

Odpověď zpracovaná podle právního stavu ke dni  
15. června 2026

Vždy aktuální  
odpověď



Související ustanovení právních předpisů

§ 130 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon  
§ 184 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon  
§ 190 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon  
§ 226 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

Dotaz

Jaké dopady má uzavření plánovací smlouvy ve smyslu nového stavebního zákona pro řízení o povolení záměru?

Odpověď

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), nově obsahuje poměrně podrobnou právní úpravu tzv. plánovacích smluv. Plánovací smlouvy jsou upraveny v části třetí hlavy III dílu 7 oddílu 1 nového stavebního zákona (tj. ust. § 130 až § 132). Již úvodem je vhodné zdůraznit, že se jedná – na rozdíl od dnešní úpravy – o veřejnoprávní smlouvy. Jedná se o veřejnoprávní smlouvu uzavřenou mezi stavebníkem a obcí, městskou částí hlavního města Prahy, krajem nebo vlastníkem veřejné infrastruktury. Obsahem takové smlouvy je vzájemná povinnost smluvních stran si poskytnout součinnost při uskutečnění záměru, jenž bude v takové smlouvě vymezen, a postupovat při jeho uskutečňování sjednaným způsobem. Tyto veřejnoprávní smlouvy pak mohou obsahovat i soukromoprávní ujednání. Pro veřejnoprávní smlouvy platí subsidiárně právní regulace obsažená v části páté správního řádu.

Dotaz směřuje na to, jaké dopady má uzavření takové smlouvy pro řízení o povolení záměru dle nového stavebního zákona.

Předně, je-li uzavřena plánovací smlouva, pak je ve smyslu ust. § 184 odst. 2 písm. b) nového stavebního zákona součástí žádosti. Tento požadavek je poměrně logický, neboť stavební úřad nemá možnost zjistit, zda ve vztahu ke konkrétnímu záměru byla někdy uzavřena plánovací smlouva, byť tato skutečnost má nezanedbatelné dopady na řízení.

Dle ust. § 190 odst. 2 nového stavebního zákona pak platí, že stavební úřad nepřihlíží k námitkám účastníka řízení, které jsou v rozporu s plánovací smlouvou, jejíž smluvní stranou je tento účastník. Stavební úřad tedy za předpokladu, že budou ze strany účastníka řízení (typicky obce) uplatněny v územním řízení námitky, bude zkoumat, zda jsou souladné s uzavřenou plánovací smlouvou. Pokud by byly námitky rozporné s touto plánovací smlouvou, stavební úřad k nim nebude přihlížet.

Dle ust. § 226 odst. 2 nového stavebního zákona pak odvolací orgán v odvolacím řízení nepřihlíží k části obsahu odvolání, které bylo podáno odvolatelem, který je stranou plánovací smlouvy, pokud je obsah odvolání v rozporu s tím, k čemu se odvolatel v plánovací smlouvě zavázal.

Ze shora uvedeného vyplývá, že plánovací smlouvy dle nového stavebního zákona mají reálný dopad i na řízení o povolení záměru, a to, jak v prvním, tak i druhém stupni. Je nutné si tedy případně uzavření plánovací smlouvy dobře rozmyslet.

Závěrem pro úplnost dodáváme, že účelem služeb právní poradny je poskytnutí základních informací ohledně jednotlivých dotazovaných případů tak, aby tazatel získal přehled o svých právech, povinnostech a možnostech

dalšího postupu. Výše uvedené vyjádření tedy nemůže v žádném případě nahradit poskytnutí plnohodnotných právních služeb poskytovaných advokátní kanceláří v rámci standardního výkonu advokacie, neboť jeho účelem není vyřešení konkrétního právního případu, ale základní seznámení tazatele s jeho situací a případnými možnostmi, které mu právo nabízí k řešení jeho postavení.

Rovněž upozorňujeme, že výše uvedený právní názor není právně závazný, neboť k závaznému výkladu právních předpisů jsou v konkrétních případech oprávněny pouze příslušné soudy.

Děkujeme za Váš dotaz. Více informací o službách právní poradny naleznete na internetových stránkách <https://www.poradnaproobce.cz>. Pokud jste s naší prací spokojeni, informujte o možnostech právní poradny také své kolegy.



Děkuji za Váš dotaz. Pokud budete potřebovat další právní radu, neváhejte se na mě obrátit.

JUDr. Jan Brož PhD.

*Jan Brož*

JUDr. Jan Brož PhD.  
advokát

KVB advokátní kancelář s.r.o.  
jan.broz@akkvb.cz

O odbornost a správnost odpovědí pečuje KVB  
advokátní kancelář s.r.o



Poskytujeme komplexní právní servis městským a obecním úřadům, včetně individuálního právního poradenství voleným představitelům územních samosprávných celků. Zajišťujeme právní zázemí pro územní samosprávné celky při výkonu samostatné i přenesené působnosti. Díky současným technickým prostředkům jsme schopni zajistit okamžitý právní servis po celém území České republiky.

Podrobné informace o námi poskytovaných službách, právním týmu a našich referencích naleznete na internetových stránkách [www.akkvb.cz](http://www.akkvb.cz).

Kontaktovat nás můžete i telefonicky na čísle 226 259 401 nebo e-mailem na adresu [pravnik@akkvb.cz](mailto:pravnik@akkvb.cz).

Byli jste spokojeni s odpovědí? Využijte možnosti Poradny pro obce v plné šíři a pořídte si

## BALÍČEK SLUŽEB ZÁKLAD

🕒 12 měsíců

👥 11 osob

- neomezený přístup k více než 3 100 zpracovaným a neustále aktualizovaným právním radám
- neomezené pokládání individuálních právních písemných dotazů
- neomezené pokládání účetních písemných dotazů
- neomezený přístup ke všem vzorům automatických dokumentů
- neomezený přístup ke Sbírce zákonů v rámci Poradny pro obce
- zobrazování příslušných ustanovení právních předpisů u právních stanovisek
- vypracovaná právní stanoviska přiřazená k jednotlivým ustanovením právních předpisů
- již od 650 Kč bez DPH měsíčně. Více informací naleznete na [www.poradnaproobce.cz/e-shop](http://www.poradnaproobce.cz/e-shop)