



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

OZE: Posuzování ÚPD stavebními úřady

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR

25. Celostátní konference o územním plánování a stavebním řádu
23. 9. 2025, Karlovy Vary

Ing. arch. Karel WIRTH



Dotaz č. 1 – § 122, výslovné vyloučení

Je možné povolit výrobu elektřiny z OZE v ploše, kde to územní plán (ÚP) výslovně vylučuje, a pokud ne, jak se pozná, že ÚP výrobu elektřiny z OZE výslovně vylučuje?

Odpověď: Pokud ÚP nějaký záměr vylučuje, nelze jej povolit.

- Výjimkou jsou případy, kdy by územní plán byl v rozporu s nadřazenou ÚPD. V tom případě by se použilo ustanovení § 73 odst. 3 SZ: „*Nadřazená ÚPD je závazná pro obsah navazující ÚPD. K části navazující ÚPD, která je v rozporu s nadřazenou ÚPD, se nepřihlíží.*“

Výslovným vyloučením se rozumí uvedení konkrétní kategorie záměrů, které jsou vyloučeny,...

- ...ať už má tato kategorie co nejužší podobu, např. „fotovoltaické výroby energie“, nebo jde o pojmově nadřazenou, avšak stále jasně specifikovanou kategorii (např.: „výroby energie“, „stavby a zařízení pro energetiku“, „technická infrastruktura“ apod.).
- Za výslovné vyloučení nelze pokládat (často používané) formulace typu „*nepřípustné využití: využití neuvedené v hlavním, přípustném, či podmíněně přípustném využití.*“



Dotaz č. 2 – § 193 odst. 1 písm. b) SZ

Má SÚ nebo jiný orgán v případě, že obec má vydaný územní plán, posuzovat soulad záměru s charakterem území, nebo ne?

Odpověď: Ne, nemá jej posuzovat.

- § 193 odst. 1 písm. b) SZ zní: „Stavební úřad posuzuje, zda je záměr v souladu s... b) cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu kulturně historických, architektonických a urbanistických hodnot v území, nemá-li obec vydán územní plán.“ Zároveň ovšem návětí § 122 odst. 1 SZ zní: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem povolovat záměry pro...“.
- Odpověď: Je třeba zvážit vztah obou ustanovení. Nabízí se výklad, že a) má-li obec územní plán, považuje se záměr, který s územním plánem, ani s jinou ÚPD a ÚO není v rozporu, za souladný s charakterem území, přičemž tento soulad byl zajištěn regulací v územním plánu, nebo b) že v právních předpisech chybí ustanovení, které by objasnilo, jak posoudit soulad povolovaného stavebního záměru s charakterem v území v případě, kdy k tomu není zmocněn stavební úřad. V souladu se standardní právní zásadou nevytváření mezer v zákoně má přednost výklad **a)**, tedy že stavební úřad ani jiný orgán v takovém případě posouzení podle § 193 odst. 1 písm. b) SZ neprovádí.



Dotaz č. 3 – § 122 odst. 3 SZ, odůvodnění

Jak má SÚ postupovat v případě, kdy územní plán vydaný před účinností novely OZE výslovně vylučuje, ale odůvodnění neobsahuje uvedení onoho veřejného zájmu.

- Novelou stavebního zákona byla do § 122 odst. 3 SZ doplněna slova „z důvodu veřejného zájmu“, takže dané ustanovení zní: *„Stavby a zařízení podle odstavce 1 lze v nezastavěném území povolit pouze v případě, že je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje z důvodu veřejného zájmu.“*

Odpověď: ÚPD jakožto správní akt požívá z důvodu právní jistoty jeho uživatelů presumpce správnosti. Z toho mj. vyplývá, že stavební úřad při posuzování souladu záměru s ÚPD podle § 193 odst. 1 písm. a) stavebního záměru je obsahem ÚPD vázán a není oprávněn některou podmínku z účinné ÚPD nepoužít jen proto, že se v mezidobí zpřísnily požadavky na odůvodňování takových podmínek.



Dotaz č. 4 – úložiště energie

Jak máme poznat, zda je záměr bateriového úložiště energie (dále jen „úložiště“) v souladu s územním plánem? Jedná se o záměr cca 5 – 8 kontejnerů.

Odpověď: Soulad záměru s územním plánem je třeba posoudit ve vztahu k celému obsahu územního plánu, nelze tedy záměr porovnat jen s některým ustanovením územního plánu, bez zvážení kontextu ostatních ustanovení.

- Prvním přiblížením k posouzení otázky (ne)přípustnosti záměru je zpravidla porovnání záměru s regulací ploch s rozdílným způsobem využití.
- Je nutno zohlednit specifika umístění záměru v nezastavěném území oproti umístění záměru v zastavěném území či zastavitelné ploše.



Dotaz č. 4 – úložiště energie - pokračování

V zastavěném území a zastavitelné ploše je záměr přípustný, jestliže je takový druh záměru uveden v hlavním nebo přípustném využití, popř. v podmíněně přípustném využití, je-li splněna příslušná podmínka. Záměr uvedený v nepřípustném využití dané plochy není přípustný.

- U záměru, který není přímo vyjmenován v hlavním, přípustném, podmíněně přípustném ani nepřípustném využití, je nutno vzít v úvahu, zda je v kontextu celkové regulace plochy slučitelný s hlavním využitím plochy, popř. zda územní plán připouští v dané ploše záměry podobného druhu. Pro prokázání nepřípustnosti záměru též postačí, nelze-li záměr ztotožnit s žádnou kategorií uvedenou v hlavním, přípustném, či podmíněně přípustném využití, přičemž zároveň formulace nepřípustného využití obsahuje často používanou klauzuli typu „nepřípustné využití: záměry neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.“



Dotaz č. 4 – úložiště energie - pokračování

Pro nezastavěné území uvádí § 122 stavebního zákona výčet záměrů, které jedině lze v nezastavěném území povolit, pokud to územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje. Součástí tohoto výčtu je i veřejná technická infrastruktura. Úložiště je nepochybně technickou infrastrukturou - § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona v příkladném výčtu staveb zařízení, která spadají do kategorie „technická infrastruktura“, výslovně uvádí položku „zařízení pro akumulaci energie.“ Veřejnou technickou infrastrukturou je, pokud (slovy § 10 SZ) „slouží veřejné potřebě.“

- Pokud by např. úložiště bylo provozně propojeno s rodinným domem, a mělo by jen takovou kapacitu, která by stěží postačovala pro celodenní zásobování tohoto rodinného domu elektřinou, dalo by se argumentovat, že úložiště slouží primárně soukromé potřebě tohoto jednoho domu a jeho význam pro službu veřejné potřebě je bagatelní. Jelikož v daném případě se jedná o poměrně veliký záměr (5 až 8 kontejnerů), a není zřejmé, že by měly být provozně spojeny s jiným záměrem, u něhož by se dalo rozumně předpokládat, že má adekvátně velkou spotřebu elektřiny na to, aby sám jejich kapacitu primárně využíval (např. továrna), lze předpokládat, že v daném případě by tato zařízení akumulovala značné množství elektřiny pro pozdější využití ve veřejné síti a tudíž by se jednalo o veřejnou technickou infrastrukturu.



Dotaz č. 4 – úložiště energie - pokračování

Výčet záměrů podle § 122 stavebního zákona nemůže územně plánovací dokumentace rozšířit; může jej však dále zúžit tím, že v určité ploše některé využití uvedené v § 122 stavebního zákona výslovně vyloučí.

- Za výslovné vyloučení ve smyslu § 122 stavebního zákona nelze považovat, pokud by územně plánovací dokumentace uváděla výše zmíněnou formulaci „nepřípustné využití: záměry neuvedené v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.“
- Aby byl záměr úložiště výslovně vyloučen, je potřeba, aby v nepřípustném využití byl přímo uveden daný typ stavby (např. úložiště elektřiny), nebo nějaký nadřazený pojem (např. zařízení pro akumulaci energie, stavby a zařízení pro energetiku, technická infrastruktura).
- Pokud se územní plán otázkou nepřípustnosti úložišť výslovně nezabývá, lze předpokládat, že při posouzení souladu takových záměrů s územním plánem by tyto byly nejspíše shledány přípustnými.
- Stále je ale nutno mít na mysli, že územní plán je potřeba posuzovat jako celek, proto skutečnost, že v příslušné kapitole územního plánu není u příslušného druhu plochy s rozdílným způsobem využití skladování elektřiny výslovně označeno za nepřípustné využití, nevylučuje možnost, že některá jiná regulace obsažená v jiné části územního plánu výstavbu takového zařízení de facto vylučuje. Jako příklad lze uvést situaci, kdy by se záměr úložiště nacházel v území, kde by byla zároveň vymezena plocha územní rezervy pro jiný záměr, jehož realizaci by mohla výstavba úložiště významně ztížit či znemožnit. V tom případě by záměr úložiště nebylo možné povolit z důvodu kolize s územní rezervou.



Dotaz č. 4 – úložiště energie - pokračování

Jak se úložiště energie v územních plánech klasifikují? Jedná se např. o technickou infrastrukturu, zařízení pro akumulaci energie, průmyslové zařízení apod.?

Odpověď: Není na to jeden jedině správný pojem.

- Úložiště lze jistě popsat jako „zařízení pro akumulaci energie“, případně jinými slovy podobného významu, např. „zařízení pro skladování energie“, „zařízení pro ukládání elektřiny“ apod.
- Úložiště jsou nepochybně zahrnuta i v pojmech významově nadřazených, resp. obecnějších, jako např. „stavby a zařízení pro energetiku“, nebo „technická infrastruktura.“
- Nelze úložiště chápat jako podmnožinu pojmu „výroba“, protože v úložišti se nic nevyrábí ani nezpracovává.
- Je ale možné chápat úložiště jako podmnožinu pojmu „skladování.“
- Poznámka: Upozorňujeme, že pojem „energie“ je širší než pojem „elektrina“ (energií je kromě elektřiny např. tepelná energie).



Dotaz č. 5 – TI versus veřejná TI

Jak se pozná, že je výrobní elektřiny z OZE veřejnou tech. infrastrukturou?

Odpověď: Mj. je to každá výrobní elektřiny z OZE od 100 kW výše.

- § 10 odst. 1 písm. b) SZ uvádí příkladný výčet staveb a zařízení, které jsou technickou infrastrukturou, mj. také výrobní a zdroje energie. Tedy každá výrobní elektřiny je technickou infrastrukturou.
- Zároveň návětí § 10 odst. 1 SZ uvádí, že veřejnou infrastrukturou jsou pozemky, stavby a zařízení sloužící veřejné potřebě. Tedy ne každá technická infrastruktura je veřejnou technickou infrastrukturou.
- U výroben elektřiny se obvykle jako znak spolehlivě prokazující příslušnost k veřejné technické infrastruktuře odkazuje na dosažení limitního výkonu podle energetického zákona. Dříve na § 2 odst. 2 písm. a) bod 18., po poslední novele energetického zákona na § 3 odst. 2. Podle § 3 odst. 2 energetického zákona „výroba elektřiny ve výrobně elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 kW a více...se uskutečňuje ve veřejném zájmu“. Tedy výrobní elektřiny z OZE o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 kW a více jsou nepochybně veřejnou technickou infrastrukturou.
- U výroben pod 100 kW by se musela jejich „veřejnost“ zvážit individuálně, dle povahy konkrétního záměru.



Příklady nesprávné argumentace při zamítání záměrů OZE

- **Argument: Výrobna elektřiny z OZE je v ploše zemědělské, hlavním využitím má být zemědělství, tedy záměr není v souladu s ÚP.**
- **Protiargument: Podle § 122 SZ lze záměr veřejné technické infrastruktury povolit, pokud jej ÚPD výslovně nevylučuje. Z pouhé skutečnosti, že jde o plochu zemědělskou, nevyplývá, že jsou v ní OZE výslovně vyloučeny.**



Příklady nesprávné argumentace při zamítání záměrů OZE

- **Argument: Obec / kraj má studii na OZE, dané území je podle této studie nevhodné, tedy záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**
- **Protiargument: Šlo by o silný argument na podporu závěru, že záměr není v souladu s charakterem území, ale jen v případě, že daná obec nemá vydaný územní plán. Má-li obec vydaný ÚP, potom se SÚ otázkou souladu záměru s charakterem území nezabývá (resp. má se za to, že soulad je v dostatečné míře zajištěn podmínkami stanovenými v územním plánu).**



Příklady nesprávné argumentace při zamítání záměrů OZE

- **Argument:** Územní plán stanovil koncepci daného území, zkoordinoval veřejné a soukromé zájmy, a se záměrem OZE výslovně nepočítá – tedy záměr není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.
- **Protiargument:** Tvrzení je příliš obecné, takto by šlo „shodit“ každý záměr, s nímž územní plán výslovně nepočítá, čímž by byl fakticky popřen smysl ustanovení § 122 SZ. Podle obecných právních zásad je třeba přednostně volit takový výklad právních předpisů, aby se jednotlivá jejich ustanovení nestávala nepoužitelnými, proto nelze výše uvedeným způsobem argumentovat.



Dotaz č. 6 – povaha akceleračních oblastí

Budou mít AO charakter zastavitelných ploch?

Odpověď: Dle § 5 odst. 1 ZOZE se AO vymezuje jako plocha nebo koridor v ÚRP, ZÚR nebo ÚP. Zákon nepřikazuje ani nezakazuje, aby na území AO byla zároveň vymezena zastavitelná plocha.

AO jsou územím, kde za podmínky, že stavebník splní i podmínky územního opatření, bude povolování OZE probíhat v jednodušším režimu dle zákona OZE. (To neznamená, že v rámci povolovacích procesů musí být konkrétní záměr povolen).

V praxi lze použít různé přístupy, popíšeme dva z nich:

1) Malá AO (jednotky ha) v ÚP pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření:

- Území je malé, celé snadno využitelné pro FVE.
- Nabízí se, aby ÚP v rozsahu AO vymezil též zastavitelnou plochu výroby energie z OZE.

2) Velká AO (desítky či stovky ha) v ZÚR pro rozvoj výroby energie z větrné energie.

- Většina AO nikdy nebude sloužit pro VTE (kvůli nutným rozestupům mezi VTE). Taková AO má spíše charakter překryvného koridoru.
- Neočekává se, že by ZÚR v rozsahu této AO vymezila zastavitelnou plochu, ani že by uvnitř této AO vytipovala nejvhodnější místa pro umístění stožárů a na jejich místě vymezovala dílčí malé zastavitelné plochy. V navazující ÚPD – ÚP by zřejmě na místě této jedné AO oblasti byly vymezeny desítky či stovky ploch s rozdílným způsobem využití, např. plochy zemědělské, lesní atd., jež by výslovně nevyloučily VTE.

A photograph of a wind farm with several white wind turbines in a grassy field. The sky is dark and cloudy, suggesting an approaching storm. The turbines are arranged in a line, with the closest one being the most prominent.

Děkuji Vám za pozornost

Ing. arch. Karel Wirth
Ministerstvo pro místní rozvoj
Odbor územního plánování

Karel.Wirth@mmr.gov.cz