto musí provést konfrontaci těchto relevantních ustanovení s požadovaným záměrem v území. Je třeba zdůraznit, že **není třeba v odůvodnění závazného stanoviska jednotlivě hodnotit záměr ve vztahu ke všem cílům a úkolům územního plánování**. Postačí uvést, že orgán územního plánování posuzoval záměr **jenom ve vztahu k těm cílům a úkolům, které jsou k záměru opravdu relevantní** (které se k němu vztahují), a k těmto cílům a úkolům (**ke každému zvlášť a jednotlivě**) připojí orgán územního plánování svoji úvahu, jak dodržení či nedodržení konkrétního cíle nebo úkolu posuzoval a k jakému závěru dospěl. Případně orgán územního plánování uvede, že všechny relevantní cíle a úkoly územního plánování jsou zapracovány v územně plánovací dokumentaci, nad kterou byl záměr posuzován.

Z praxe byly uplatněny názory, že soulad s cíli a úkoly územního plánování musí být posuzován tehdy, jestliže nebyla pro dané území vydána (schválena) příslušná územně plánovací dokumentace. Jinými slovy, že pokud například pro obec byl vydán (schválen) územní plán, tento soulad se již nevyhodnocuje. V této souvislosti je poukazováno mimo jiné na judikaturu<sup>17</sup>, podle které, pokud byla vydána územně plánovací dokumentace, musí stavební úřad vycházet primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat souladnost záměru s cíli a úkoly územního plánování. Nejvyšší správní soud vychází z předpokladu, že při vydávání územního plánu jsou také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území, a proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s územním plánem, je v souladu i s cíli a úkoly územního plánování. S uvedeným názorem je možné souhlasit jen do té míry, že **„primárně“ je nezbytné vycházet z územně plánovací dokumentace**, ale při porovnání obsahu například územního plánu (a také při vyhodnocení konkrétních územních plánů pořizovaných v různých obdobích s různou mírou podrobnosti zejména prostorové regulace) a jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona pak nelze vyloučit, že pro konkrétní záměry **lze posoudit například právě soulad s charakterem zástavby a stanovit urbanistické, architektonické a estetické požadavky na řešení staveb, které například územní plán neobsahuje, stejně jako stanovit pořadí (etapizaci) výstavby, zejména u souborů staveb, požadavky na řešení veřejných prostranství apod.** Tento názor potvrzuje

<sup>17</sup> např. rozsudek NSS ze dne 26. 7. 2016 č. j. 2 As 21/2016 – 83



i aktuální judikatura<sup>18</sup>, podle které **orgán územního plánování je oprávněn (a současně povinen) v závazném stanovisku** dle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, **posuzovat přípustnost záměru nejen z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací, ale vedle toho rovněž z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování vymezených v § 18 a § 19 citovaného zákona.**

Otevřenou otázkou také je vyhodnocení souladu s pořízenými a evidovanými územními studii a případně odůvodnění možného odchýlení od nich a vyhodnocení vazeb na územně analytické podklady. V § 96b stavebního zákona v tomto ohledu nejsou výslovně uvedeny žádné požadavky. Je třeba brát v úvahu § 25 stavebního zákona, dle kterého územně plánovací podklady slouží jako podklad pro rozhodování v území. **Posouzení souladu s pořízenými územními studii lze provést v rámci posouzení souladu s některými cíli a úkoly územního plánování.** Takové posouzení souladu záměru s územní studií může být podle doporučení z praxe provedeno například takto: *k ustanovení § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona – Za účelem stanovení podrobnější koncepce rozvoje území vymezil Územní plán XY plochu bydlení „BI-Z3“ jako plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. V souladu s tím byla v roce ..... pořízena územní studie s názvem ..... zpracovaná ..... Její využití pro rozhodování v území bylo schváleno pořizovatelem ..... dne ..... a územní studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti dne ..... V souladu s úkolem formulovaným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona byla tedy stanovena koncepce územní studií, proto orgán územního plánování posuzoval kromě jiného, zda je předložený záměr v souladu s uvedenou studií. Přitom zjistil....*

Pokud má být posouzen soulad záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů, pak **je třeba, aby orgán územního plánování vycházel i z relevantních údajů z územně analytických podkladů**, které se týkají např. hodnot dotčeného území. Vztah k územně analytickým podkladům může být vyhodnocen např. následovně: *K § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona - Záměr byl posuzován s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, přičemž bylo z aktuálních územně analytických podkladů ověřeno, že v bezprostřední blízkosti uvažovaného záměru se nachází architektonicky cenná stavba..., která byla do územně analytických podkladů zpracována v rámci jejich průběžné aktualizace (k datu ...) jako jev č. XY Proto byly pro záměr s ohledem na stávající charakter a hodnoty území stanoveny následující podmínky ....*

Odůvodnění závazného stanoviska orgánu územního plánování musí obsahovat také další formální náležitosti, například na základě jaké žádosti a k ní připojených podkladů orgán územního plánování záměr posuzoval a informaci ke lhůtě platnosti (§ 96 odst. 7 stavebního zákona).

Stavební zákon sice neupravuje, komu a s jakými náležitostmi se závazné stanovisko oznamuje (doručuje), a **neukládá orgánu územního plánování povinnost ověřit grafickou přílohu**, ale aby v následujících řízeních nevznikaly důvodné pochybnosti o tom, k jakému záměru bylo závazné stanovisko vydáno, **je žádoucí, aby bylo vyhotovení přílohy příslušným orgánem územního plánování ověřeno.**

**Součástí posouzení není vztah záměru k případné stavební uzávěře.** Orgán územního plánování nemůže v závazném stanovisku dojít k závěru, že záměr je nepřípustný jen z důvodu existence stavební uzávěry. Ze stavební uzávěry může příslušná rada udělit výjimku; zda ji udělí nebo neudělí, je mimo působnost orgánu územního plánování. Pokud je však orgánu územního plánování známa existence stavební uzávěry, mající vliv na posuzovaný záměr, je vhodné, aby na ni stavební úřad v odůvodnění závazného stanoviska upozornil.

**Orgán územního plánování může vydat souhlasné závazné stanovisko k záměru**, který je v souladu s PÚR, ÚPD a v souladu s uplatňováním cílů a úkolů územního plánování, a to **i přesto, že je zjevné, že jeho umístění bude vyžadovat udělení výjimky z obecných požadavků na využívání území.** O výjimce z obecných požadavků na využívání území při stanovení požadavků na vymezení pozemků a umístění staveb na nich však rozhoduje stavební úřad<sup>19</sup>.

<sup>18</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3. 3. 2022 č. 30 A 48/2021 - 119

<sup>19</sup> § 169 odst. 3 stavebního zákona

Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí [§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona], přesto orgán územního plánování nemůže tyto ani jiné právní předpisy ignorovat<sup>20</sup>. Ustanovení prováděcí vyhlášky bude aplikovat natolik, nakolik jsou promítnuta v závazných dokumentech územního plánování a v cílech a úkolech územního plánování. Orgán územního plánování má povinnost posuzovat záměr mj. z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, včetně případného stanovení podmínek, např. pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území či pro kvalitní bydlení, jeho kompetence se tudíž budou s kompetencemi stavebního úřadu v této části částečně překrývat. Orgán územního plánování nemůže argumentovat požadavky části třetí vyhlášky č. 501/2006 Sb., ale požadavky na uplatňování cílů a úkolů územního plánování.

## 2.10 Možnost stanovení podmínek u přípustných záměrů

V § 96b odst. 3 stavebního zákona je mj. uvedeno, že „...Jestliže shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění“.

**Součástí podmínek nemůže být podmínka, která má projektový charakter,** neboť i úřad územního plánování je vázán předmětem řízení a jenom k němu se může vyjadřovat, nedisponuje s dispoziční zásadou zakotvenou ve správním řádu, tu má v případě návrhového řízení jenom stavebník a nikdo jiný, a proto by neměl do svých podmínek vtělovat svoji představu o stavebním záměru.

**Součástí podmínek rovněž nemůže být podmínka procesního charakteru,** např. že podmínkou přípustnosti záměru je vydání souhlasného stanoviska jiného dotčeného orgánu. Orgán územního plánování nemá při vydávání závazných stanovisek žádné zmocnění z hlediska nadřazenosti nad ostatními dotčenými orgány, a to ani z titulu, že mu přísluší úloha koordinace záměrů v území.

V případě, že orgán územního plánování shledá záměr přípustným, může stanovit obecně formulovanou podmínku, například: *„záměr je přípustný a bude umístěn a proveden v souladu s částí dokumentace pro území rozhodnutí, která je přílohou tohoto závazného stanoviska“*, nebo *„záměr je přípustný s podmínkou, že bude dále připravován a realizován v souladu s částí dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska. Dokumentace byla zpracována ... dne ... č. zakázky ...“*.

Nelze však vyloučit, že z hlediska působnosti orgánu územního plánování bude žádoucí stanovení podmínek obdobně jako v územním rozhodnutí zejména pro další projektovou přípravu stavby (v rámci cílů a úkolů územního plánování), a to ať již v území bez územně plánovací dokumentace nebo při její existenci.

## 2.11 Platnost závazného stanoviska orgánu územního plánování

Ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona uvádí, že: **„Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání, přičemž orgán územního plánování může stanovit lhůtu delší, nejdéle však 3 roky.“**

Za odůvodněné případy lze považovat stavby rozsáhlé nebo soubory staveb, stavby s komplikovanou technologií, stavby umísťované v území podléhající ochraně podle zvláštních právních předpisů. Lze dovodit, že vždy bude na žadateli, aby o delší lhůtu platnosti závazného stanoviska orgánu územního plánování požádal a aby ji orgánu územního plánování náležitě zdůvodnil. Pokud orgán územního plánování stanoví lhůtu delší než 2 roky, uvede toto přímo ve „výroku“ závazného stanoviska a současně také musí být tato lhůta zdůvodněna v odůvodnění tohoto závazného stanoviska.

---

<sup>20</sup> Na vydání závazného stanoviska se vztahují obdobně ustanovení části první správního řádu upravující základní zásady řízení. Jednou z nich je zásada legality/zákonnosti – orgán územního plánování nemůže při vydávání závazného stanoviska ignorovat požadavky právních předpisů, resp. jejich dodržení, které je rovněž v zájmu splnění cílů a úkolů územního plánování a je jim přikládána taková důležitost, že byly zakotveny do obecně závazného právního předpisu. Přezkoumání souladu záměru s prováděcími právními předpisy ke stavebnímu zákonu je uloženo stavebnímu úřadu, který bude vydávat územní rozhodnutí [§ 90 písm. a) až c) stavebního zákona], přesto nemůže orgán územního plánování tyto ani jiné právní předpisy ignorovat.



Z ustanovení § 96b odst. 6 stavebního zákona vyplývá, že platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnila podmínky v území. Změnou podmínek měl na mysli zákonodárce podle důvodové zprávy nejen změny fyzické, ale také změny právních předpisů nebo vydání opatření obecné povahy, které mají vliv na využití území. A contrario lze pak usuzovat, že zákonodárce měl v úmyslu upravit takto nepřímou možnost prodloužení závazného stanoviska orgánu územního plánování, avšak neupravil k tomu žádný konkrétní postup a podmínky. Z povahy věci však vyplývá, že není možné vybočit z režimu pro vydání závazného stanoviska a **stanovisko o prodloužení platnosti bude buď novým závazným stanoviskem vydaným na základě stejných podkladů a stejného posouzení, nebo potvrzením původního stanoviska s uvedením nové lhůty platnosti v intencích ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona.**

Platnost závazného stanoviska je řešena obdobně jako u vztahu územního rozhodnutí a stavebního povolení. **Závazné stanovisko orgánu územního plánování nepozbývá platnosti, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto nebo jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci nebo byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato nabyla účinnosti anebo nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru** vydaný k oznámení stavebního záměru učiněný v době platnosti závazného stanoviska (§ 96b odst. 7 stavebního zákona).

Výkladem ustanovení o nepozbytí platnosti závazného stanoviska orgánu územního plánování se správní soudy dosud nezabývaly. Vzhledem k tomu, že se však jedná o formulačně téměř shodnou úpravu jako v ustanovení § 93 odst. 4 stavebního zákona, lze vycházet ze závěrů rozsudků vyslovených k tomuto ustanovení, podle kterého územní rozhodnutí nepozbývá platnosti, „bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů, nebo nabyli-li v době jeho platnosti právních účinků souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru“. Rozdíl oproti úpravě ustanovení § 96b odst. 7 stavebního zákona spočívá pouze v tom, že pro zachování platnosti územního rozhodnutí je rozhodující podání žádosti o stavební povolení (či jiná procesní aktivita směřující k povolení stavby) a v případě závazného stanoviska orgánu územního plánování se jedná o žádost o vydání územního rozhodnutí, společného povolení nebo jiného obdobného rozhodnutí podle jiného zákona, předložení návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující společné povolení, oznámení záměru a společné oznámení záměru.

K otázce zachování platnosti územního rozhodnutí správní soudy opakovaně judikovaly, že pro tyto případy postačí, je-li v době platnosti územního rozhodnutí podána žádost o stavební povolení a toto stavební povolení také následně, není rozhodující kdy, nabude právní moci. Teprve v případě, že by se stavební povolení nestalo v budoucnu pravomocným, územní rozhodnutí by v podstatě „zpětně“ pozbylo platnosti k poslednímu dni doby, na niž byla jeho platnost podle § 93 odst. 1 stavebního zákona stanovena.<sup>21</sup>

Stejnou optikou lze tedy nahlížet i na výše citovanou úpravu ustanovení § 96b odst. 7 stavebního zákona. **Pro zachování platnosti závazného stanoviska postačí, je-li v době jeho platnosti podána žádost o vydání územního rozhodnutí** (obdobně také návrh veřejnoprávní smlouvy nebo oznámení záměru), **a toto územní rozhodnutí následně nabude právní moci** (resp. veřejnoprávní smlouva účinnosti nebo územní, příp. společný souhlas právních účinků). **Nenastane-li právní moc předmětného územního rozhodnutí, příp. účinky souhlasu či veřejnoprávní smlouvy, závazné stanovisko orgánu územního plánování pozbude zpětně platnosti** k poslednímu dni doby platnosti dle ustanovení § 96b odst. 5 stavebního zákona, tj. po 2 letech, maximálně 3 letech od jeho vydání. **Obdobně tomu bude i v případě, kdy bude územní rozhodnutí zrušeno či nebude konzumováno** („propadne“). Výše uvedené platí i pro závazná stanoviska vydaná nadřízeným orgánem v rámci odvolacího nebo přezkumného řízení.

<sup>21</sup> Srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2019, č. j. 4 As 12/2018 – 111, a ze dne 25. 1. 2018, č. j. 10 As 47/2017-48, dále rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. 2. 2021, č. j. 39A 10/2020 – 100.

**Stavební zákon neváže počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska na den jeho oznámení (doručení/převzetí) žadateli, ale na den vydání** závazného stanoviska. Jde o důležitý časový údaj, protože od něj se odvíjí počátek doby platnosti závazného stanoviska. Správní řád definuje pojem „vydání“ rozhodnutí v § 71 odst. 2. Na závazné stanovisko se uvedené ustanovení nevztahuje obdobně, ale pouze přiměřeně. Aby žadatel o vydání závazného stanoviska i stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, měli možnost zjistit, kdy končí doba jeho platnosti, je třeba, aby na písemnosti, nebo poštovní zásilce bylo, stejně jako u rozhodnutí, uváděno: „**Vypraveno dne**“. Stejným způsobem bude zřejmě třeba vyznačit den vydání i na závazném stanovisku, které si opatří stavební úřad (§ 96b odst. 2 stavebního zákona) a písemnost bude předávána pouze mezi organizačními jednotkami (odbory/oddělení) téhož obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

## 2.12 Aktuálnost závazného stanoviska

Pro rozhodnutí o umístění stavby (či obdobný akt) je rozhodný právní a skutkový stav v době jeho vydání. To znamená, že taktéž podklad pro rozhodnutí, kterým je (mimo jiné) závazné stanovisko orgánu územního plánování, musí být v době vydání podmíněného rozhodnutí aktuální. Aktuálnost závazného stanoviska může být ovlivněna změnou v podkladech použitých pro vydání závazného stanoviska – od změn v projektové dokumentaci po změny v politice územního rozvoje nebo územně plánovací dokumentaci, ke kterým dojde v mezidobí od vydání závazného stanoviska do vydání podmíněného rozhodnutí. Jinými slovy závazné stanovisko musí být aktuální v době, kdy je jako podklad použité, tj. v době rozhodování stavebního úřadu, nikoliv k době vydání závazného stanoviska.<sup>22</sup>

Z této skutečnosti plyne, že pokud dojde ke změně v podkladech, na základě kterých bylo závazné stanovisko vydáno, je nutné, aby stavební úřad zažádal orgán územního plánování o vyhodnocení předmětné změny na posuzovaný záměr (resp. na závěry závazného stanoviska), a to v rámci součinnosti dle § 4 odst. 2 stavebního zákona.

Postupem orgánu územního plánování je pak vyhodnocení, zda předmětná změna v podkladu (projektové dokumentaci, politice územního rozvoje nebo v územně plánovací dokumentaci) měla vliv na posouzení obsaženém v závazném stanovisku, či nikoliv. V případě, že orgán územního plánování zjistí, že předmětná změna má vliv na posouzení záměru, a to tak, že se podstatně změnily podmínky, postupuje podle § 4 odst. 4 stavebního zákona a vydá navazující závazné stanovisko (v záhlaví se uvede „Navazující závazné stanovisko“). V odůvodnění navazujícího závazného stanoviska je třeba zmínit původní závazné stanovisko a v navazujícím závazném stanovisku měnit pouze ty části, které vyvolala podstatná změna podmínek, za kterých bylo původní závazné stanovisko vydáno. V případě, že zjistí, že předmětná změna neměla vliv na posuzovaný záměr, tj. na závěry obsažené v závazném stanovisku, tak v rámci součinnosti sdělí své závěry stavebnímu úřadu.

V souvislosti s touto povinností je potřeba apelovat na orgány územního plánování, aby v případě blížící se změny v územně plánovací dokumentaci nebo v politice územního rozvoje upozornili na tuto skutečnost stavební úřady, a to zejména z důvodu vzniku možné časové prodlevy mezi vydáním závazného stanoviska a vydáním podmíněného rozhodnutí stavebního úřadu. Předmětné upozornění by mělo být uvedeno v odůvodněné závazného stanoviska.

---

<sup>22</sup> Srov. např. rozsudek NSS č.j. 6 As 23/2006-98, rozsudek Krajského soudu v Ostravě č.j. 22 A 74/2019.



## 2.13 Vztah více závazných stanovisek orgánů územního plánování v jednom území

Vydání závazného stanoviska není překážkou vydání závazného stanoviska týkajícího se jiného záměru v daném území (§ 96b odst. 4 stavebního zákona). Zákonodárce přihlédl ke skutečnosti, že v jednom území může být požádáno o povolení více záměrů, a nevyločil, aby tato skutečnost byla překážkou vydání více závazných stanovisek v tomto území. Přihlédl přitom k uplatňování koordinační funkce orgánu územního plánování a k povaze a obsahu závazného stanoviska, které ještě nezakládá žadateli žádná oprávnění svůj záměr realizovat.

Obdobně bude orgán územního plánování postupovat i v případě, že bude požádáno o vydání závazného stanoviska pro „další“ záměr ve stejném území poté, co bylo vydáno závazné stanovisko na „první“ záměr v území.

## 2.14 Opravné prostředky vůči závazným stanoviskům orgánů územního plánování

Ustanovení § 149 správního řádu v případě závazných stanovisek zakládá speciální právní úpravu, která má přednost před postupem podle § 156 správního řádu.

Jelikož je § 149 odst. 8 speciální pouze vůči § 156 odst. 2 správního řádu, nikoliv vůči odst. 1, trpí-li závazné stanovisko vadami, které lze opravit (např. oprava zřejmých nesprávností), aniž tím bude způsobena újma některé z dotčených osob, může ho orgán územního plánování, který jej vydal, opravit usnesením, které se pouze poznamená do spisu (viz § 156 odst. 1 správního řádu). Právní úprava však neumožňuje orgánu územního plánování své vlastní závazné stanovisko zrušit dle § 156 odst. 2 správního řádu.<sup>23</sup>

**Možnost opravných prostředků vůči závaznému stanovisku** (ať postupem dle odstavce 7 nebo 8) je speciálně upravena v § 149 správního řádu a je v kompetenci nadřízeného orgánu územního plánování (dále jen „nadřízený orgán“). **Opravné prostředky vůči závazným stanoviskům vydaným ve lhůtě jsou nově upraveny pouze správním řádem** (úprava přezkumu není nadále obsažena ve stavebním zákoně). Pro fiktivní závazná stanoviska pak platí speciální přezkum dle § 4 odst. 10 stavebního zákona, což je ustanovení speciální vůči § 149 odst. 8 správního řádu.

K vadám závazného stanoviska, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad závazného stanoviska s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

### 2.14.1 Opravné prostředky vůči závaznému stanovisku vydanému v zákonné lhůtě

Podle správního řádu jsou rozlišovány dva typy opravných prostředků vůči závaznému stanovisku nadřízeným orgánem, a to dle § 149 odst. 7 a 8 správního řádu. Úpravu obsaženou v těchto dvou odstavcích je od sebe potřeba odlišovat, zejména proto, že tyto postupy mají odlišné důsledky (poskytují nadřízenému orgánu rozdílné pravomoci) a jsou vázány na odlišný běh lhůty.

Dále musí nadřízený orgán vždy nejdříve zkontrolovat, zda závazné stanovisko, které bylo vydáno od 1. 1. 2021, bylo vydáno ve lhůtě stanovené dle zákona nebo zda nenastala dříve fikce kladného závazného stanoviska. **Uplynutím lhůty nastává fikce bez dalšího, přičemž pozdější vydání závazného stanoviska nemá na existenci fiktivního závazného stanoviska vliv.** Závazné stanovisko vydané po vzniku fiktivního závazného stanoviska nadřízený orgán zruší postupem podle § 149 odst. 8 SŘ, přičemž ze zrušeného závazného stanoviska může čerpat při zpracování svého případného závazného stanoviska vydávaného podle § 4 odst. 10 stavebního zákona.

Zrušení nebo změna závazného stanoviska, které bylo podkladem pro podmíněné rozhodnutí, které již nabylo právní moci, je důvodem pro obnovu řízení (§ 149 odst. 9 správního řádu).

<sup>23</sup> Jemelka, L., Pondělíčková, K., Bohadlo, D. Správní řád. Komentář. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 787.

## Postup podle § 149 odst. 7 správního řádu

Postup dle § 149 odst. 7 správního řádu je možný **pouze v rámci odvolacího řízení vedeného o odvolání proti rozhodnutí, které je podmíněno závazným stanoviskem** (dále jen „podmíněné rozhodnutí“), **pokud odvolání směřuje proti obsahu závazného stanoviska.**

Odvolací orgán (druhoinstanční stavební úřad) si vyžádá od správního orgánu nadřízeného správnímu orgánu příslušnému k vydání závazného stanoviska potvrzení nebo změnu závazného stanoviska podle § 149 odst. 7 správního řádu. V rámci odvolacího řízení tak probíhá „kvazi“ odvolací řízení na úrovni dotčeného orgánu.<sup>24</sup>

Nadřízený orgán je povinen potvrdit nebo změnit závazné stanovisko bezodkladně nebo nejpozději **do 30 dnů** ode dne vyžádání potvrzení nebo změny závazného stanoviska. Tato lhůta **může být prodloužena o dalších 30 dnů**, a to z důvodu nařízení ohledání na místě nebo u zvláště složitých případů. V daném případě se postupuje podle správního řádu, kde lhůta pro vydání je pořádková. Ustanovení § 4 odst. 9 stavebního zákona se nepoužije.

Posouzení závazného stanoviska dle § 149 odst. 7 správního řádu je postup vázaný na odvolací řízení, proto nadřízený orgán posuzuje obsahovou správnost i zákonnost závazného stanoviska.<sup>25</sup> Obsahová správnost se posuzuje v rozsahu námitek obsažených v odvolání, popř. tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem, neboť jelikož se stále jedná o přezkum v rámci odvolacího řízení, uplatní se analogicky ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu.<sup>26</sup> **Výsledkem posouzení může být buď potvrzení, nebo změna závazného stanoviska. Výsledný akt nadřízeného orgánu se nazve „Závazné stanovisko nadřízeného orgánu vydané podle § 149 odst. 7 správního řádu“ (dále jen „závazné stanovisko nadřízeného orgánu“)** a nadřízený orgán uvede, že je konečné a **nelze se proti němu odvolat.**<sup>27</sup> Tento akt má taktéž formu závazného stanoviska a tvoří s přezkoumávaným závazným stanoviskem celek. Závazné stanovisko nadřízeného orgánu se doručuje odvolacímu orgánu a nabývá právních účinků doručením. Vydáním závazného stanoviska nadřízeného orgánu se vůči prvoinstančnímu závaznému stanovisku vylučuje postup podle § 149 odst. 8 správního řádu.<sup>28</sup>

Postup podle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu umožňuje nadřízenému orgánu závazné stanovisko potvrdit nebo vady v zákonnosti závazného stanoviska „zhojit“ změnou závazného stanoviska (např. doplněním úvah správního orgánu). Toto ustanovení však **neumožňuje nadřízenému orgánu nezákonné závazné stanovisko zrušit.** V případě, že závazné stanovisko trpí takovými vadami, které nelze potvrzením nebo změnou odstranit (např. nedostatky ve zjištění skutkového stavu, rozpor v podkladech, nedostatek podkladů, porušení procesního postupu při vydávání závazného stanoviska apod.) nebo nemělo být závazné stanovisko vůbec vydáno, uplatní nadřízený orgán ex offa (z úřední povinnosti) postup podle § 149 odst. 8 správního řádu, a pro nezákonnost závazné stanovisko zruší v přezkumném řízení (viz. níže). Tímto postupem odpadne důvod posouzení závazného stanoviska dle § 149 odst. 7 správního řádu – nadřízený orgán o tom vydá sdělení (sdělení, které se zašle správnímu orgánu, který požádal o postup podle § 149 odst. 7 správního řádu, nadřízený orgán vydá z důvodu právní jistoty jeho postupu, zejména proto, že pro přezkum dle § 149 odst. 8 správního řádu platí jiné lhůty než pro posouzení dle § 149 odst. 7 správního řádu).<sup>29</sup>

Závazné stanovisko nadřízeného orgánu musí obsahovat vypořádání odvolacích námitek vztahujících se k revidovanému závaznému stanovisku, hodnocení důvodnosti těchto námitek a úvahy, které nadřízený orgán k takovému hodnocení vedly, jinak by jej bylo možno považovat za nezákonné.<sup>30</sup>

<sup>24</sup> Potěšil, L., Hejč, D., Rigel, F., Marek, D.: Správní řád. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 745

<sup>25</sup> Viz. např. rozsudek NSS z 4. 9. 2019, č.j. 9 As 140/2019-22, rozsudek NSS z 30. 10. 2013, č.j. 4 As 20/2013-72

<sup>26</sup> Viz rozsudek NSS ze dne 4. 9. 2019, č. j. 9 As 140/2019 – 22.

<sup>27</sup> Uplatní se analogicky § 91 odst. 1 správního řádu.

<sup>28</sup> Rozsudek NSS z 29. 5. 2015, č.j. 9 A 219/2012-136: *Postup podle § 149 odst. 8 SR ve věci přezkumu stejné právní otázky je omezen pro případ, že již nedošlo k přezkumu této otázky v rámci odvolacího řízení postupem podle § 149 odst. 7 SR. Bylo by totiž proti smyslu koncepce přezkumného řízení, aby byla stejná právní otázka přezkoumávána stejným správním orgánem opakovaně.*

<sup>29</sup> Petrmichl, V. K přezkumu závazných stanovisek v odvolacím řízení správním. *Právní rozhledy*, 5/2017, s. 157.

<sup>30</sup> Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 5. 2021, č. j. 1 As 32/2021-64



Nadřízený správní orgán může v rámci postupu podle § 149 odst. 7 správního řádu ve věci přezkumu závazného stanoviska zjistit, že došlo ke změně podkladů, na základě kterých bylo závazné stanovisko vydáno (např. změna v územně plánovací dokumentaci, v projektové dokumentaci apod.) a daná změna má vliv na posouzení obsažené v závazném stanovisku. V takovém případě nadřízený orgán požádá podřízený správní orgán například podle § 8 odst. 2 správního řádu o vydání navazujícího závazného stanoviska v souladu s § 4 odst. 4 stavebního zákona příp. o závazné stanovisko nové, pokud nejsou splněny podmínky pro vydání navazujícího závazného stanoviska. Toto navazující závazné stanovisko, resp. nové závazné stanovisko, nadřízený správní orgán posoudí podle § 149 odst. 7 správního řádu a vypořádá uplatněné námítky, které směřovaly do obsahu původního závazného stanoviska. Z důvodu procesní ekonomie řízení a za podmínky, že nadřízený správní orgán má k dispozici aktuální podklady, může nadřízený správní orgán ve svém závazném stanovisku vydávaném podle § 149 odst. 7 správního řádu zohlednit nové podklady, aniž by si vyžádal navazující závazné stanovisko, resp. nové závazné stanovisko.

### Postup podle § 149 odst. 8 správního řádu

Přezkum nezákonného závazného stanoviska ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu je speciální vůči postupu podle § 156 odst. 2 téhož zákona. Ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu je **vedeno přezkumné řízení, na jehož postup se bude přiměřeně aplikovat § 94 až 99 správního řádu** (nejčastěji zkrácené přezkumné řízení dle § 98 správního řádu).

Přezkumné řízení podle § 149 odst. 8 správního řádu **lze zahájit do 1 roku od právní moci podmíněného rozhodnutí**. Rozhodnutí o zrušení nebo změně závazného stanoviska musí nadřízený orgán **vydat nejpozději do 15 měsíců od právní moci podmíněného rozhodnutí**. Zákon tak stanovuje objektivní lhůtu pro přezkum, zároveň platí subjektivní lhůta podle § 96 odst. 1 správního řádu (tj. rozhodnutí v případě zkráceného přezkumu dle § 98 správního řádu nebo zahájení přezkumu lze vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se nadřízený orgán dozví o důvodu k provedení přezkumu). **Toto přezkumné řízení je zahajováno z moci úřední**. Podnět k přezkumu podle § 149 odst. 8 správního řádu může podat každý, a to kdykoliv. Na zahájení přezkumu není právní nárok. Pokud nadřízený orgán zjistí, že nejsou splněny podmínky pro přezkum (uběhla výše uvedená lhůta nebo platnost závazného stanoviska) nebo zjistí, že nejsou dány důvody pro přezkum (nezjistil nezákonnost), vydá o tom sdělení podle § 94 odst. 1 správního řádu.

**Výsledkem** postupu nadřízeného orgánu podle § 149 odst. 8 správního řádu **bude změna nebo zrušení přezkoumávaného závazného stanoviska. Formálně bude tento výsledný akt nazván jako rozhodnutí<sup>31</sup>, jelikož je vedeno přezkumné řízení, ale materiálně a svým účinkem se jedná opět o závazné stanovisko**, které není samostatně soudně přezkoumatelné. Jedná se o princip zachování formy, tj. akt výsledku přezkumu má stejnou formu jako přezkoumávaný akt.<sup>32</sup> Rozhodnutí nadřízeného orgánu ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu tak není rozhodnutím ve smyslu § 67 správního řádu, jelikož předmětem přezkoumání není rozhodnutí, ale tzv. jiný úkon (závazné stanovisko) a dále nesplňuje náležitosti dle § 67 správního řádu.

Nadřízený orgán v rozhodnutí ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu uvede, že **se proti tomuto aktu nelze odvolat**.<sup>33</sup> Není vyloučeno, že rozhodnutí nadřízeného orgánu, kterým se změní závazné stanovisko, je předmětem posuzování MMR podle § 149 odst. 7 správního řádu, pokud je proti provoinstančnímu rozhodnutí podáno odvolání, a jehož podkladem je závazné stanovisko, které bylo změněno ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu. Tento postup je umožněn z toho důvodu, že **během přezkumu podle § 149 odst. 8 správního řádu není posuzována věcná správnost závazného stanoviska, ale pouze jeho zákonnost** – změnou tak lze napravit pouze vady zákonnosti. Tento závěr je uveden v rozhodnutí NSS z 30. 10. 2013, č.j. 4 As 20/2013-73: *Nelze dojít k závěru, že bylo-li závazné stanovisko již jednou posouzeno z hlediska zákonnosti, není je již třeba zkoumat v odvolacím řízení z hlediska jeho věcné správnosti*.

<sup>31</sup> Navrhovaný název: „Rozhodnutí nadřízeného orgánu podle § 149 odst. 8 správního řádu, kterým se mění/ruší závazné stanovisko“

<sup>32</sup> Potěšil, L. Rozhodnutí v přezkumném řízení a soudní přezkum, Právní rozhledy, 19/2014, s. 659.

<sup>33</sup> Otázka soudního přezkumu rozhodnutí ve smyslu § 149 odst. 8 správního řádu je v judikatuře soudu řešena různě. Srov. např. na rozsudek rozšířeného senátu NSS z 23. 8. 2011, č.j. 2 As 75/2009-113, rozsudek NSS z 23. 5. 2014, č.j. 4 As 42/2014-69.



V případě, že nadřízený orgán v přezkumu dle § 149 odst. 8 správního řádu **závazné stanovisko zruší, orgán územního plánování je povinen vydat nové závazné stanovisko, je-li důvod pro jeho vydání.** Nová žádost o vydání závazného stanoviska se nepodává (ani se žádost nijak nepotvrzuje), jelikož zrušením závazného stanoviska došlo pouze ke zrušení stanoviska, nikoliv ke zrušení žádosti. Zrušením dle § 149 odst. 8 správního řádu se tak žádost stane žádostí doposud nevyřízenou. Je nutné upozornit, že **na vydání nového závazného stanoviska se opět aplikují lhůty dle § 149 odst. 4 správního řádu ve spojení s § 4 odst. 9 stavebního zákona** (tj. i fikce). Tato lhůta začne běžet od pravomocného zrušení původního (přezkoumávaného) závazného stanoviska (doručením) nebo případně od doručení spisové dokumentace vedené k závaznému stanovisku, která byla zapůjčena nadřízenému orgánu, pokud se jedná o dokumentaci ve fyzické podobě. Zároveň platí, že orgán územního plánování je při vydání nového závazného stanoviska vázán právním názorem uvedeným v rozhodnutí nadřízeného správního orgánu, kterým (původní) závazné stanovisko zrušil (§ 97 odst. 3 správního řádu).

### **2.14.2 Postup nadřízeného orgánu v případě fiktivního souhlasného závazného stanoviska bez podmínek**

Fiktivní závazné stanovisko neobsahuje náležitosti dle § 149 odst. 2 správního řádu, protože obsahuje pouze závazný výrok, který vzniká ze zákona (tj. souhlas bez podmínek). Vzhledem k tomu, že fiktivní závazné stanovisko vzniká speciálním způsobem, taktéž jeho přezkum je upraven odlišně od přezkumu závazného stanoviska vydaného ve lhůtě, a to v § 4 odst. 10 stavebního zákona.

#### **Postup v rámci odvolání dle § 149 odst. 7 správního řádu**

I přes speciální úpravu obsaženou v § 4 odst. 10 stavebního zákona (jedná se o úpravu speciální pouze vůči § 149 odst. 8 správního řádu) není dotčeno použití § 149 odst. 7 správního řádu ani u fiktivního závazného stanoviska.

**Fiktivní závazné stanovisko lze posuzovat v rámci odvolacího řízení proti podmíněnému rozhodnutí postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu, pokud odvolání směřuje proti fiktivnímu závaznému stanovisku.** Nadřízený orgán dle § 149 odst. 7 správního řádu potvrdí nebo změní fiktivní závazné stanovisko, přičemž přiměřeně platí postup uvedený výše (tj. nadřízený orgán má k tomu stanovenou lhůtu 30 (+ 30) dnů, posuzuje se obsahová správnost). I přesto, že fiktivní závazné stanovisko neobsahuje odůvodnění, má nadřízený orgán posuzovat věcnou správnost v rozsahu námitek uplatněných v odvolání. **Výsledný akt nadřízeného orgánu je opět závazné stanovisko**, a tvoří celek s fiktivním závazným stanoviskem. Závazné stanovisko vydané nadřízeným orgánem podle § 149 odst. 7 správního řádu je přezkoumatelné Ministerstvem pro místní rozvoj podle § 149 odst. 8 správního řádu.

Pokud je fiktivní závazné stanovisko napadeno odvoláním, které je řádným opravným prostředkem, a bude podrobena přezkoumání správnosti a zákonnosti v odvolacím řízení, není důvod, aby nadřízený správní orgán fiktivní závazné stanovisko navíc přezkoumal postupem podle § 4 odst. 10 stavebního zákona, neboť výsledkem obou postupů je fakticky vždy vydání závazného stanoviska (byť se může jednat o sdělení, kterým nadřízený orgán konstatuje, že záměr je přípustný bez podmínek) s náležitostmi podle § 149 odst. 2 správního řádu.

#### **Postup podle § 4 odst. 10 stavebního zákona**

Přezkum fiktivního závazného stanoviska ve smyslu přezkumu především zákonnosti je upraven zvláště v § 4 odst. 10 stavebního zákona. Jedná se o zvláštní postup vůči § 149 odst. 8 správního řádu, tj. jedná se o zvláštní postup přezkumného řízení, na základě kterého může nadřízený orgán **vydat nové závazné stanovisko, kterým se fiktivní souhlasné závazné stanovisko ruší**, pokud nebyly splněny podmínky pro vydání souhlasného závazného stanoviska. Z povahy věci tak nadřízený orgán i v rámci tohoto přezkumu zkoumá obsahovou správnost, přičemž toto speciální ustanovení tak **umožňuje učinit kdykoliv za existence fiktivního závazného stanoviska, jeho platnosti a při splnění lhůty dle § 4 odst. 10 stavebního zákona.**



Postup podle § 4 odst. 10 stavebního zákona je **vázán na lhůtu 6 měsíců od právní moci podmíněného rozhodnutí. Jedná se postup z moci úřední**, který je aplikován v „různých fázích“ existence fiktivního závazného stanoviska, pokud nebyly splněny předpoklady pro vydání závazného stanoviska bez podmínek (tj. mělo být vydáno souhlasné závazné stanovisko s podmínkami nebo nesouhlasné závazné stanovisko). **Podnět k provedení postupu podle § 4 odst. 10 stavebního zákona může podat každý**, a to v průběhu probíhajícího řízení, před vydáním podmíněného rozhodnutí, v rámci odvolání proti podmíněnému rozhodnutí nebo taktéž do 6 měsíců od právní moci podmíněného rozhodnutí. Nadřízený správní orgán může tento postup aplikovat také sám, pokud zjistí při své úřední činnosti, že nebyly splněny podmínky pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek.<sup>34</sup> Obvyklý bude podnět od dotčeného orgánu či od stavebního úřadu.

Nadřízený orgán na základě podnětu nebo z vlastní úřední činnosti posoudí, zda k záměru byly splněny předpoklady pro vydání souhlasného závazného stanoviska bez podmínek. V případě, že nadřízený orgán dojde k závěru, že tyto předpoklady splněny byly nebo zjistí, že uplynula lhůta 6 měsíců od právní moci podmíněného rozhodnutí, vydá o těchto závěrech sdělení (ve smyslu § 154 správního řádu). **V případě, že nadřízený orgán zjistí, že k záměru mělo být vydáno nesouhlasné závazné stanovisko nebo souhlasné stanovisko s podmínkami, vydá nové závazné stanovisko postupem podle § 4 odst. 10 stavebního zákona, kterým se ze zákona fiktivní závazné stanovisko ruší. Tato skutečnost se pouze uvede v odůvodnění** (neuvádí se v závazné části, že se fiktivní stanovisko ruší, jelikož to vyplývá ze zákona). Výsledný akt se nazve „**Závazné stanovisko nadřízeného orgánu podle § 4 odst. 10 stavebního zákona**“.

Toto nové závazné stanovisko nadřízeného orgánu lze přezkoumat, a to v rámci odvolání proti podmíněnému rozhodnutí (pokud bylo vydáno před vydáním tohoto podmíněného rozhodnutí) postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu. Nadřízeným orgánem, který provede příslušné přezkoumání je Ministerstvo pro místní rozvoj.

**Pokud je vydáno nové závazné stanovisko po právní moci podmíněného rozhodnutí**, pro které bylo podkladem zrušené fiktivní závazné stanovisko, **je to důvod pro obnovu řízení**.

#### **Postup podle § 149 odst. 8 správního řádu**

**Postup dle § 149 odst. 8 správního řádu** se u fiktivního závazného stanoviska uplatní jen v případě, kdy **nadřízený orgán dospěje k závěru, že fiktivní závazné stanovisko (resp. závazné stanovisko) nemělo být vůbec vydáno**. Nadřízený orgán tímto postupem závazné stanovisko **zruší bez náhrady**. Ustanovení § 4 odst. 10 stavebního zákona se v tomto případě nepoužije, jelikož neumožňuje nadřízenému orgánu fiktivní závazné stanovisko zrušit bez náhrady.

<sup>34</sup> Vzhledem k tomu, že je § 4 odst. 10 stavebního zákona považováno za speciální vůči § 149 odst. 8 správního řádu, budou aplikovány lhůty pro vydání nového závazného stanoviska podle § 96 odst. 1 správního řádu, tj. nadřízený orgán zahájí přezkum do 2 měsíců ode dne, kdy se o důvodu zahájení přezkumu dozvěděl.

Podnět na přezkum může podat kdokoliv včetně dotčeného orgánu (i dotčený orgán, který závazné stanovisko vydal a následně zjistí, že je jeho závazné stanovisko nezákonné) a to i před vydáním rozhodnutí (nebo např. územního souhlasu). V případě fikce i krajský úřad sám může na základě vlastního zjištění zahájit postup podle § 4 odst. 10 stavebního zákona.

### 2.14.3 Přehledná tabulka k odvolání a přezkumu závazného stanoviska

Odvolání (§ 149 odst. 7 správního řádu + § 4 odst. 9 stavebního zákona)				Komentář
Úřad územního plánování (v Praze MHMP) vydá <b>závazné stanovisko</b> do 30 (+ 30) dnů od požádání	Stavební úřad vydá rozhodnutí	Odvolání proti obsahu závazného stanoviska (nutno podat ve stanovené lhůtě)	Krajský úřad (pro Prahu MMR) <b>potvrdí<sup>35</sup> nebo změní závazné stanovisko</b> (změna může být i ze souhlasu na nesouhlas) na základě vyžádání odvolacího správního orgánu ve lhůtě do 30 (+ 30) dnů od vyžádání	V rámci odvolacího řízení se posuzuje závazné stanovisko zejména z hlediska věcné správnosti (v rozsahu námitek uplatněných v odvolání) a zákonnosti (kompletně). <b>Pokud závazné stanovisko nemělo být vůbec vydáno</b> [např. z důvodů uvedených v § 96b odst. 1 písm. a) - h) stavebního zákona], <b>nebo trpí takovou vadou, kterou nelze napravit změnou nebo potvrzením závazného stanoviska, pak se aplikuje § 149 odst. 8 správního řádu a závazné stanovisko se zruší<sup>36</sup>.</b> Závazné stanovisko se posuzuje v rámci odvolání z hlediska souladu se skutečným stavem věci a platnou právní úpravou ke dni vydání závazného stanoviska krajského úřadu (pro Prahu MMR), protože dosud nenastala právní moc rozhodnutí a řízení bude probíhat dle aktuálně platných právních předpisů. Závazné stanovisko vydané v rámci odvolacího řízení lze přezkoumat podle § 149 odst. 8 správního řádu.
<b>Fiktivní závazné stanovisko</b> po uplynutí 30 (+ 30) dnů od požádání, pokud úřad územního plánování (v Praze MHMP) nevydá závazné stanovisko	Stavební úřad vydá rozhodnutí	Odvolání proti rozhodnutí stavebního úřadu, směřující proti obsahu fiktivního závazného stanoviska (nutno podat ve stanovené lhůtě)	Krajský úřad (pro Prahu MMR) <b>potvrdí<sup>37</sup> nebo změní závazné stanovisko</b> (změna může být i ze souhlasu na souhlas s podmínkami nebo nesouhlas) na základě vyžádání odvolacího správního orgánu ve lhůtě do 30 (+ 30) dnů od vyžádání	V rámci odvolacího řízení se posuzuje fiktivní závazné stanovisko zejména z hlediska věcné správnosti (v rozsahu námitek uplatněných v odvolání) a zákonnosti (kompletně). Fiktivní závazné stanovisko se posuzuje v rámci odvolání z hlediska souladu se skutečným stavem věci a platnou právní úpravou ke dni vydání závazného stanoviska krajského úřadu (pro Prahu MMR), protože dosud nenastala právní moc rozhodnutí a řízení bude probíhat dle aktuálně platných právních předpisů. Postup u fiktivního závazného stanoviska je přiměřeně stejný jako u závazného stanoviska. Závazné stanovisko vydané v rámci odvolacího řízení lze přezkoumat podle § 149 odst. 8 správního řádu.

<sup>35</sup> Potvrzení závazného stanoviska má odůvodnění proč se potvrzuje

<sup>36</sup> Nemůže se vrátit k novému projednání, protože § 149 odst. 8 správního řádu to nepřipouští; nepoužije se § 149 odst. 7 správního řádu

<sup>37</sup> Potvrzení závazného stanoviska má odůvodnění proč se potvrzuje



<b>Přezkum</b> (§ 149 odst. 8 správního řádu + § 4 odst. 9-11 stavebního zákona)		Komentář
<b>Závazné stanovisko</b> vydané úřadem územního plánování (v Praze MHMP) do 30 (+ 30) dnů od požádání	Krajský úřad (pro Prahu MMR) <b>sdělí, že neshledal důvody pro přezkum, nebo pokud shledá důvody, zahájí přezkum závazného stanoviska.</b> Přezkum lze zahájit kdykoliv od vydání závazného stanoviska nejpozději do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci a zároveň do 2 měsíců ode dne, kdy se jako příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl (§ 96 odst. 1 správního řádu). Krajský úřad (pro Prahu MMR) <b>změní závazné stanovisko</b> (lze vydat formou rozhodnutí, ale materiálně se vždy jedná o závazné stanovisko; změna může být i ze souhlasu na souhlas s podmínkami nebo nesouhlas), nebo <b>zruší závazné stanovisko</b> <sup>38</sup> ve lhůtě do 15 měsíců od právní moci rozhodnutí.	Závazné stanovisko se přezkoumává z hlediska zákonnosti. Závazné stanovisko vydané v rámci přezkumu krajským úřadem (pro Prahu MHMP) <b>již nelze znovu přezkoumávat</b> (§ 94 odst. 2 správního řádu). <sup>39</sup> Závazné stanovisko se posuzuje v rámci přezkumu z hlediska souladu s platnou právní úpravou ke dni vydání přezkoumávaného závazného stanoviska.
<b>Fiktivní závazné stanovisko</b> po uplynutí 30 (+ 30) dnů od požádání, pokud úřad územního plánování (v Praze MHMP) nevydá závazné stanovisko	Krajský úřad (pro Prahu MMR) <b>sdělí, že neshledal důvody pro přezkum</b> (doplní odůvodnění) nebo pokud shledá důvody, <b>zahájí přezkum závazného stanoviska.</b> Přezkum lze zahájit kdykoliv od vydání závazného stanoviska, nesmí to však být déle než 6 měsíců od právní moci rozhodnutí ve věci (§ 4 odst. 10 stavebního zákona) a zároveň do 2 měsíců ode dne, kdy se jako příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl (§ 96 odst. 1 správního řádu). Krajský úřad (pro Prahu MMR) <b>vydá nové závazné stanovisko</b> <sup>40</sup> ve lhůtě do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí (nemůže se vrátit k novému projednání).	Přezkoumává se jak zákonnost, tak věcná správnost. Nové závazné stanovisko (vydané v rámci přezkumu) <b>již nelze znovu přezkoumávat</b> (§ 94 odst. 2 správního řádu). <sup>41</sup> Závazné stanovisko se posuzuje v rámci přezkumu z hlediska souladu s platnou právní úpravou a skutečnostmi ke dni vydání přezkoumávaného fiktivního závazného stanoviska. Pokud se závazné stanovisko pro daný záměr nevydává [např. z důvodů uvedených v § 96b odst. 1 písm. a) - h) stavebního zákona], podáním žádosti o závazné stanovisko lhůta pro vznik fiktivního závazného stanoviska neběží. Fiktivní závazné stanovisko v takovém případě nevznikne a nelze ho proto posuzovat, přezkoumávat a tím pádem ani zrušit nebo změnit.

<sup>38</sup> Nemůže se vrátit k novému projednání, protože § 149 odst. 8 SŘ to nepřipouští.

<sup>39</sup> Pokud krajský úřad/MMR změní závazné stanovisko a vydá jej formou rozhodnutí, musí rozhodnutí obsahovat kromě výroku a odůvodnění i poučení, kde se uvede, že se nelze odvolat, neboť se materiálně jedná o závazné stanovisko.

<sup>40</sup> Lze formou rozhodnutí, které zruší původní závazné stanovisko a vydá nové závazné stanovisko, obsahující souhlas s podmínkami nebo nesouhlas.

<sup>41</sup> Pokud krajský úřad/MMR změní závazné stanovisko a vydá jej formou rozhodnutí, musí rozhodnutí obsahovat kromě výroku a odůvodnění i poučení, kde se uvede, že se nelze odvolat, neboť jde materiálně o závazné stanovisko.

<b>Závazné stanovisko vydané krajským úřadem</b> (pro Prahu MMR) <b>v rámci odvolacího řízení</b> podle § 149 odst. 7 správního řádu	MMR (pro Prahu ministryně) <b>sdělí, že neshledalo důvody pro přezkum, nebo pokud shledá důvody, zahájí přezkum závazného stanoviska.</b> Přezkum lze zahájit kdykoliv od vydání závazného stanoviska nejpozději do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci a zároveň do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl (§ 96 odst. 1 správního řádu). MMR (pro Prahu ministryně) <b>změní<sup>42</sup> nebo zruší závazné stanovisko</b> (nemůže vrátit k novému projednání, protože § 149 odst. 8 správního řádu to nepřipouští) ve lhůtě do 15 měsíců od právní moci rozhodnutí.	Přezkoumává se závazné stanovisko z hlediska zákonnosti. <sup>43</sup> Nové závazné stanovisko vydané v přezkumném řízení <b>již nelze znovu přezkoumávat</b> (§ 94 odst. 2 správního řádu). Závazné stanovisko se posuzuje v rámci přezkumu z hlediska souladu s platnou právní úpravou ke dni vydání přezkoumávaného závazného stanoviska.
--	--	--

### Poznámky:

Pro případy, kdy se prodlužuje lhůta pro vydání závazného stanoviska, musí dotčený orgán toto poznamenat usnesením do spisu a vyzoomět žadatele s ohledem na fikci.

V případě, že je závazné stanovisko podkladem pro jiný úkon stavebního úřadu, lze zahájit přezkumné řízení po vydání závazného stanoviska. Lhůty uvedené v § 149 odst. 8 správního řádu (přezkumné řízení lze zahájit do 1 roku od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno; závazné stanovisko nelze v přezkumném řízení zrušit nebo změnit po uplynutí 15 měsíců od právní moci rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno) se počítají ode dne, kdy jiný úkon nabyl právních účinků resp. v případě vydání certifikátu autorizovaného inspektora ode dne vzniku práva provést oznámený záměr.

Podnět na přezkum může podat kdokoliv včetně dotčeného orgánu (i dotčený orgán, který závazné stanovisko vydal a následně zjistí, že je jeho závazné stanovisko nezákonné) a to i před vydáním rozhodnutí (nebo např. územního souhlasu).

Odvolat se může jen vybraný okruh osob (účastníci řízení) a to vždy až po vydání rozhodnutí (nelze použít např. u územního souhlasu, protože u něj není možnost se odvolat).

Zrušení nebo změna závazného stanoviska je v případě, že rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, již nabylo právní moci, důvodem obnovy řízení, pokud jsou splněny i další podmínky vyplývající ze správního řádu.

U závazných stanovisek uvedených v § 4 odst. 12 stavebního zákona se neuplatní § 4 odst. 9 a 10 stavebního zákona.

<sup>42</sup> Lze vydat formou rozhodnutí, změna může být i ze souhlasu na souhlas s podmínkami nebo nesouhlas.

<sup>43</sup> Pokud MMR/ ministryně změní závazné stanovisko a vydá jej formou rozhodnutí, musí rozhodnutí obsahovat kromě výroku a odůvodnění i poučení, kde se uvede, že se nelze odvolat, neboť jde materiálně o závazné stanovisko.



### 3. Obecný vzor zpracování závazného stanoviska orgánu územního plánování

V ... dne ...

Městský úřad ...

Odbor ...

Č. j. ...

Sp. zn. ...

Vyřizuje: ...

tel. ...; e-mail: ...

Vypraveno dne: ...

#### ZÁVAZNÉ STANOVISKO orgánu územního plánování

Městský úřad ... jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, posoudil záměr podle § 96b odst. 1 stavebního zákona a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal podle § 96b odst. 3 stavebního zákona z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování záměr ...

(použije se název záměru tak, jak je uveden v žádosti o vydání závazného stanoviska, popřípadě označen stavebním úřadem, který opatřuje závazné stanovisko podle § 96b odst. 2 stavebního zákona, nebo jak vyplývá z přiložené dokumentace)

který obsahuje:

(uvedou se údaje o záměru, ke kterému má být vydáno závazné stanovisko, např. umístění stavby - druh, účel, rozsah, členění, ...; nebo změna využití území – druh změn, stávající účel, nový účel, celková výměra pozemku dotčeného změnou ...; nebo změna účelu užívání stavby – název stavby, místo stavby, účel stavby, popis navrhované změny v účelu užívání, ... atd.)

na pozemku parc. č. .... v katastrálním území ...

(bude-li záměr tvořen souborem staveb, uvedou se tyto údaje jak o stavbě hlavní, tak o vedlejších stávkách souboru).

## ZÁVĚRY POSOUZENÍ:

### VARIANTA I.

**Záměr je přípustný**

Podmínky se nestanovují.

### VARIANTA II.

**Záměr je přípustný po splnění podmínky/podmínek<sup>44</sup>:**

- Záměr bude umístěn a proveden v souladu s částí předložené dokumentace, která je přílohou tohoto závazného stanoviska; další podmínky pro přípravu a uskutečnění záměru se nestanoví.

### VARIANTA III.

**Záměr je nepřípustný.**

Podmínky se nestanovují.

## PLATNOST ZÁVAZNÉHO STANOVISKA:

Závazné stanovisko platí 2 roky ode dne vydání.<sup>45</sup>

Závazné stanovisko platí ..... ode dne vydání (bude-li stanovena doba delší než dva, ale nejvýše 3 roky).

U nepřípustného záměru se doba platnosti závazného stanoviska nestanovuje<sup>46</sup>.

## ODŮVODNĚNÍ

### Způsoby iniciace vydání závazného stanoviska<sup>47</sup>

#### Varianta I.

Městský úřad ..., odbor... obdržel dne ... [identifikační údaje osoby, která za účelem vydání závazného stanoviska záměr s podklady orgánu územního plánování předložila (žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant)] žádost o vydání závazného stanoviska k záměru (použije se název záměru tak, jak je uveden v žádosti o vydání závazného stanoviska)

K žádosti o vydání závazného stanoviska byly doloženy tyto podklady:  
(uvedou se podklady, které byly přiloženy k žádosti)

<sup>44</sup> Podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, jestliže orgán územního plánování shledá záměr přípustným, může stanovit podmínky pro jeho uskutečnění.

<sup>45</sup> Stavební zákon neváže počátek běhu doby platnosti závazného stanoviska na den jeho doručení/převzetí osobou, která jeho vydání iniciovala, ale na den vydání závazného stanoviska. Jde o důležitý časový údaj, protože od něj se odvíjí počátek doby platnosti závazného stanoviska, přičemž v konkrétním případě může i jeden den hrát roli a ovlivnit osud územního řízení zejména v případech, kdy bude rozhodnutí přezkoumáváno v odvolacím řízení, popřípadě kdy bude již pravomocné rozhodnutí zrušeno v přezkumném řízení či na základě správní žaloby soudem. Správní řád definuje, co se rozumí vydáním rozhodnutí v § 71 odst. 2. Závazné stanovisko je úkonem podle části čtvrté správního řádu, na jehož vydání se uvedené ustanovení nevztahuje obdobně, ale pouze přiměřeně. Proto, aby měl „žadatel“ o vydání závazného stanoviska i stavební úřad, který vydává územní rozhodnutí, možnost zjistit, kdy končí doba jeho platnosti, je třeba, aby na písemnosti, případně i na poštovní zásilce bylo, stejně jako u rozhodnutí, uváděno: „Vypraveno dne:“. Stejným způsobem bude zřejmě třeba vyznačit den vydání i na závazném stanovisku, které si opatří stavební úřad (§ 96b odst. 2 stavebního zákona) a písemnost bude předávána pouze mezi organizačními jednotkami (odborní/oddělení) téhož obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

<sup>46</sup> Dvouletá platnost vyplývá ze zákona a zákon nebrání pro stejné území vydat několik závazných stanovisek, takže žadatel může požádat o vydání závazného stanoviska pro upravený záměr i v době platnosti předchozího nesouhlasného závazného stanoviska.

<sup>47</sup> Pokud bude vydání závazného stanoviska iniciovat žadatel o vydání územního rozhodnutí, stavebník, projektant nebo jiná osoba, lze její podání ve vzoru označit jako žádost, i když nejde o žádost podle § 44 správního řádu, protože dnem, kdy dojde příslušnému orgánu územního plánování, není zahájeno správní řízení. Jde o podání ve smyslu § 37 správního řádu. Podle odstavce 3, nemá-li podání předepsané náležitosti nebo trpí-li jinými vadami, má orgán územního plánování povinnost pomoci podateli nedostatky odstranit, nebo ho vyzve k jejich odstranění a stanoví mu pro to lhůtu. Zároveň by měl být podatel informován o následcích neodstranění nedostatků v této lhůtě (§ 4 odst. 2 správního řádu).



## Varianta II.

Odbor ..... (označení organizačního útvaru městského úřadu, který podle organizačního řádu vykonává pravomoc orgánu územního plánování) byl dopisem ..... (označení stavebního úřadu – organizačního útvaru městského úřadu, který podle organizačního řádu vykonává pravomoc stavebního úřadu příslušného k vydání územního rozhodnutí) ze dne ..... č.j.... sp. zn. .... požádán o vydání závazného stanoviska k záměru označenému jako ..... (použije se název záměru tak, jak je uveden stavebním úřadem) spolu s podklady .....(uvedou se podklady přiložené stavebním úřadem)

### Podklady pro vydání závazného stanoviska<sup>48</sup>

Při vydání závazného stanoviska vycházel odbor ... jako orgán územního plánování z následujících podkladů

## Varianta I.

předložených žadatelem, například:

- » dokumentace pro územní rozhodnutí o umístění stavby ..., pro společné povolení, pro veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí, pro veřejnoprávní smlouvu, která nahradí současně územní rozhodnutí a stavební povolení podle vybraných částí přílohy č. ... k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná ... (identifikační údaje projektanta)
- » dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o změně využití území podle vybraných částí přílohy č. ... k vyhlášce č. 499/2006 Sb. zpracovaná ... (identifikační údaje projektanta)
- » dokumentace pro vydání územního souhlasu podle vybraných částí přílohy č. ... k vyhlášce č. 503/2006 Sb., u záměrů uvedených v § 96 odst. 2 písm. a) až g) stavebního zákona zpracovaná ... (identifikační údaje osoby, která dokumentaci zpracovala)
- » podklady pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků (vybrané části přílohy č. ... k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)
- » podklady pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu (vybrané části přílohy č. ... k vyhlášce č. 503/2006 Sb.)<sup>49</sup>
- » popřípadě jiné podklady, které může stavební úřad poskytnout orgánu územního plánování, a to v rozsahu, který potřebuje pro vydání závazného stanoviska
- » dokumentace pro příslušné územní rozhodnutí.

## Varianta II

předložených stavebním úřadem, například:

viz Varianta I.

<sup>48</sup> Orgán územního plánování označí nebo uvede pouze ty podklady, ze kterých vycházel. Vzhledem k § 96b odst. 3 stavebního zákona to vždy bude politika územního rozvoje a zásady územního rozvoje, protože tyto nástroje územního plánování jsou pro území ČR a samosprávných krajů zpracovány. Územní a regulační plán, jen pokud byly zpracovány, a další podklady, pokud jimi své závazné stanovisko bude odůvodňovat.

<sup>49</sup> Zpracování podkladů pro územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků a pro územní rozhodnutí o ochranném pásmu není vybranou činností ve výstavbě podle § 158 odst. 1 stavebního zákona, a proto nelze vymáhat jejich vyhotovení autorizovanou osobou.



Kromě podkladů předložených žadatelem / předložených stavebním úřadem vycházel odbor ... jako orgán územního plánování z

- » Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění ..., schválné dne ..., účinné ode dne... (dále jen „PÚR“),
- » Územního rozvojového plánu<sup>50</sup> účinného ode dne ... (dále jen „ÚRP“),
- » Zásad územního rozvoje ... kraje účinných ode dne ... (dále jen „ZÚR“),
- » Územního plánu ... účinného ode dne ... (dále jen „ÚP“),
- » Regulačního plánu ... účinného ode dne ... (dále jen „RP“),

a dalších podkladů, které byly využity pro vydání závazného stanoviska a stanovení podmínek, např.

- » vymezení zastavěného území podle § 59 stavebního zákona,
- » územně analytické podklady<sup>51</sup>,
- » územní studie,
- » územní opatření o asanaci území
- » územní opatření o stavební uzávěře (ale na základě stavební uzávěry nelze vydat nesouhlasné závazné stanovisko, lze pouze na existenci stavební uzávěry upozornit).

#### Přezkoumání záměru

Odbor ... jako orgán územního plánování posoudil podle § 96b odst. 1 stavebního zákona záměr a shledal, že vyvolává změnu v území. Přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s politikou územního rozvoje**.

a) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území neřeší, záměr se věcí řešených Politikou územního rozvoje ČR nedotýká.

b) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území řeší (záměr se jí dotýká) a je s ní v souladu. Dále konkrétně proč je záměr v souladu s PÚR<sup>52</sup>.

c) Platná Politika územního rozvoje ČR záměr v jím dotčeném území řeší (záměr se jí dotýká) a je s ní v rozporu. Dále konkrétně proč je záměr v rozporu s PÚR.

Odbor... jako orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s územním rozvojovým plánem**

- protože území, ve kterém má být záměr uskutečněn, není řešeno zásadami územního rozvoje ani územním plánem, nebo

- protože zásady územního rozvoje a územní plán, kterým je území řešeno, nebyly krajem/obcí/městem uvedeny do souladu se ÚRP vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj ... (§ 41 odst. 5 a § 54 odst. 6 stavebního zákona)

a) Záměr je se ÚRP v souladu (odůvodnit proč).

b) Záměr není s ÚRP v souladu (odůvodnit proč).

---

<sup>50</sup> Zákonem č. 403/2020 Sb. byl zaveden nový druh územně plánovací dokumentace, kterým je územní rozvojový plán. Od nabytí účinnosti prvního územního rozvojového plánu bude třeba posuzovat soulad záměrů také s touto územně plánovací dokumentací.

<sup>51</sup> Územně analytické podklady a územní studie jsou územně plánovacími podklady, které nejsou závazné pro rozhodování v území, ale podle § 25 stavebního zákona slouží také jako podklad pro rozhodování v území.

<sup>52</sup> Pokud je záměr v souladu se zásadami územního rozvoje, případně s územním plánem, neměl by být v rozporu s PÚR (ani s ÚRP), protože ta je závazná i pro pořizování ÚPD, takže odůvodnění by mohlo být stručné s odkazem na platnou ÚPD.



Odbor... jako orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru se zásadami územního rozvoje**<sup>53</sup>,

- protože území, ve kterém má být záměr uskutečněn, není řešeno územním plánem, nebo
  - protože územní plán, kterým je území řešeno, nebyl obcí/městem uveden do souladu se ZÚR vydanými krajem ... (§ 54 odst. 6 stavebního zákona)
- a) Záměr je se ZÚR v souladu (odůvodnit proč).
- b) Záměr není se ZÚR v souladu (odůvodnit proč).

Orgán územního plánování přezkoumal **soulad záměru s územním plánem / popřípadě s regulačním plánem.**

- a) Záměr je s územním plánem/regulačním plánem v souladu (odůvodnit proč).

Příklad: Požadavek na umístění rodinného domu respektuje platný územní plán ..., ve znění jeho změny č. .... Předmětná lokalita je zahrnuta do zastavitelných ploch se stanovenými podmínkami prostorového uspořádání: „pro stavby v záplavovém území Q<sub>100</sub> řeky je stanoveno umístění úrovně přízemí na kótě min. Q<sub>100</sub> s tím, že výška nejnižšího obytného podlaží musí být o 0,3 m nad touto hranicí“. Při splnění této podmínky v projektové dokumentaci stavby lze záměr z hlediska územního plánu realizovat.

- b) Záměr není v souladu s územním plánem/regulačním plánem (odůvodnit proč).

Příklad: Pozemek parc. č. 1416/119 v katastrálním území . . . se podle platného Územního plánu ... nachází v zastavěném území, v ploše „bydlení individuální městského typu (Bl. 1)“. Jedná se o plochu, jejímž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech. Nepřípustným využitím je v této ploše jakékoliv využití, které nesouvisí s bydlením a u kterého nelze eliminovat možné negativní účinky na okolí. Jsou zde nepřipustné všechny druhy výrobních a skladových činností, které hlukem, prachem, exhalacemi přímo nebo druhotně (např. zvýšením dopravní zátěže okolí) narušují pozemky souseda a přilehlá veřejná prostranství. Přestože návrh – umístění autoklempírny a autolakovny - respektuje stávající prostorové uspořádání zástavby v území, jedná se o takové využití, u kterého nelze jednoznačně eliminovat negativní účinky na okolí (zvýšená doprava, manipulace s materiálem na ploše, hluk, prach, emise, zápach, chemické prostředky, apod.).

Orgán územního plánování posoudil **soulad navrhovaného záměru z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování** stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona<sup>54</sup>.

a) Příklad pozitivního hodnocení: Orgán územního plánování posoudil záměr – umístění stavby rodinného domu v záplavovém území – také z hlediska relevantních cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona). Konstatoval, že koordinace veřejných a soukromých zájmů v předmětném území (veřejný zájem na protipovodňové ochraně a soukromý zájem na výstavbě rodinného domu), jak ukládá § 18 odst. 3 stavebního zákona, je zajištěna v tomto případě formulací podmínky v platném územním plánu. V souladu s ustanovením § 19 odst. 1, písm. c) stavebního zákona bylo posouzeno riziko umístění stavby rodinného domu v záplavovém území a bylo konstatováno, že při splnění uložené podmínky pro řešení stavby bude toto riziko eliminováno.

b) Příklad negativního hodnocení: V souladu s požadavky § 96b odst. 3 stavebního zákona byl záměr - umístění autoklempírny a autolakovny - vyjádřený v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí zkoumán též z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování stanovených v § 18 a 19 stavebního zákona. V tomto případě se orgán územního plánování zabýval zejména posouzením souladu s § 19 odst. 1 písm. b), c), d) a e) stavebního zákona – tj. zda záměr vyhovuje stávajícím podmínkám v území, zda s ním nejsou spojeny problémy a rizika s ohledem na veřejné zdraví a na životní prostředí a jaký má vliv na veřejnou infrastrukturu.

<sup>53</sup> Soulad se zásadami územního rozvoje by měl být přezkoumáván zejména tam, kde není pořízen územní plán. Pokud existuje územní plán, zabýval by se orgán územního plánování přednostně souladem s územním plánem. Řešení v územním plánu by mělo samozřejmě být v souladu i se zásadami územního rozvoje. Podle ZÚR bude záměr přezkoumáván také tehdy, pokud obec neuvedla, jak má povinnost, územní plán do souladu s vydanou/aktualizovanou územně plánovací dokumentací – ZÚR, resp. PÚR.

<sup>54</sup> Vyjádřit se k souladu s cíli a úkoly územního plánování je třeba, i když už z nesouladu s PÚR či ÚPD bude jasné, že závazné stanovisko bude negativní. Míra posouzení záměru s cíli a úkoly územního plánování může být v tomto případě přiměřeně redukována, jelikož cíle a úkoly územního plánování jsou již z větší části promítnuty do územně plánovací dokumentace.

Záměr je navrhován do klidové části města, do lokality pro bydlení v rodinných domech. S výjimkou zajištění autobusů MHD je v této lokalitě dopravní zatížení spojené výhradně s dopravou zde bydlících obyvatel - jedná se tedy o lokalitu, která není zatížena jinou cílovou ani průjezdnou dopravou. V tomto smyslu by navrhovaná stavba autoklempírny s autolakovnou generovala novou cílovou dopravu, která by znamenala zhoršení kvality bydlení zejména v nejbližších rodinných domech. Podmínky v území nejsou tedy vhodné pro umístění takové stavby. V případě provozu autoklempírny s autolakovnou je nutno jednoznačně předpokládat další rizika spojená s účinky provozu stavby na okolí – kromě zvýšené dopravy také hluk, prach, zápach apod., a tím by došlo k znehodnocení kvality bydlení v lokalitě, k ohrožení veřejného zdraví a zhoršení životního prostředí bydlících obyvatel. Umístění stavby autoklempírny s autolakovnou neodpovídá stávajícímu charakteru území – tj. území pro bydlení.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit<sup>55</sup>, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabyla účinnosti, nebo
- c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

Součástí odůvodnění musí být odůvodnění případné delší platnosti závazného stanoviska, než stanoví zákon (§ 96b odst. 5 stavebního zákona).

Jméno příjmení funkce oprávněné úřední osoby

podpis

otisk razítka

Příloha:

Ověřená část předložené dokumentace pro územní rozhodnutí k posuzovanému záměru.

(připojí se ověřená grafická příloha, která identifikuje posuzovaný záměr a je uvedena v podmínkách „výroku“)<sup>56</sup>

Obdrží:

<sup>55</sup> Ustanovení § 96b stavebního zákona neřeší výslovně možnost prodloužení doby platnosti závazného stanoviska. Podle odstavce 6 předmětného ustanovení „Platnost závazného stanoviska nelze prodloužit, pokud se změnily podmínky v území.“. Z toho lze za použití důkazu z opaku dovodit, že pokud se podmínky v území nezměnily, platnost závazného stanoviska prodloužit lze.

<sup>56</sup> Stavební zákon neupravuje, komu a s jakými náležitostmi se závazné stanovisko oznamuje (doručuje), a neukládá orgánu územního plánování povinnost opatřit a ověřit grafickou přílohu, aby bylo jisté, k jakému záměru se závazné stanovisko vztahuje, nicméně pro jistotu, a proto, aby v následujících řízeních nevznikaly důvodné pochybnosti o tom, k jakému záměru bylo závazné stanovisko vydáno, by bylo vyhotovení přílohy orgánem územního plánování a její opatření příslušnými údaji, vhodné.



## 4. Seznam zkratek

Č. j.	Číslo jednací
MHMP	Magistrát hl. m. Prahy
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NSS	Nejvyšší správní soud
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RP	Regulační plán
Sp. zn.	Spisová značka
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚRP	Územní rozvojový plán
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Název: **Závazná stanoviska orgánů územního plánování  
Metodický pokyn**

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
odbor územního plánování

Rok vydání: 2022

Vydání: čtvrté, upravené

Místo vydání: Praha

Počet stran: 40

ISBN 978-80-7538-438-6 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
ISBN 978-80-7538-439-3 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
Tel.: +420 224 861 111  
Fax: +420 224 861 333  
[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)