



## Metodické sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k umístování velkokapacitních skleníků

Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) obdrželo dotaz na možnosti umístování velkokapacitních skleníků pro zemědělství podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Velkokapacitní skleníky pro zemědělství (dále jen „velkokapacitní skleníky“) tazatel popsal takto: „produkční skleníky a fóliovníky pro celoroční pěstování ovoce, zeleniny a květin (v rozsahu několika hektarů), které obvykle představují:

- skleníky na pilotech přímo na půdě nebo technologie hydroponicky pěstovaných rostlin
- doprovodné stavby bývají bioplynové stanice, nádrže nebo zásobníky na dešťovou vodu, přípojky technické infrastruktury (voda, elektřina, kanalizace, popř. trafostanice), manipulační plocha“.

V této souvislosti klade tazatel tyto dotazy:

„Zda je možné takto rozsáhlé stavby povolit bez pořízení změny územního plánu, tzn. pouze na základě ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona?“

„Zda je pro takové záměry potřebné pořídit změnu územního plánu? A zda je nutné vymezit pro tyto záměry zastavitelné plochy?“

Ministerstvo na základě § 11 odst. 2 stavebního zákona k citovaným dotazům sděluje:

Ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona umožňuje v nezastavěném území v souladu s jeho charakterem umístit stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevyloučí.

Pro zodpovězení dotazů je rozhodující určit, zda jsou velkokapacitní skleníky stavbou pro zemědělství ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona. Pojem „stavba pro zemědělství“ je definován v § 3 písm. f) vyhlášky o technických požadavcích na stavby<sup>1</sup>. Zde jsou však definovány pouze ty stavby, pro které bylo třeba stanovit zvláštní technické požadavky. Pro účel výkladu ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona považuje ministerstvo tento okruh staveb, jak ho uvádí vyhláška, za nepřiměřeně omezující. Jinak řečeno, nelze tvrdit, že okruh staveb definovaných v předmětném ustanovení vyčerpává pojem „stavba pro zemědělství“ ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona. Jedná-li se o určení okruhu staveb spadajících pod pojem „stavby pro zemědělství“, jak je užit v tomto ustanovení, je potřeba přednostně vycházet ze zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů. Za stavby pro zemědělství proto ministerstvo považuje stavby sloužící účelům uvedeným v ustanovení § 2e odst. 3 zákona o zemědělství. Zemědělskou výrobou se podle písm. a) citovaného ustanovení rozumí „rostlinná výroba včetně chmelařství, ovocnářství, vinohradnictví a pěstování zeleniny, hub, okrasných rostlin, léčivých a aromatických rostlin s výjimkou pěstování konopí pro léčebné

<sup>1</sup> Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.



*použití a vědecké účely, rostlin pro technické a energetické užití na pozemcích vlastních, pronajatých, nebo užívaných na základě jiného právního důvodu, popřípadě provozovaná bez pozemků,“.* Skleníky zde sice nejsou výslovně uvedeny, ale některé zde uvedené činnosti (např. pěstování zeleniny, ovoce a okrasných rostlin) jsou účelem skleníků. Pokud jsou tedy velkokapacitní skleníky povoleny a užívány pro některý z těchto účelů, lze dovodit, že jsou stavbou pro zemědělskou výrobu, tedy stavbou pro zemědělství ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

**Stavbu velkokapacitního skleníku lze proto v nezastavěném území umístit na základě ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona jako stavbu pro zemědělství, při současném splnění dalších podmínek, které zákon uvádí, tj.**

- **musí být v souladu s charakterem území,**
- **musí být v souladu s případnými podrobnějšími podmínkami pro umístění staveb pro zemědělství stanovenými územním plánem,**
- **územně plánovací dokumentace ji nesmí výslovně vylučovat.**

#### **K podmínce souladu s charakterem území**

Stavby taxativně vyjmenované v § 18 odst. 5 stavebního zákona lze v nezastavěném území umístit jen “v souladu s jeho charakterem“. Tímto souladem s charakterem území rozumíme buď

1. funkční vazbu těchto staveb na stávající způsoby využití nezastavěného území, které se umístěním a realizací stavby podstatně nezmění, tedy skutečnost, že tyto stavby budou sloužit některému oboru činnosti již provozované v dotčené ploše nezastavěného území, jež je v § 18 odst. 5 stavebního zákona výslovně uveden (například zemědělství),

nebo, v případě dopravní a technické infrastruktury,

2. skutečnost, že tyto stavby budou sloužit k nezbytnému převedení této infrastruktury přes nezastavěné území nebo, kde není vhodnější řešení, v nezbytném rozsahu k umístění v něm, nejedná-li se o výrobní jednotky (srov. § 2 odst. 1 písm. c stavebního zákona).

Stavební zákon tedy omezuje okruh staveb pro zemědělství v § 18 odst. 5 na ty, jejichž umístění v nezastavěném území je dáno účely a potřebami stávajícího využití území, které jimi mají být podpořeny, ne změněny, nebo alespoň s nimi nejsou v rozporu.

Umístování velkokapacitních skleníků přirozeně vyvolává otázku, zda se jejich umístěním podstatně nemění charakter území nikoliv pro nesoulad s jeho stávajícím využitím (krajina zemědělského charakteru; plocha zemědělská), jak výše popsáno, ale pro změnu v základním rozlišení území, které územní plánování používá, tedy z nezastavěného území na zastavěné. Tak by tomu bylo za předpokladu, že by umístěním stavby skleníku vznikala zastavěná stavební parcela. Ten však stavební zákon definuje jako pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela<sup>2</sup>. Současně podle § 2 písm. c) katastrálního zákona<sup>3</sup> je „stavební parcelou

<sup>2</sup> § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona



pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří<sup>4</sup>. Přitom katastrální vyhláška<sup>5</sup> uvádí, že způsob využití pozemku „skleník“ se eviduje na pozemcích druhu 2 až 10. Vyhláška tedy nepředpokládá skleník jako zastavěnou plochu a nádvoří. Tomu částečně nasvědčuje také znění § 58 odst. 2, úvodní odstavec a písm. e), které ze zastavěného území vyjímají „zahradnictví“.

### **K podmínkám souladu s územním plánem**

Podmínky uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona se v nezastavěném území uplatní bez ohledu na to, zda má obec platný územní plán nebo nikoliv. Pokud obec platný územní plán má, uplatní se vedle podmínek podle § 18 odst. 5 stavebního zákona také zákonem uložený požadavek souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací. Územní plán přitom může stanovit podrobnější podmínky než uvedené ustanovení stavebního zákona, nemůže však umožnit něco, co zákon nepřipouští.

Stavby pro zemědělství lze umisťovat v plochách zemědělských (§ 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.), tedy v plochách určených územním plánem pro zemědělskou výrobu, resp. zemědělské využití. Může se jednat jak o plochy zemědělské takto územním plánem nazvané, tak i o plochy, které takto výslovně označeny nejsou. Podstatné je, že stavba pro zemědělství musí odpovídat využití, které je v územním plánu u konkrétní plochy stanoveno jako hlavní nebo přípustné, případně podmíněně přípustné, a nesmí odpovídat využití uvedenému jako nepřípustné.

Kromě uvedeného lze v nezastavěném území umisťovat v souladu s jeho charakterem stavby, zařízení a jiná opatření uvedená v § 18 odst. 5 stavebního zákona, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Výslovným vyloučením se míní nikoliv konkrétní specifikace stavby, ale přímé uvedení obecného výrazu, který stavby daného typu zahrnuje.

### **Závěr**

Ve smyslu výše uvedeného shrnujeme, že odpověď na první otázku tazatele, tedy zda lze velkokapacitní skleníky povolovat v režimu § 18 odst. 5 stavebního zákona, zní „ano“ a odpověď na druhou otázku tazatele, tedy zda je pro takové záměry nutno pořídit změnu územního plánu a vymezit zastavitelnou plochu zní „ne“. K posouzení možností umístění konkrétního záměru je zmocněn příslušný stavební úřad.

Vydáno dne: 8. 8. 2017

---

<sup>3</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>4</sup> Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří charakterizuje katastrální vyhláška jako pozemek, na němž je budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), nebo společný dvůr v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových domů, které s tímto pozemkem sousedí, nebo zboženiště, tj. pozemek na kterém je zbořená budova nebo zřícenina, nebo vodní dílo, a to včetně případného nádvoří.

<sup>5</sup> vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění vyhlášky č. 87/2017 Sb.