



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

# **UMIŠŤOVÁNÍ STAVEB PODLE § 188a STAVEBNÍHO ZÁKONA**

**Metodická pomůcka Ministerstva pro místní rozvoj ČR**



Vzhledem k blížícímu se termínu ukončení aplikovatelnosti § 188a stavebního zákona a množícím se dotazům k jeho využití vydává odbor stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj metodickou pomůcku k umísťování staveb s využitím § 188a stavebního zákona.

V § 188a odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je stanoveno, že:

*„na území obce nebo části území obce, která nemá platný územní plán, územní plán obce, popřípadě územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru nebo zóny, lze do doby vydání územního plánu, **nejpozději však do 31. prosince 2020**, umísťovat v nezastavěném území kromě staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona také:*

- a) stavby, pro které byly podle právních předpisů platných a účinných k 31. prosinci 2006 pravomocně povoleny stavby technické infrastruktury,*
- b) stavby podle urbanistické studie, byla-li pro území obce opatřena do 31. prosince 2006 a data o ní byla vložena do evidence územně plánovací činnosti,*
- c) stavby pro bydlení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území, které je tvořeno více než jedním zastavěným stavebním pozemkem,*
- d) stavby pro zemědělství s byty pro trvalé rodinné bydlení; stavba pro zemědělství může mít nejvýše tři samostatné byty, přičemž součet podlahových ploch bytů smí v tomto případě činit nejvýše jednu třetinu celkové podlahové plochy stavby, nejvýše však 300 m<sup>2</sup>,*
- e) stavby občanského vybavení na pozemcích, které mají společnou hranici s pozemky v zastavěném území; pozemek, na kterém je stavba umísťována, může mít rozlohu nejvýše 5000 m<sup>2</sup>.“*

Ustanovení § 188a stavebního zákona je z hlediska systematiky stavebního zákona zařazeno mezi přechodná ustanovení a bylo do textu stavebního zákona doplněno novelou provedenou zákonem č. 191/2008 Sb., která nabyla účinnosti dnem 3. 6. 2008. Toto ustanovení bylo do zákona vloženo na základě pozměňovacího návrhu předloženého při projednávání zmíněné novely v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR. Ustanovení se snažilo vyjít vstříc zejména malým obcím bez územního plánu a bylo reakcí na komplikace při umísťování staveb v nezastavěném území, které v praxi přinesl tehdy ještě poměrně nový stavební zákon. Původně byla možnost umísťovat stavby podle § 188a stavebního zákona v nezastavěném území obcí bez územního plánu pouze do 31. 12. 2015. Aby i malé obce měly dostatek času pořídit územní plány a nebyl zastaven jejich rozvoj, byl tento termín následně prodloužen do 31. 12. 2020 novelou stavebního zákona č. 350/2012 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 1. 2013.

Využití §188a stavebního zákona má zákonem stanovenou časově omezenou aplikovatelnost a je tak pouze dočasnou možností, jak umísťovat stavby v nezastavěném území. Principiálně totiž stavební zákon v souladu s Evropskou úmluvou o krajině zakotvil zvýšenou ochranu nezastavěného území a omezil rozšiřování zástavby do nezastavěného území jednotlivými rozhodnutími o umístění stavby. Obecně se dá konstatovat, že pro umísťování staveb je nezbytné vymezit zastavitelnou plochu územním plánem nebo je umísťovat v zastavěném území obce (např. v prolukách). Prolomení přísné ochrany nezastavěného území nalezneme v §18 odst. 5 stavebního zákona, podle kterého lze v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro taxativně vymezené účely. Doplnková funkce bydlení či pobytové rekreace již však od 1. 1. 2018 není u staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona přípustná.

Úprava zakotvená v ustanovení § 188a představuje pouze dočasné prolomení uvedeného principu. Z dikce ustanovení § 188a stavebního zákona vyplývá, že umísťovat v nezastavěném území stavby dle § 188a stavebního zákona již od 1. 1. 2021 nebude možné. Nadále bude možné v souladu s bodem 8. přechodných ustanovení k výše zmíněné novele stavebního zákona č. 350/2012 Sb. na území obce, která nemá platný územní plán po 1. lednu 2021 umísťovat v nezastavěném území kromě staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona také stavby, pro které byly před tímto dnem pravomocně umístěny stavby dopravní nebo technické infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že k umístění stavby s využitím § 188a stavebního zákona nemůže dojít po výše uvedeném datu, je nezbytné, aby rozhodnutí, kterým jsou umísťovány stavby, bylo vydáno do 31. 12. 2020. Ustanovení § 188a stavebního zákona je z hlediska systematiky zařazeno mezi přechodná ustanovení s časově omezenou dobou aplikace a žádnou novelou stavebního zákona k němu nebylo



vloženo přechodné ustanovení, které by řešilo, jak dokončit zahájená řízení vedená podle § 188a stavebního zákona. Z toho důvodu je nutné výše uvedený termín chápat jako objektivní prekluzivní lhůtu, během níž musí správní orgány vydat rozhodnutí o umístění stavby.

V případě, že rozhodnutí o umístění stavby s využitím § 188a stavebního zákona nebude vydané do 31. 12. 2020, je nezbytné žádost zamítnout, protože od 1. 1. 2021 toto ustanovení nebude možné v řízení o umístění stavby aplikovat.

V případě, že vydané rozhodnutí do uplynutí tohoto termínu bylo vydáno, ale nenabýlo právní moci, přicházejí v úvahu následující dvě základní varianty:

- proti rozhodnutí není podáno odvolání a rozhodnutí nabude právní moci uplynutím zákonné lhůty 15 dnů, k čemuž může dojít i po 1. 1. 2021
- proti rozhodnutí je podáno odvolání, pak nadřízený krajský stavební úřad napadené rozhodnutí pro rozpor s právními předpisy zruší a řízení zastaví, protože ustanovení § 188a stavebního zákona již nebude možné využít.

Vzhledem k poměrně dlouhému časovému období, po které bylo možné výše zmíněné přechodné ustanovení využít, lze předpokládat, že všechny obce, které se chtějí dále územně rozvíjet, měly dostatek času na pořízení územního plánu. Ministerstvo pro místní rozvoj vyhlásilo v minulých letech celou řadu dotačních titulů zaměřených na pořízení územních plánů, které mohly obce využít. Nicméně je zcela v pravomoci zastupitelstva příslušné obce, jestli rozhodne o pořízení územního plánu. Zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení územního plánu buď z vlastního podnětu nebo na návrh. Návrh na pořízení územního plánu může zastupitelstvu obce podle § 44 stavebního zákona podat orgán veřejné správy, občan obce, fyzická nebo právnická osoba, která má vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, a také oprávněný investor (tj. vlastník, správce nebo provozovatel veřejné dopravní nebo veřejné technické infrastruktury).

Závěrem je třeba zdůraznit, že stavební zákon pro účely umístování staveb vychází z obecného principu, že stavby se především umísťují v zastavěném území a zastavitelných plochách. Možnost umísťovat stavby podle § 188a stavebního zákona reguluje jejich umístování v nezastavěném území obcí bez územního plánu, a jak bylo výše uvedeno, končí 31. 12. 2020. Stavby, pro které byly před 1. 1. 2021 pravomocně umístěny stavby dopravní nebo technické infrastruktury, lze umístit v nezastavěném území i nadále.