

# Kompletní textová část odůvodnění územního opatření o stavební uzávěře Strančice

## Odůvodnění:

### Věcné odůvodnění potřeby vydat stavební uzávěru

Rada obce Strančice projednala 7.4.2025 možnost vydání opatření obecné povahy – územního opatření o stavební uzávěře dle § 127 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro všechna kat. území (Otice u Svojšovic, Předboř u Prahy, Strančice, Svojšovice a Všechromy) za účelem omezení takové stavební činnosti směřující k realizaci větrných, fotovoltaických elektráren a vodíkových technologií, včetně zařízení s nimi souvisejících (viz výše), která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného a právě pořizovaného nového územního plánu Strančice (zodpovědný projektant Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan – AGORA STUDIO, pořizovatel Městský úřad Říčany), a následně přijalo v této věci usnesení pod číslem UR – 120 – 8/25, ve kterém žádají Odbor územního plánování a regionálního rozvoje, Městský úřad Říčany o pořízení stavební uzávěry pro záměry související s umístováním a výstavbou obnovitelných energetických zdrojů, včetně dalších legislativních kroků, které s tím souvisejí.

### Postup pořízení stavební uzávěry

Zastupitelstvo obce Strančice rozhodlo svým usnesením Z 19 – 04 – 02 ze dne 17.6.2019 o pořízení nového územního plánu. Následně svým usnesením Z 22 – 01 – 04 ze dne 28.2.2022 schválilo zadání tohoto nového územního plánu. Návrh nového územního plánu byl projednán na společném jednání dne 20.2.2023. Vzhledem k tomu, že byl již započat proces pořízení nového územního plánu Strančic, tak Rada obce Strančice svým usnesením UR-120-8/25 ze dne 7. dubna 2025 rozhodla o pořízení stavební uzávěry. Následně oslovila Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, jako příslušného pořizovatele, o pořízení této stavební uzávěry. Pořizovatel připravil v souladu s ustanovením § 127, odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění návrh stavební uzávěry. Pořizovatel v souladu s ustanovením § 127, odst. 4 zákona č. 283/2021v Sb. v platném znění zveřejnil návrh územního opatření v národním geoportálu územního plánování, zveřejnění oznámil veřejnou vyhláškou a návrh písemně projednal s dotčenými orgány, které mohly uplatnit svá stanoviska. Následně došlo k úpravě grafické části (bylo zjištěno, že grafická část neodpovídala textové části + bylo vyhověno dotčenému orgánu) a proto pořizovatel rozhodl, že návrh územního opatření bude znovu projednán s dotčenými orgány a s veřejností. Pořizovatel zveřejnil 20.2.2026 upravený návrh územního opatření v národním geoportálu územního plánování, zveřejnění oznámil veřejnou vyhláškou a návrh písemně projednal s dotčenými orgány, které mohly uplatnit svá stanoviska. Opakovaně se mohla vyjádřit také veřejnost. Dále pořizovatel připravil v souladu s ustanovením §98, odst. 2 stavebního zákona vyhodnocení připomínek a doplnil odůvodnění. Následně předal návrh územního opatření včetně odůvodnění Radě obce Strančice k vydání tohoto opatření.

### Odůvodnění rozsahu vymezeného území stavební uzávěry

Vzhledem ke změně právních předpisů, zahrnutím výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umísťovat do nezastavěného území dle § 122 stavebního zákona pozbývá územní plán nástroj k úplnému vyloučení těchto zařízení.

Hranice stavební uzávěry je stanovena na všechny plochy mimo urbanizované území ve správním území obce Strančice, kdy „urbanizované území“ vzniklo sjednocením vymezeného zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch dle návrhu územního plánu verze ke Společnému jednání, které se konalo 20.2.2023. Územním opatřením o stavební uzávěře se zajistí odpovědné a koordinované řešení prostorového rozvoje obce, prevenci nekontrolovaného, chaotického rozvoje velkokapacitních energetických zařízení a zároveň ochranu krajinného rázu a veřejného zájmu tak, aby se předešlo křížení zájmů soukromých subjektů s veřejným zájmem. V případě, že bude před vydáním nového územního plánu přijata nová legislativní opatření v oblasti umísťování obnovitelných zdrojů v území a příslušné související infrastruktury, budou tato opatření implementována do nového územního plánu.

### Odůvodnění doby trvání stavební uzávěry

Stavební uzávěra se vydává proto, aby se neztížilo povolením záměru budoucí využití území dle nově navrhovaného územního plánu, proto je platnost stavební uzávěry vázána na pořízení nového územního plánu. Platnost stavební uzávěry je do doby nabytí účinnosti Opatření obecné povahy, kterým se vydá nový Územní plán Strančice, jehož zadání bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Strančice ze dne 28.2.2022 pod č. Z-22-01-04. Pokud nový územní plán nenabyde účinnosti do 6 let od vydání OOP o stavební uzávěře, stavební uzávěra pozbyde platnosti. Doba trvání je primárně závislá na nabytí účinnosti nového územního plánu, jeho pořízení je v pokročilé fázi pořizování (připravuje se návrh pro veřejné projednání).

### Odůvodnění stanovení výjimek ze zákazu a omezení

Výjimky jsou přípustné v souladu s ustanovením § 129, zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) v platném znění. Při posuzování výjimky musí posouzen soulad záměru s platným Územním plánem obce Strančice a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje či Územním rozvojovým plánem. Zastupitelstvo také zohlední soulad záměru s aktuálním návrhem nového územního plánu a s výsledky jeho projednání s dotčenými orgány včetně vznesených připomínek. Tímto posouzením bude zajištěn soulad s budoucím územním plánem.

### Požadavky dotčených orgánů na podobu návrhu stavební uzávěry

Požadavky k návrhu územního opatření uplatnilo Ministerstvo dopravy ve svém stanovisku č.j. MD 50679/2025-520-2 ze dne 27.8.2025, ve kterém uvedlo:

*„Na základě ustanovení § 2, § 54 a § 127 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, **uplatňuje připomínky** podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č.114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění **k návrhu územního opatření o stavební uzávěře Strančice.***

*Silniční doprava*

Návrh územního opatření o stavební uzávěře Strančice zahrnuje plochy dálnice do ploch stavební uzávěry pro záměry související s umístováním a výstavbou obnovitelných energetických zdrojů. Požadujeme, plochu dálnice D1 (tj. celé těleso včetně větví mimoúrovňové křižovatky EXIT v km 15 a všech ploch v majetku státu (ŘSD)) včetně plochy pro záměr odpočívky Skalka, vyjmout z ploch stavební uzávěry, a to alespoň pro fotovoltaické elektrárny.

Důvodem vyjmutí výše uvedených ploch je zapojení majetkového správce a zároveň oprávněného investora Ředitelství silnic a dálnice s. p. do podpory obnovitelných zdrojů energie v rámci, v prosinci 2024 vládou České republiky schváleného, aktualizovaného národního klimaticko-energetického plánu. Předpokladem pro umístění těchto zdrojů je využití pozemků např. v rámci mimoúrovňových křižovatek, tělesa či dalších součástí a příslušenství komunikace. Vyrobená energie z FVE bude využita pro potřeby příslušné dopravní infrastruktury.“ Požadavek dotčeného orgánu byl úpravou hranic návrhu územního opatření respektován.

Ministerstvo obrany ve svém stanovisku č.j. MO 241124/2026-1322 ze dne 10.3.2026 uvedlo následující požadavek:

*Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona:*

**stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona,**

**ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územního opatření – stavební uzávěra Strančice.**

*Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:*

**- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního opatření – stavební uzávěra do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu situačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.**

**Na celém řešeném území návrhu územního opatření stavební uzávěry je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby**

**jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy**

**- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů**

**- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů**

**- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)**

**- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,**

**- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu**

**- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,**

**- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice**

**- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany**

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního opatření - stavební uzávěra do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu situačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území územního opatření - stavební uzávěry je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“**

**K návrhu „Územního opatření ke stavební uzávěře v obci Strančice“ nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu. Požadavky Ministerstva obrany jsou zapracovány v následující kapitole a v grafické příloze.**

Ostatní dotčené orgány, které se vyjádřily, nevznesly k návrhu územního opatření žádné požadavky.

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém řešeném území návrhu územního opatření stavební uzávěry je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstvu obrany

### **Uplatněné připomínky**

#### **1. Přípomínka ze dne 18.8.2025, č.ev. 280306/2025**

Na základě zveřejněného návrhu územního opatření o stavební uzávěře Strančice, oznámeného dne 29. 7. 2025 Městským úřadem v Říčanech, odborem územního plánování a regionálního rozvoje, pod č. j.: 212582/2025-MURI/OUPRR/493, č. ev.: 242505/2025, tímto uplatňuji připomínku k jeho obsahu. Žádám o opravu grafické části, která je přílohou opatření o stavební uzávěře. Grafická část v současném znění zahrnuje do území stavební uzávěry část mého pozemku parc. č. 142/40 v katastrálním území Strančice. Tato část pozemku je však dle návrhu územního plánu předloženého ke společnému jednání dne 20. 2. 2023 vymezena jako urbanizované, resp. zastavěné území, a tudíž by podle textové části opatření o stavební uzávěře měla být ze stavební uzávěry vyloučena. Z výše uvedených důvodů proto požaduji opravu grafické části návrhu územního opatření o stavební uzávěře tak, aby nebyla do stavební uzávěry zahrnuta část mého pozemku parc. č. 142/40, která je součástí zastavěného území.

- Přípomínce se vyhovuje. Na základě uplatněné připomínky byla pořizovatelem zjištěna nesrovnalost v grafickém znázornění uzávěry. V grafické příloze bylo chybně vyznačeno „urbanizované území“. Jako podklad byl vzat platný územní plán, nikoli návrh územního plánu pro společné jednání. Na základě této připomínky byla upravena grafická příloha územního opatření.

#### **2. Přípomínka ze dne 25.8.2025, č.e.v. 295615/2025**

K návrhu územního opatření o stavební uzávěře Strančice uplatňujeme připomínku k zahrnutí plochy dálnice do plochy stavební uzávěry pro záměry související s umístováním a výstavbou obnovitelných energetických zdrojů. Požadujeme plochu dálnice D1 včetně plochy pro záměr odpočívky Skalka vyjmout z ploch stavební uzávěry, a to alespoň pro fotovoltaické elektrárny.

- Přípomínce se vyhovuje. Obsah připomínky uplatnilo také Ministerstvo dopravy ČR jako dotčený orgán (č.j. MD-50679/2025-520/2 ze dne 27.8.2025).

### 3. Připomínka ze dne 28.8.2025, č.ev. 302784/2025

#### **Opomenutí dotčeného správního orgánu**

Pořizovatel se v první řadě dopustil při přípravě Návrhu **procesního pochybení**, neboť mezi dotčené správní orgány nezahrnul Dopravní a energetický stavební úřad (dále jen „DESÚ“).

Pořizovatel opomenul mezi dotčené správní orgány, uvedené v rozdělovníku oznámení o zveřejnění Návrhu, zahrnout DESÚ. K Návrhu, který zcela vylučuje realizaci všech energetických staveb na dotčeném území, tak nedostal příležitost vyjádřit se úřad, kterému zákon z velké části svěřuje působnost rozhodovat o povolování záměrů Návrhem vyloučené kategorie staveb. Do působnosti DESÚ přitom náleží povolování z hlediska instalovaného výkonu těch největších a nejvýznamnějších záměrů – vyhrazených staveb. **DESÚ je tedy jednoznačně dotčeným správním orgánem, který by měl mít možnost vyjádřit k Návrhu své stanovisko.** DESÚ by měl mít zachovánu možnost formulovat svůj postoj vůči Návrhu, který se dotýká veřejného zájmu, jehož prosazováním se DESÚ v rámci své působnosti a rozhodovací praxe zabývá. Kvůli procesnímu opomenutí Pořizovatele při vymezování dotčených správních orgánů však o tuto možnost přišel.

Nevyžádání povinného stanoviska dotčeného orgánu státní správy představuje **procesní vadu**, která za určitých podmínek **může vést ke zrušení vadného opatření obecné povahy** (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 9. 2010, č. j. 1 Ao 3/2010-161). Proces přijímání Návrhu tak podle Podatelů trpí vadou, která může mít vliv na zákonnost výsledného opatření obecné povahy. Je proto nutné, aby Pořizovatel toto pochybení řádným způsobem zhojil a DESÚ umožnil k Návrhu ve shodné (třicetidenní) lhůtě vyjádřit své stanovisko.

- Připomínce se vyhovuje. Dopravní a energetický stavební úřad není dotčeným orgánem v procesu pořizování územního opatření o stavební uzávěře. Nicméně pořizovatel tento úřad při opakovaném projednání územní uzávěry obeslal z důvodu, aby se mohl případně vyjádřit a vyvrátit tak obavy podatele, že by se měl k návrhu opatření vyjádřit.

#### **Veřejný zájem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů**

Podle § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona se **technickou infrastrukturou** rozumí systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení mj. pro energetiku. Tyto slouží veřejné potřebě.

Na unijní úrovni pak veřejný zájem plyne ze Směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 ze dne 18. října 2023, kterou se mění směrnice (EU) 2018/2001, nařízení (EU) 2018/1999 a směrnice 98/70/ES, pokud jde o podporu energie z obnovitelných zdrojů, a zrušuje směrnice Rady (EU) 2015/652, (dále jen „**Směrnice RED III**“).

Dle článku 16f Směrnice RED III (Převažující veřejný zájem) platí následující:

„Do 21. února 2024, dokud nebude dosaženo klimatické neutrality, členské státy zajistí, aby se v povolovacím postupu mělo za to, že plánování, výstavba a provoz zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů, jejich připojení k distribuční soustavě, samotná související distribuční soustava a skladovací zařízení jsou ve veřejném zájmu a slouží veřejnému zdraví a bezpečnosti při zvažování právních zájmů (...).“

Podatelé dále poukazují na § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 energetického zákona, podle něž jsou výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více **zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu**. Shodná úprava bude s nabytím účinnosti novely energetického zákona zanedlouho (od 1. 10. 2025) platit také ve vztahu k bateriovým úložištím o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 kW a více.

Návrh tedy směřuje k plošné blokaci záměrů, na jejichž uskutečnění je ve většině případů dán veřejný zájem, a to přímo ex lege. Veřejný zájem přitom plyne nejen z legislativy na národní, ale také na unijní úrovni. Návrh – v kontrastu s jasně deklarovaným veřejným zájmem na úrovni domácí i unijní legislativy – přitom neobsahuje žádné bližší odůvodnění či zvážení veřejného zájmu na zřizování a provozu výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů s případným jiným konkurujícím zájmem. Zmínka o veřejném zájmu, obsažená v odůvodnění návrhu, tento **veřejný zájem nekonkretizuje**. Není tedy vůbec zřejmé, o jaký veřejný zájem se jedná, případně co je myšleno shora zmíněným „křížením zájmů“ což činí odůvodnění Návrhu **nepřezkoumatelným**.

O významu obnovitelných energetických zdrojů a související infrastruktury svědčí také § 1 odst. 5 písm. d) zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, podle něž je **stavba výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu 15 MW a více** (včetně staveb jejího připojení do elektrizační soustavy a s tímto připojením souvisejících) **stavbou pro energetickou bezpečnost**. Návrh tedy vylučuje také realizaci staveb energetické infrastruktury, které tvoří zvláštní kategorii záměrů (srov. § 2d citovaného zákona). Jedná se o stavby, jejichž umístění a výstavbu zákonodárce preferuje ze strategických důvodů ještě výrazněji, než jak činí u „běžných“ staveb obnovitelných energetických zdrojů a související infrastruktury ve veřejném zájmu.

- Připomínce se nevyhovuje. Podatelem argumentovaná právní úprava, tj. ust. § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 energetického zákona vůbec o veřejném zájmu nic neuvádí, jde o jednoduchou a obecnou definici výroby, zní takto:....*výrobnou elektřiny energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zařízení... Navrhované územní opatření umožní vyvážit podmínky pro ochranu krajinného rázu s veřejným zájmem na realizaci staveb, které jsou územním opatřením dotčeny. Návrh územního opatření umožňuje vyvážit zájem na ochranu krajinného rázu, udržitelného rozvoje území a zájmu na realizaci staveb, které jsou návrhem územního opatření dotčeny.*

### **Chybějící negativní vliv výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na krajinu**

Návrh vylučuje výstavbu výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů plošně, tj. i v lokalitách, kde umístění těchto staveb není vůbec způsobitelné narušit krajinný ráz nebo jinak negativně ovlivnit okolí. Z hlediska potenciálního dotčení krajinného rázu kategorie záměrů výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů nepředstavují v nyní řešeném případě problém. Obec Všechnomy se nachází v bezprostřední blízkosti dálnice D1, v její blízkosti leží také obec Strančice. Na katastrálním území obce Strančice jsou navíc umístěny rozsáhlé logistické a skladištní areály. Výstavba výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a související technické infrastruktury v širším okolí těchto obcí proto může stěžít narušit krajinný ráz lokality. Ve prospěch tohoto závěru ostatně svědčí také předběžné závěry v řízení o vydání tzv. jednotného environmentálního stanoviska pro jeden ze záměrů, který Podatel 2 zamýšlí jakožto investor v Návrhem dotčené lokalitě uskutečnit.

Podatelé dále zdůrazňují, že stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zejména pak FVE, jsou zásadně povolovány jako **stavby dočasné**, a to na dobu přibližně dvaceti let. Nehrozí tedy trvalá či nenávratná změna krajinného rázu, respektive jiný nenapravitelný zásah do poměrů v dané lokalitě, vůči kterému by měla stavební uzávěra chránit.

Pozemky ve vlastnictví Podatele 1 se navíc řadí do **kategorie nejnižší kvality půdy** z hlediska bonitovaných půdně ekologických jednotek. Nehrozí proto ani narušení veřejného zájmu na ochraně zemědělské půdy.

- Připomínce se nevyhovuje. Právě podatelem namítaná bezprostřední blízkost dálnice a logistické a skladištní areály již v této době podstatným způsobem narušují krajinný ráz a intenzitou dopravy, hlukem, prachem a „neestetičností“ mají negativní dopad na obyvatele. Proto se připravuje nový územní plán a v procesu jeho přípravy vyvstala nutnost dočasně výstavbu podstatným způsobem omezit stavební uzávěrou.

### **Rozpor stavební uzávěry s principy proporcionality, subsidiarity a zákazu diskriminace**

Podle judikatury správních soudů musí být dána možnost přezkoumat, zda je územní i věcný rozsah stavební uzávěry přiměřený sledovanému cíli (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102, nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22. 9. 2020, č. j. 63 A 2/2020-250). Záměr změny územně plánovací dokumentace, který je předpokladem pro územní opatření o stavební uzávěře, je potřeba brát jako referenční kritérium pro posouzení potřeby vydat navrhované územní opatření o stavební uzávěře, resp. vydat jej v jeho konkrétně navrhované podobě (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142).

Podle Podatelů Návrh odporuje principům proporcionality a subsidiarity, neboť zákaz stavební činnosti nestanoví pouze v nezbytně nutném rozsahu (srov. § 123 odst. 1 stavebního zákona). Návrh se týká zvláště rozsáhlého území, čemuž odpovídá také vymezení dotčeného území popisem jeho hranice. Území je stanoveno plošně, aniž by však odráželo případná specifika lokality (např. právě hodnotný krajinný ráz), kvůli nimž je zapotřebí stavební uzávěru vymezit.

Návrh současně stanoví zákaz stavební činnosti pouze pro záměry související s umístováním a výstavbou obnovitelných energetických zdrojů, tj. zaměřuje se pouze na tuto skupinu staveb. Konkrétně v závěru čl. II pak Návrh zmiňuje pouze fotovoltaické elektrárny, aniž by se srovnatelným způsobem blíže vyjadřoval k dalším kategoriím energetických staveb. Odůvodnění Návrhu je v tomto ohledu zmatečné, neboť z něj není jasné, zda jsou veškeré záměry ve shodném rozsahu a intenzitě, nebo zda omezení dopadá na fotovoltaické elektrárny přísněji – a pokud ano, z jakého důvodu Pořizovatel zvolil odlišný přístup.

Návrh výslovně stanoví, že je reakcí na změnu legislativy, podle níž se výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů řadí mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou lze v souladu s § 122 stavebního zákona umísťovat do nezastavěného území. Podle Pořizovatele tak stávající územní plán pozbývá „nástroj k úplnému vyloučení těchto zařízení“.

Podatelé v této souvislosti podotýkají, že pokud územně plánovací dokumentace znemožňuje určitý legální typ ekonomické či stavební aktivity, který je za srovnatelných podmínek jinde na území České republiky běžně provozován a připuštěn, vybočuje z mezí daných požadavkem subsidiarity a minimalizace zásahu do práv jednotlivců. V různých regionech pochopitelně mohou být stanoveny různé (a různě přísné) **podmínky pro regulaci** různých stavebních aktivit. **Případná regulace však musí mít objektivně existující důvod vycházející z takových podmínek daného regionu, jimiž se tento liší od jiných regionů nebo od „průměrného“ stavu z pohledu celostátního** (v kontextu zásad územního rozvoje viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011-127; v kontextu územního plánu viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 8. 2017, č. j. 2 As 83/2017-53).

Z judikatury správních soudů dále plyne nutnost odůvodnění zákazu výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů určitými **specifiky konkrétních oblastí**. Nutnost specifikace a omezení pouze na tyto konkrétní oblasti Nejvyšší správní soud potvrdil v rozsudku ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48. Zákaz či omezení určitého zájmu nebo aktivity v území přitom musí být **úměrné potenciálnímu ohrožení hodnot, které mají být regulací chráněny** (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 9 Ao 6/2011-261).

Podle odůvodnění návrhu připravovaného územního plánu se obnovitelné zdroje „(...) připouštějí na stavbách mimo památkově chráněných. V krajině, tedy v nezastavěném území se ale nepřipouští větrná energetika ani fotovoltaika.“ Návrh stavební uzávěry nicméně vylučuje podstatně širší spektrum záměrů, včetně bateriových úložišť či jiných nízkoemisních a obnovitelných zdrojů energie. Návrh je tedy zjevně disproporční.

Možnost umísťovat v nezastavěném území výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů a související stavby navíc neznamená, že lze takový záměr realizovat bez dalšího. Většina záměrů (s výjimkou drobných staveb) podléhá povolovacímu řízení, v jehož rámci jsou hodnoceny možné negativní vlivy záměru na lokalitu, kam má být umístěn. Pokud tyto převáží nad veřejným zájmem na realizaci stavby výroby, nebude záměr povolen. Plošné zablokování veškerých energetických staveb je nepřiměřeně přísným opatřením, které postrádá racionální odůvodnění.

- Připomínce se nevyhovuje. Vlastnické právo není právem absolutním. Lze jej omezit na základě zákona. Jedním ze zákonů, podle nějž je možno vlastnické právo omezit je stavební zákon. S přihlédnutím k obsahu a rozsahu návrhu stavební uzávěry, která je plošně vymezena územím, nelze s tvrzeným nepřiměřeným ani diskriminačním způsobem omezení vlastnického práva souhlasit. Navíc, jde jen o dočasné omezení, platné jen do doby přijetí územního plánu. Smysl a účel stavební uzávěrou stanoveného dočasného zákazu FVE je dán především tím, že tyto stavby zabírají plošně rozsáhlá území, a to právě vyžaduje pečlivě v novém územním plánu stanovit kritéria pro jejich umísťování.

K právní argumentaci lze namítnout, že ust. § 122 stavebního zákona má ještě odstavec 3), který stanoví, že: *„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“*. *Vyloučení stavby FVE z územně plánovací dokumentace je možné.*

### **Nezákonost účelu stavební uzávěry**

Stavební uzávěra nemůže sloužit k vyloučení aplikace právních předpisů či jejich novelizací, s jejichž obsahem se Pořizovatel z nejrůznějších důvodů neztotožňuje. Z odůvodnění Návrhu je přitom patrné,

že skutečným cílem Návrhu je **nesouhlas Pořizovatele s legislativními změnami** (výslovně je zmíněn tzv. Lex OZE III), které umožňují snadnější rozvoj výstavby obnovitelných zdrojů.

Cílem Pořizovatele je tedy naprosto vyloučit celou kategorii staveb, a to na celém územním plánu regulovaném území. Jedná se přitom o stavby, na jejichž realizaci stanoví zvláštní zákon (nadto v reakci na unijní regulaci) výslovně veřejný zájem a které se na území jiných obcí běžně vyskytují. Důvodem pro přijetí stavební uzávěry nicméně nemůže být prostý, blíže neodůvodněný nesouhlas Pořizovatele s určitou kategorií staveb a se souvisejícími legislativními změnami, které realizaci určité kategorie staveb podporují. Jinak řečeno, účelem institutu stavební uzávěry není a nemůže být v řešení hodnotového nesouladu mezi územním samosprávným celkem a zákonodárcem.

- Pripomínce se nevyhovuje. Cílem územního opatření je ochrana neurbanizovaného území před nekoordinovanou výstavbou regulovaných záměrů a před nevratným zásahem do krajinného rázu. Územní opatření nemá trvalý charakter, po ukončení platnosti územního opatření bude možné záměry regulované územním opatřením povolovat v souladu s platným územním plánem Strančic. Územní opatření o stavební uzávěře je nástrojem obce, který umožňuje v souladu se zákonem 283/2021 Sb. v platném znění omezit stavebníky v případě, pokud by plánovaná stavební činnost mohla ztížit nebo znemožnit ve vymezeném území jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace.

### **Náhrada škody vzniklé v důsledku územního opatření o stavební uzávěře**

Podatelé nad rámec shora uvedeného zdůrazňují, že s ohledem na pokročilou míru realizace připravovaného záměru a objem vynaložených prostředků by mu v důsledku přijetí stavební uzávěry vznikla značná škoda. Pořizovatel územního opatření o stavební uzávěře je přitom povinen tuto **škodu kompenzovat**, a to i v případě, že se jedná o stavební uzávěru, která plně odpovídá zákonným požadavkům.

Podle § 133 odst. 2 stavebního zákona náleží vlastníkovému pozemku či stavby (případně osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě) jako oprávněné osobě náhrada, byla-li jeho práva k pozemku (stavbě) významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li mu tím způsobena škoda. Stavební zákon blíže nespécifikuje ani nelimituje rozsah této škody. V souladu s obecnými pravidly zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, proto lze kromě skutečné škody požadovat také **ušlý zisk**. Jedná se o újmu spočívající v tom, že u Podatelů jakožto poškozených nedojde v důsledku přijetí a trvání stavební uzávěry k rozmnožení majetkových hodnot, ačkoliv se to s ohledem na pravidelný běh věcí dalo očekávat. V nyní řešené věci je přitom dána příčinná souvislost mezi ušlým ziskem a škodnou událostí. Podatelé mají zajištěny veškeré předpoklady pro pravidelný běh věcí. K provozování výdělečné činnosti je potřeba řady podkladů a oprávnění, přičemž některé z nich Podatelé již získali. Je proto reálné, že by dosáhli i dalších oprávnění či veřejnoprávních aktů, pokud by stavební uzávěra nebyla přijata.

Podatelé v této souvislosti odkazují na závěry nálezu Ústavního soudu ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17, v kontextu územní rezervy (s ohledem na podobný účel obou institutů mají Podatelé nicméně za to, že závěry citovaného nálezu lze aplikovat i na situaci omezení vlastnického práva v důsledku stavební uzávěry). Pokud vlastník pozemku zamýšlel na pozemku zřídit například určitou stavbu, a již pro zamýšlenou změnu podnikl některé **přípravné kroky** – aniž by dosud existovalo nebo

se dalo vůbec předpokládat opatření obecné povahy vymezující územní rezervu – může územní rezerva představovat podstatný zásah do jeho vlastnického práva. Těmito přípravnými kroky mohou být získání územní rozhodnutí o změně využití území, vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu, rozhodnutí o umístění stavby či stavební povolení. Zároveň je třeba přihlížet rovněž k tomu, po jakou dobu již omezení způsobené vymezením územní rezervy trvá. Podatel 2 přitom ještě před zveřejněním Návrhu zpracoval k oběma připravovaným záměrům projektovou dokumentaci, uzavřel s provozovatelem distribuční soustavy smlouvy o smlouvě budoucí o připojení a požádal o povolení včetně jednotného environmentálního stanoviska. Náklady Podatele 2 v této souvislosti již **překročily částku jednoho milionu korun, a to v době, kdy realizaci jeho záměrů nic nebránilo** a ani nic nenasvědčovalo tomu, že by možnost tyto záměry uskutečnit měla být v dohledné době takto drasticky omezena. Kromě již vynaložených nákladů je třeba vzít v úvahu rovněž úhradu ušlého zisku za každý rok zmařeného provozu.

Konkrétně se v případě záměru výstavby FVE jedná o tyto náklady a ušlý zisk:

náklady na rezervaci výkonu ve výši 230 000 Kč,

náklady na zajištění projektové dokumentace ve výši 210 000 Kč,

ušlý zisk v odhadované výši 1 000 MWh ročně, a to při ceně 2 000 Kč za MWh vyrobené elektřiny, tj. za každý rok přibližně 2 000 000 Kč.

Ve vztahu k druhému plánovanému zdroji se jedná o následující náklady a ušlý zisk:

náklady na rezervaci výkonu ve výši 1,8krát 230 000 Kč, tedy 414 000 Kč,

náklady na zajištění projektové dokumentace ve výši 210 000 Kč,

ušlý zisk v odhadované výši 1,8krát 150 000 Kč měsíčně, tj. ročně 12krát 270 000 Kč = za každý rok přibližně 3 240 000 Kč.

Pokud by stavební uzávěra byla shledána nezákonnou a jako taková nadřízeným správním orgánem či soudem zrušena, nabízí se postup podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „**zákon č. 82/1998 Sb.**“).

V této souvislosti je nutné dodat, že v souladu s § 24 zákona č. 82/1998 Sb. přichází v úvahu **regresní úhrada**, kterou může územní celek v samostatné působnosti požadovat od těch, kteří se na vydání nezákonného rozhodnutí podíleli, přičemž podle judikatury je potřeba opatření obecné povahy podřadit pod kategorii nezákonných rozhodnutí (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013).

Podatelé tedy upozorňují, že jak v případě, že by územní opatření o stavební uzávěře bylo v rámci případného správního či soudního přezkumu shledáno zákonným, tak v případě jeho nezákonnosti **jsou oprávněni a připraveni** požadovat **náhradu škody způsobené stavební uzávěrou**, a to v **plné míře**, tedy včetně ušlého zisku.

- Připomínce se nevyhovuje. Uplatnění náhrady škody je možné v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

## Námitka podjatosti

Podatelé tímto dále namítají podjatost úředních osob – všech členů rady obce Strančice a rady obce Říčany.

Místostarosta obce Strančice v minulosti v konverzaci s Podatelem 1 opakovaně negativně vyjadřoval k záměrům staveb FVE, a to především s ohledem na jejich tvrzené negativní dopady na krajinu a estetické hledisko. Je zřejmé, že postoj rady obce Strančice vůči obnovitelným zdrojům je negativní, neboť uzávěra směřuje výlučně proti stavbám výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, specificky pak proti FVE, jejichž výstavba je opakovaně zmiňována jako nežádoucí. Podatelé se domnívají, že jsou dány důvodné pochybnosti o nepodjatosti také ve vztahu k dalším členům **rady obce Strančice**.

Otevřeně negativní postoj zástupců obce Říčany (radních) plyne z obecního webu, na němž byl dne 31. 1. 2024 zveřejněn článek „Fotovoltaické elektrárny podporujeme, ale nechceme, aby zabíraly obrovské plochy na loukách a polích“, v němž se zástupci obce vyjadřují proti záměrům FVE, které by „zabíraly obrovské plochy na loukách a na polích“. 2 Autorem citovaného výroku je člen rady obce (Petr Auředník), který bude (spolu s dalšími radními) o připomínkách Podatelů a o přijímání stavební uzávěry rozhodovat. Podatelé tedy namítají, že s ohledem na poměr úředních osob – členů rady obce Říčany k věci lze důvodně předpokládat, že mají zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o jejich nepodjatosti. S ohledem na a priori negativní postoj radních k záměrům FVE (mimo drobných záměrů umístěných například na střechách budov, které tolerují) lze totiž usuzovat na jejich podjatost, respektive přinejmenším pochybovat o nepodjatosti, jak stanoví § 14 odst. 1 správního řádu. Podatelé se proto důvodně obávají, že radní obce Říčany nebudou o jejich připomínkách schopni rozhodovat nezaujatě, výlučně na základě odborných podkladů a právních argumentů, nýbrž předpojatě a s jasným a přiznaným cílem blokovat realizaci určité kategorie záměrů.

Podatelé proto namítají podjatost celé **rady obce Říčany**, neboť lze důvodně předpokládat, že s ohledem na svůj vztah k Podatelům má rada zájem na výsledku řízení, pro který lze pochybovat o její nepodjatosti. Jinak řečeno, podle Podatelů je dáno riziko systémové podjatosti.

Podatelé upozorňují, že s podáním námitek podjatosti je spojeno právo Podatelů, aby o námitkách podjatosti bylo rozhodnuto ještě před vydáním rozhodnutí o připomínkách proti návrhu opatření obecné povahy. Z ustálené judikatury správních soudů totiž vyplývá, že **rozhodnutí o námitce podjatosti musí předcházet rozhodnutí o věci samé** (např. rozsudek NSS ze dne 11. 3. 2004, č. j. 7 A 192/2000-76, ze dne 21. 12. 2016, č. j. 1 As 303/2016-64, nebo ze dne 6. 9. 2017, č. j. 10 As 68/2017-32).

Podatelé namítají podjatost všech členů rady obce Strančice a Říčany, neboť ze shora uvedeného je zřejmé, že je dáno systémové riziko podjatosti, a to jak ve vztahu k samotnému přijímanému opatření obecné povahy, tak k rozhodnutí o připomínkách Podatelů. Z veřejných i soukromých vyjádření radních obou obcí je patrná předpojatost k předmětu řízení, s ohledem na níž mají Podatelé důvodné pochybnosti o nepodjatosti členů rady obou obcí. Je přitom nutno zdůraznit, že výrok jednotlivého člena rady nelze hodnotit izolovaně, neboť rada vystupuje navenek jako kolegiální orgán a rozhoduje společně. Postoj jednoho člena proto zpravidla odráží či předjímá jednotný názor rady jako celku, zejména jde-li o záležitost, která byla opakovaně veřejně prezentována a hájena vůči třetím osobám. Lze tak důvodně předpokládat, že vyjádření jednoho radního je projevem sdíleného postoje celé rady, a tím i indikátorem podjatosti rady obce jako takové.

Podle § 134 odst. 4 věty první správního řádu rozhoduje o námitce podjatosti v případě řízení před kolegiálním orgánem tento kolegiální orgán jako celek, hlasovat však nemůže ten jeho člen, proti němuž námitka směřuje. Pokud míří námitka podjatosti proti všem členům kolegiálního orgánu, nelze

postupovat popsáním způsobem. Namísto něj se uplatní postup podle § 134 odst. 4 věty druhé správního řádu, která odkazuje na postup podle § 14 odst. 5 věty třetí, podle níž je třeba o tom bezodkladně uvědomit nadřízený správní orgán a spolu s tím mu předat spis. Podatelé se ze shora popsanych důvodů domnívají, že zejména s ohledem na otevřeně negativní postoj zástupců obce Říčany, včetně všech jejích radních, je namíste využít **postupu podle § 14 odst. 5 věty třetí správního řádu**, který zajistí nezaujaté rozhodování o související námitce podjatosti (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2018, č. j. 50 A 11/2017-290).

- Námitka vůči radním města Říčany je však neopodstatněná, neboť Rada města Říčany v procesu pořizování OOP o stavební uzávěře obce Strančice nijak nevystupuje a o ničem nerozhoduje. Nemá tedy postavení správního orgánu. Ani Městský úřad Říčany, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako pořizovatel o ničem nerozhoduje, pouze připraví jako pořizovatel Radě obce Strančice návrh OOP i návrh vypořádání připomínek.

Co se týče námitky podjatosti radních obce Strančice, ani zde není třeba o ní rozhodovat či ji postupovat na nadřízený správní orgán, neboť územní opatření o stavební uzávěře je podle nového stavebního zákona vydáváno v rámci samostatné působnosti. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn. 2 As 151/2018 ze dne 3.4.2019 dospěl k závěru, že **námitku systémové podjatosti lze uplatnit pouze tehdy, pokud je rozhodováno v rámci přenesené působnosti**. Při rozhodování v samostatné působnosti naopak nepřichází z podstaty věci vůbec v úvahu, neboť zde není možné vyžadovat zcela nestranné a nezainteresované rozhodování o věcech samosprávné povahy. Nelze ani akceptovat, aby jiný „sousední“ územní samosprávný celek s vlastními odlišnými zájmy rozhodoval ve věcech samostatné působnosti jiné obce.

Z těchto důvodů nebude námitka podjatosti postoupena na Krajský úřad Středočeského kraje.

#### 4. Připomínka ze dne 27.8.2025, č.ev. 304817/2025

Jedná se pouze o sdělení k existenci tech. infrastruktury – nemá charakter konkrétní připomínky.

- Připomínka se bere na vědomí.

#### 5. Připomínka ze dne 28.8.2025, č.j. OÚ Strančice, 2645

##### **Porušení vlastnického práva a principiální disproporce**

Stavební zákon přiznává vlastníkům právo rozumného užívání svého majetku. Navrhovaná uzávěra **znemožňuje využít pozemek ke schválenému účelu obnovitelné energetiky**, což je zjevně nepřiměřený zásah do vlastnického práva.

- Připomínce se nevyhovuje. Vlastnické právo není právem absolutním. Lze jej omezit na základě zákona. Jedním ze zákonů, podle něž je možno vlastnické právo omezit je stavební zákon. S přihlédnutím k obsahu a rozsahu návrhu stavební uzávěry, která je plošně vymezena územím, nelze s tvrzeným nepřiměřeným ani diskriminačním způsobem omezení vlastnického práva souhlasit. Navíc, jde jen o dočasné omezení, platné jen do doby přijetí územního plánu. Smysl a účel stavební uzávěrou stanoveného dočasného zákazu FVE je dán především tím, že tyto

stavby zabírají plošně rozsáhlá území, a to právě vyžaduje pečlivě v novém územním plánu stanovit kritéria pro jejich umístování. Navrhované územní opatření umožňuje v souladu s čl V. udělení výjimky z této uzávěry.

#### **Ekonomická újma pro vlastníka i investora**

Pozemek je dlouhodobě pronajat investoru pro výstavbu solární elektrárny za **80 000 Kč ročně**. V případě schválení uzávěry nejen že o tento příjem přijdu, ale investor výrazně **prodělá již vynaložené investice**, včetně nákladů na přípravu projektu, dokumentaci či povolovací proces.

- Připomínce se nevyhovuje. Uplatnění náhrady škody je možné v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

#### **Protiprávní a účelově nesprávný charakter uzávěry**

Uzávěra byla vydána z důvodu zabránit nekontrolovanému rozvoji obnovitelných zdrojů mimo urbanizované území-tedy ve venkovských částech katastru (rhythmic-urban blend) obce Strančice. Tím obce Strančice zabraňují efektivnímu využívání venkovského charakteru, který sám plán - jak vyplývá z návrhu ÚP - chce smysluplně rozvíjet a chránit otevřenou krajinu .

- Připomínce se nevyhovuje. Stavební uzávěra má dočasný charakter, aby mohla být v rámci přípravy nového územního plánu prověřena možnost umístovat zařízení pro obnovitelné zdroje energií v souladu s ochrannou krajinného rázu.

#### **Narušení cílů územního rozvoje a udržitelnosti**

Nový územní plán v návrhu klade důraz na **udržitelný rozvoj** území, ochranu krajinných a kulturních hodnot, citlivou zástavbu a environmentální rovnováhu. Obnovitelné zdroje energie mohou tento záměr doplnit a podpořit - nikoli ohrozit - zejména pokud jsou navrženy s ohledem na krajinný ráz a urbanistickou strukturu.

- Připomínce se nevyhovuje. Stavební uzávěra má dočasný charakter, aby mohla být v rámci přípravy nového územního plánu prověřena možnost umístovat zařízení pro obnovitelné zdroje energií zejména v souladu s ochrannou krajinného rázu. Aplikace územního je v souladu s principy **udržitelného rozvoje** území, ochranou krajinných a kulturních hodnot, citlivou zástavbu a environmentální rovnováhou. Podatel blíže nespecifikuje jak umístění např. fotovoltaické elektrárny podporuje udržitelný rozvoj s ohledem na krajinný ráz.

#### **6. Připomínka ze dne 11.3.20226, č.ev. 118879/2026**

Jedná se o sdělení k existenci tech. infrastruktury – nemá charakter konkrétní připomínky. Vlastník infrastruktury souhlasí s územním opatřením.

- Připomínka se bere na vědomí.

#### **7. Připomínka ze dne 11.3.2026, č.ev. 1215497/2026**

Jedná se pouze o sdělení k existenci tech. infrastruktury – nemá charakter konkrétní připomínky.

- Připomínka se bere na vědomí.

#### 8. Připomínka ze dne 17.3.2026, č.e. 126406/2026

Navrhovatelé tímto ve stanovené lhůtě předkládají pořizovateli svoje připomínky, které odůvodňují tak, jak je uvedeno níže.

#### **Právní rámec**

Podle ustanovení § 123 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze územní opatření o stavební uzávěře vydat v případě, pokud by stavební činnost ve vymezeném území mohla **ztřížít nebo znemožnit jeho budoucí využití** podle připravované územně plánovací dokumentace nebo jiného rozhodnutí nebo opatření v území, jímž se upravuje využití území.

Podle ustanovení § 123 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, se územní opatření o stavební uzávěře, kterým se omezuje nebo zakazuje stavební činnost, **vydává na nezbytně nutnou dobu**. Tato doba nesmí být v žádném případě delší než 6 let.

Účelem stavební uzávěry je tedy omezit či zakázat takovou stavební činnost, která by mohla být v rozporu s budoucí koncepcí využití území, chráněným zájmem pak veřejný zájem na udržitelnosti a kontinuitě územního plánování.

Výkladem výše uvedených ustanovení lze dále dovodit, že stavební závěra jako výjimka z jinak povolené stavební činnosti je přípustná jen za splnění určitých, kumulativních podmínek:

- **územní omezení** („pouze v nezbytném rozsahu“) - stavební uzávěra se má tedy týkat jen takového území, pro které je zvažována změna regulace řešeného území, je tedy nepřipustné kvůli zamezení výstavby na určité části území vymezit stavební uzávěru na plochu, která toto území přesahuje,
- **věcné omezení** („pouze v nezbytném rozsahu“) - stavební uzávěra musí odpovídat žádoucí změně regulace daného území a nemůže zakazovat stavební činnost, na kterou se regulace nebude vztahovat, je možné tedy zakázat či omezit pouze ohrožující stavební činnost,
- **časového omezení** („pouze na nezbytně nutnou dobu“) - zákon určuje nejzazší možnou hranici 6 let, nicméně je zapotřebí posoudit každý jednotlivý případ a nelze vydat bez dalšího stavební uzávěru na maximální možnou dobu, kterou stavební zákon umožňuje. Nadto stávající judikatura uzavírá, že pokud by přijímání územně plánovací dokumentace, kvůli které byla stavební uzávěra vydána, provázela dlouhodobá, bezdůvodná či svévolná nečinnost schvalujícího orgánu, lze za vybočení z přípustného časového rámce považovat i kratší dobu (např. rok a půl),
- **potenciální změna využití budoucího využití území** - stavební uzávěrou nelze plošně omezit či zakázat jakékoliv stavební činnosti, ale jen takové činnosti, které by mohly ztřížít či znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace - tato podmínka chrání zájem prosadit zamýšlenou změnu budoucího využití území,
- **ztřížení nebo znemožnění budoucího využití území** - tato podmínka určuje způsob výše uvedené ochrany - a to omezením či zákazem stavební činnosti, která by mohla být v rozporu s budoucím využitím území. **Budoucí využití území musí být v době vydání stavební uzávěry zřejmé**, neboť jinak nelze uzavřít, že některá stavební činnost může zamýšlené využití území negativně ovlivnit. Příslušný úřad musí při potřebnosti stavební uzávěry vycházet **vždy z aktuálního stavu přípravy** územně plánovací dokumentace.

## Návrh uzávěry

V návaznosti na výše uvedené lze s ohledem na znění Návrhu uzávěry konstatovat, že Návrh uzávěry je v rozporu se zákonnými podmínkami pro jeho vydání, neboť:

- **plošně zakazuje** realizaci obnovitelných zdrojů energie **mimo tzv. urbanizované území** - „na všechny plochy mimo urbanizované území ve správním území obce Strančice“,
- **plošně zakazuje jakékoliv stavební** činnosti související s umístováním OZE - „*stavební uzávěra je stanovena pro záměry související s umístováním a výstavbou obnovitelných energetických zdrojů*“, tedy nejen FVE, ale i bateriová úložiště, transformační stanice, vodíkové technologie atd.,
- **není vymezeno budoucí využití dotčeného území** (dle aktuálního stavu přípravy územně plánovací dokumentace),
- **není specifikováno, jakým způsobem zamezují nebo ohrožují vyjmenované stavební činnosti** (umístování a výstavba OZE) **budoucí využití území**
- není konkretizován konkrétní veřejný zájem vyžadující plošný zákaz OZE,
- v návrhu je uvedena možnost povolovat výjimky, nicméně nejsou zde stanoveny jasné a předvídatelné podmínky, které by zaručovaly transparentní rozhodovací rámec.

Takto formulované opatření nepředstavuje dočasnou ochranu územně plánovací činnosti, ale faktický generální zákaz určitého typu staveb. Sama obec v odůvodnění vychází z toho, že změna právních předpisů nově umožňuje umístování výroben elektřiny z OZE v nezastavěném území jako veřejné technické infrastruktury; právě proto používá stavební uzávěru jako nástroj k jejich plošnému vyloučení. Stavební uzávěra má však sloužit k dočasné ochraně konkrétně připravované územně plánovací regulace, ne jako plošný blok proti určité kategorii staveb jen proto, že je obec nechce připustit.

## Práva Navrhovatelů

Návrh uzávěry také nepřiměřeně zasahuje do práv a právem chráněných zájmů Navrhovatelů, a to jednak do vlastnického práva Navrhovatele 2 (a to minimálně z hlediska délky trvání stavební uzávěry), který s Navrhovatelem 1 uzavřel smlouvu o zřízení práva stavby za úplatu a také do práv a oprávněných zájmů Navrhovatele 1, který legitimně očekával úspěšné ukončení projektu výstavby OZE - FVE o instalovaném výkonu 8,7 MWp a BESS na pozemcích s parcelními čísly 144,145/2 a 142, v k.ú. Všechnomy.

Navrhovatel 1 zahájil přípravu projektu za situace, kdy platná územně plánovací dokumentace a taktéž návrh nového územního plánu Strančice, umístění OZE na pozemcích Navrhovatele 2 v nezastavěné části obce umožňoval. Navrhovatel 1 za tímto účelem vynaložil významné finanční prostředky spojené zejména s přípravou projektové a smluvní dokumentace a dále spojené s plněním svých smluvních závazků. Navrhovatel uvádí, že na základě smluv o připojení se společností ČEZ Distribuce spojených s předmětným projektem byly již uhrazeny poplatky za připojení odpovídající částce 6.132.000 Kč a další náklady spojené s přípravou projektu přesahující částku 1.000.000 Kč.

Je nezbytné dodat, že Navrhovatel jednal po celou dobu v dobré víře, obec byla o podrobnostech jeho projektu informována, Navrhovatel 1 jednal s představiteli obce i o možných energetických benefitech plynoucích z OZE i pro samotnou obec.

I judikatura NSS připouští, že veřejná správa nesmí nepřiměřeně zasahovat do legitimního očekávání subjektů jednajících v dobré víře. S ohledem na výše uvedené tedy navrhuje, že pokud bude Rada

obce Strančice trvat na vydání Návrhu uzávěry, pak s výhradou, že se stavební uzávěra nebude týkat konkrétních projektů, které se kumulativně nebo alternativně:

nacházejí v pokročilém stadiu přípravy (tj. byly již zahájeny kroky k realizaci projektu - uzavřené smlouvy o připojení),

byly projednávány sobci Strančice před vydáním územního opatření o stavební uzávěře Strančice,

jsou založené na již existujících smluvních vztazích (uzavřená smlouva o právu stavby - zapsané právo v katastru nemovitostí).

## Judikatura

I judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně zdůrazňuje, že stavební uzávěra musí být:

- konkrétně odůvodněná,
- přiměřená,
- úzce svázaná s přípravou územního plánu a zohledňovat aktuální stav jeho přípravy,
- přezkoumatelná,

a tedy obecné konstatování budoucí koncepce bez věcné konkretizace není dostatečné. **Stavební uzávěra je výjimka a může zasáhnout do práv dotčených osob jen v nezbytném rozsahu.**

- NSS v rozsudku ze dne 16. 6. 2011, č. j. **4 Ao 3/2011-103**, uvedl:  
*Z díkce § 97 odst. 1 stavebního zákona vyplývá, že územním opatřením o stavební uzávěře jako výjimkou z pravidla může být omezena, resp. zakázána stavební činnost ve vymezeném území toliko „v nezbytném rozsahu“, a to nejen věcně a prostorově, ale též časově, tedy pouze po nezbytnou dobu.“*

Ve stejném rozhodnutí NSS současně zdůraznil:

*„Doba působení stavební uzávěry jako pojmově dočasného (přechodného) územního opatření proto představuje jeden z přezkumných bodů posouzení souladu územního opatření o stavební uzávěře se zákonem.“*

A dále:

*„Vydat územní opatření o stavební uzávěře je možné pouze v situaci, kdy je třeba zachovat dotčené území z hlediska stavebního po přechodnou dobu v určitém stavu pro budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace.“*

**Nestačí tedy samotné rozhodnutí o pořízení územního plánu, musí být alespoň rámcově zřejmé, co má být chráněno.**

- NSS v rozsudku, sp.zn. **8 Ao 1/2009** uvádí:  
*„Při posuzování otázky, zda při přípravě územního plánu je třeba (a i možno) vydat územní opatření o stavební uzávěře, tedy při úvaze zda je toto opatření zapotřebí, protože by mohlo dojít ke ztížení nebo znemožnění využití území podle připravované územní plánovací dokumentace, je nutno vycházet z aktuálního stavu této přípravy (z její fáze).“*
- Krajský soud v Praze v rozsudku ze dne 5.12. 2017, č. j. **50 A 16/2017-77**, uvedl:  
*„Jakkoliv je formálním předpokladem pro vydání stavební uzávěry již samotné rozhodnutí o pořízení územně plánovací dokumentace, k jejímu vydání lze přistoupit pouze tehdy, pokud je již alespoň v obecných rysech zřejmé, jaké by mělo být budoucí plánované využití dotčeného území, neboť teprve poté lze hodnotit, zda by omezovaná stavební činnost mohla zamýšlené využití území ztížit či znemožnit.“*

*A dále ve zdůvodnění závěru uvedl, že „...omezovaná stavební činnost je s to ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, se musí opírat o dostatečně konkretizovaný způsob budoucího využití území, který by měl být alespoň v obecných rysech zachycen v aktuální podobě připravované územně plánovací dokumentace nebo v podkladech pro její pořízení.“*

Plošný zákaz všech energetických zařízení mimo urbanizované území je teda zcela krajní nástroj. V každém případě je zapotřebí využít mírnější prostředky, např. regulativy v územním plánu, zúžení věcného, územního či časového rozsahu stavební uzávěry, krajinářské podmínky.

### **Podpora výroby energie z OZE**

Návrh uzávěry výslovně cílí na technologie podporované legislativními změnami (LEX OZE), v nichž zákonodárce deklaroval veřejný zájem na podpoře obnovitelných zdrojů a zjednodušení jejich povolování. Obec je jako orgán veřejné moci povinna tento veřejný zájem respektovat a vyvažovat jej s dalšími zájmy.

Je zcela nepřijatelné navrhovat stavební uzávěrou plošné omezení výstavby OZE v době, kdy cílem České republiky je směřovat ke klimaticky neutrální ekonomice. Předpokladem ke splnění tohoto cíle je přechod na nízkoemisní a obnovitelné zdroje energie a snižování celkové spotřeby energie zvyšováním energetické účinnosti. Solární energie je z perspektivy současných společenských potřeb nevyčerpatelná, proto jsou fotovoltaické elektrárny vhodným obnovitelným zdrojem energie.

Česká republika zásadně zaostává ve srovnání se západní Evropou v oblasti výroby energie z obnovitelných zdrojů; podíl energie z obnovitelných zdrojů na celkové spotřebě elektřiny v Evropské unii dle analýzy Eurostat v roce 2020 činil 37 %, v České republice pak pouze necelých 15 %.

Potřeba diverzifikace energetického mixu ve prospěch obnovitelných zdrojů energie je předmětem řady nadnárodních koncepcí, strategických i legislativních dokumentů. Česká republika v rámci Vnitrostátního plánu ČR v oblasti energetiky a klimatu navrhuje 22% příspěvek k evropskému cíli 32% podílu obnovitelných zdrojů energie na hrubé konečné spotřebě EU pro rok 2030, který je stanoven směrnicí EU 2018/2001. Plnění těchto cílů je jedním z klíčových nástrojů pro plnění závazků podle Pařížské dohody, která stanovuje jako hlavní nástroj snížení rizik a dopadů změny klimatu udržení nárůstu teploty do 1,5 °C oproti hodnotám před průmyslovou revolucí. Tento cíl podpořila i dohoda v rámci klimatické konference OSN COP28, která zdůrazňuje potřebu odklonu od fosilních paliv, a to zejména pomocí ztrojnásobení výroby a využití obnovitelné energie a zdvojnásobení tempa zlepšování energetické účinnosti do roku 2030.

Podpora výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů je významnou prioritou Evropské unie, která dlouhodobě podporuje oblast ochrany klimatu a stanovuje strategii a cíle pro členské státy k přechodu k nízkouhlíkovému hospodářství.

V návaznosti na výše uvedené skutečnosti lze záměr vymezení nových ploch pro fotovoltaické elektrárny považovat za globální veřejný zájem, který spočívá ve vynaložení veškerého úsilí k omezení produkce výroby elektrické energie z fosilních paliv a přechodu na nízkouhlíkovou energetiku s vysokým podílem obnovitelných zdrojů. Výše popsaný veřejný zájem je srovnatelný se zájmy chráněnými zákonem na ochranu zemědělského půdního fondu.

Tuto skutečnost odráží zejména § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 zákona 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, ve kterém je stanoveno, že výroba elektřiny z obnovitelných

zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více je zřizována a provozována ve veřejném zájmu.

Záměr výstavby FVE je v souladu s celostátní prioritou Politiky územního rozvoje České republiky v platném znění č. 31, ve které se uvádí:

*„Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.“*

Plošný zákaz definovaný stavební uzávěrou bez odborného podkladu by z výše uvedených důvodů proto představoval exces samosprávy.

## **Návrh**

Navrhovatelé žádají, aby Rada obce Strančice navrhované územní opatření o stavební uzávěře nevydala pro jeho zjevný rozpor se stavebním zákonem, případně jej upravila tak, aby dané územní opatření bylo souladné se zákonem a umožňovalo dokončit již připravované projekty, které nejsou v rozporu se stávajícím nebo aktuálním zněním připravovaného územního plánu - tedy zúžit věcnou, územní a časovou působnost stavební uzávěry a stanovit jednoznačné objektivní podmínky pro povolování výjimek,

V případě, že bude předmětné územní opatření vydáno v navrhovaném znění, Navrhovatelům nezbývá než podat návrh na jeho zrušení prostřednictvím příslušných správních soudů, případně podat podnět na nadřízený správní orgán k zahájení přezkumného řízení.

- Připomínce se nevyhovuje. Územní opatření celoplošně neomezuje realizaci obnovitelných zdrojů energie. Územní opatření se týká pouze „neurbanizovaného“ území. Nejedná se tedy o celoplošné omezení týkající se celého území obce Strančice. Předpokládané budoucí využití je patrné z příslušného návrhu územního plánu, který byl projednán na společném jednání. Z tohoto dokumentu je zřejmá základní koncepce rozvoje obce Strančice. Důvody pro vydání územního opatření o stavební uzávěře jsou blíže konkretizovány v odůvodnění tohoto opatření. Z odůvodnění návrhu územního opatření o stavební uzávěře je patrné, že vydáním tohoto územního opatření je sledován veřejný zájem na odpovědné a koordinované řešení prostorového rozvoje obce, prevenci nekontrolovaného, chaotického rozvoje velkokapacitních energetických zařízení a zároveň ochranu krajinného rázu. Možnost udělení výjimek z územního opatření je přípustná dle článku č. V. tohoto opatření. Navrhovatelé blíže nespécifikovali, co je nejasné na způsobu projednávání a udělování výjimek z tohoto územního opatření. S ohledem na stávající judikaturu je navrhované opatření odůvodněné, přiměřené, navázané na připravovaný nový územní plán Strančic a přezkoumatelné. Uplatnění náhrady škody je možné v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními. Veřejná správa se samozřejmě musí chovat předvídatelně, nicméně nelze opomenout právní rámec, který umožňuje projednání a vydání územního opatření o stavební uzávěře, které může případnému stavebníkovi omezit možnost výstavby. Každý stavebník si musí být tohoto rizika vědom před zahájením příprav svého záměru. Pokud je opatření vydáno v souladu s platnou legislativou, nelze využití tohoto nástroje považovat za nepředvídatelný postup veřejné správy. V tomto konkrétním případě je nutné upozornit na skutečnost, že se tato uzávěra projednává od července 2025. Při prvním projednání s veřejností navrhovatelé neuplatnili připomínky. Samotná informace, že obec chce vydat stavební uzávěru byla veřejně známá již od dubna

2025. Obec Strančice si uvědomuje veřejný zájem v podpoře obnovitelných zdrojů energie, proto stavební uzávěra není plošná na celém území obce a je také časově omezena po nezbytně nutnou dobu, během které bude možné určit případná omezení v novém územním plánu obce tak, aby byl zajištěn harmonický a udržitelný rozvoj obce a byla jistota, že bude zachován krajinný ráz v řešeném území.

#### 9. Přípomínka ze dne 20.3.2026, č.e. 131956/2026

Stavební zákon pro vydání stavební uzávěry vyžaduje splnění tří podmínek (§ 123 odst. 1 stavebního zákona):

1. předchozí přijetí rozhodnutí o pořízení (či o změně) územně plánovací dokumentace,
2. zakázaná, resp. omezená stavební činnost by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravované územně plánovací dokumentace, a
3. zákaz či omezení stavební činnosti je provedeno v nezbytném rozsahu.

Územní opatření o stavební uzávěře je z hlediska systematiky stavebního zákona řazeno mezi nástroje územního plánování, a lze na něj proto v odpovídajícím rozsahu aplikovat relevantní závěry judikatury. Podle odůvodnění Návrhu je stavební uzávěra motivována omezením stavební činnosti směřující k realizaci větrných, fotovoltaických elektráren a vodíkových technologií, včetně zařízení s nimi souvisejících, která by mohla ztížit nebo znemožnit budoucí využití území podle připravovaného a aktuálně pořizovaného nového územního plánu obce Strančice. Vzhledem ke změně právních předpisů, konkrétně zahrnutí výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou je možné umisťovat do nezastavěného území dle § 122 stavebního zákona, pozbývá územní plán nástroj k úplnému vyloučení těchto zařízení. Územním opatřením o stavební uzávěře má být podle odůvodnění Návrhu zajištěno odpovědné a koordinované řešení prostorového rozvoje obce a prevence nekontrolovaného, chaotického rozvoje velkokapacitních energetických zařízení. Zároveň jím má být zajištěna ochrana „krajinného rázu a veřejného zájmu tak, aby se předešlo křížení zájmů soukromých subjektů s veřejným zájmem“. Podatelé v této souvislosti upozorňují, že odůvodnění je přinejmenším v této části nepřezkoumatelné, neboť nekonkretizuje, o jaký veřejný zájem se má jednat a v čem má spočívat zmiňované „křížení zájmů“. V případě, že bude před vydáním nového územního plánu přijata nová legislativní opatření v oblasti umisťování obnovitelných zdrojů v území a příslušné související infrastruktury, budou tato opatření implementována do nového územního plánu Z odůvodnění Návrhu dále vyplývá, že stavební uzávěra se vydává proto, aby se povolením záměru neztížilo budoucí využití území dle nově navrhovaného územního plánu. Z tohoto důvodu je platnost stavební uzávěry vázána na pořízení nového územního plánu.

#### **A. Nepřiměřenost rozsahu stavební uzávěry a nepřezkoumatelnost Návrhu**

Podle Návrhu jsou hranice stavební uzávěry stanoveny na všechny plochy **mimo urbanizované území** ve správním území obce Strančice, přičemž čl. I Návrhu stanoví, že „urbanizované území“ je definováno jako výsledek sjednocení **vymezeného zastavěného území a vymezených zastavitelných ploch** dle návrhu územního plánu (verze ke společnému jednání, které se konalo 20. 2. 2023). Návrh (z roku 2026), který podstatně rozšiřuje rozsah uzávěry, vychází ze shodného znění čl. I a odůvodnění. V obou případech je tedy územní rozsah odůvodněn tím, že se jedná o souhrn vymezeného zastavěného území a zastavitelných ploch dle návrhu územního plánu (verze ke společnému jednání z roku 2023). To znamená, že v případě aktuálního Návrhu je dán **rozpor mezi textem územního opatření o stavební uzávěře a mapovou přílohou**. Oproti Prvnímu návrhu navíc Návrh **nevysvětluje, z jakých důvodů došlo k rozšíření rozsahu i na další pozemky**. Oba návrhy stavební uzávěry vychází ze shodného odůvodnění stran rozsahu stavební uzávěry, ačkoliv Návrh rozsah rozšiřuje i na podstatné množství dalších pozemků (a to i z hlediska rozlohy), aniž by tuto změnu jakkoliv odůvodňoval. Podle textové části návrhu územního plánu ze září 2022 (část 6.1, bod C, podbod 7) platí, že „U všech objektů **v zastavěném a zastavitelném území** - mimo památkově chráněných se obecně podporuje využití obnovitelných

zdrojů energie (vyjma větrné).“ Podle odůvodnění téhož návrhu územního plánu ze září 2022 se stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů „připouštějí na stavbách mimo památkově chráněných. **V krajině, tedy v nezastavěném území** se ale nepřipouští větrná energetika ani fotovoltaika.“ Návrh územního plánu nicméně **nereguluje ostatní kategorie veřejné technické infrastruktury**, které jsou předmětem regulace Návrhu stavební uzávěry. Návrh územního opatření o stavební uzávěře nicméně vylučuje umístění vymezených záměrů nejen v nezastavěném území, ale **i v zastavitelných plochách** (uvnitř hranic zastavitelných ploch v rámci jednotlivých obcí), které se nenachází v otevřené krajině, nýbrž přiléhají k zastavěnému území obcí. Návrh je tedy **v rozporu s návrhem územního plánu**, jak byl projednán ve společném projednání v roce 2023, neboť vymezuje stavební uzávěru i na pozemky v zastavěném a zastavitelném území, kde logicky nelze postup podle § 18 odst. 5 stavebního zákona z roku 2006, resp. § 122 stavebního zákona aplikovat. Podatelé dále uvádějí, že v případě pozemků parc. č. 241 a 245/1, k. ú. Všechromy, obec Strančice (které jsou ve vlastnictví Podatelů), je stavební uzávěra v rozporu se svým textem a odůvodněním stanovena na pozemcích, které se nachází **uvnitř hranic zastavitelného území** a které jsou **stavebními pozemky**. Na stavebním pozemku parc. č. 245/1, k. ú. Všechromy, obec Strančice, již je pravomocně povoleno umístění staveb, z nichž jedna je již realizovaná, zatímco druhá je v procesu výstavby. Jedná se přitom o **stavby řádně umístěné na stavebních pozemcích a v zastavitelném území obce**. Jako takové jsou plně v souladu s územním plánem. Územní plán umožňuje umísťování tohoto druhu staveb v nezastavěném území, přičemž návrh nového územního plánu na tom nic nemění. Stavební uzávěra tedy nenaplňuje zákonný účel, neboť nereaguje na konkrétní hrozbu zmaření budoucí koncepce rozvoje území podle připravovaného nového územního plánu. Kromě toho však stavební uzávěra podle mapové přílohy dopadá i na pozemky spadající do zastavitelného území, ačkoliv v návrhu a v odůvodnění je její rozsah limitován na pozemky mimo zastavěné území a zastavitelné plochy. **Návrh je tedy nepřezkoumatelný z důvodu jeho nesrozumitelnosti**, a jako takový by neměl být přijat (obdobnou situací se zabýval Krajský soud v Praze v **rozsudku ze dne 3. 3. 2025, č. j. 41 A 66/2024-91**, přičemž soud z důvodu rozporu grafické přílohy s textovou částí v dotčené části územní opatření o stavební uzávěře **zrušil pro nesrozumitelnost a nepřezkoumatelnost**). Pořizovatel vylučuje stavební činnost kolidující s připravovaným územním plánem, avšak činí tak v rozsahu větším, než jak zamýšlí návrh územního plánu. Navíc je stavební uzávěra specificky zaměřena pouze na stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, bateriová úložiště a podobné záměry, ačkoliv návrh nového územního plánu řeší podstatně širší okruh otázek, z nichž úprava umísťování staveb výroben energie z obnovitelných zdrojů je pouze dílčí otázkou. Ve všech ostatních případech je ponechán volný průběh realizaci záměrů, které s připravovaným územním plánem mohou kolidovat. **Pořizovatel přistupuje nerovně k Podatelům**, resp. ke skupině osob v obdobném postavení – investorům, případně vlastníkům pozemků, na nichž by mohl být záměr tohoto typu realizován, **a ostatním stavebníkům** (kteří zamýšlejí realizovat jiný záměr). Například v souvislosti s navrhovaným rozvojem dopravní infrastruktury (vymezení koridorů) nejsou ze strany obce činěny žádné srovnatelné kroky. Pořizovatel, resp. obec se tedy rozhodl regulovat pouze oblast umísťování výroben energie z obnovitelných zdrojů a související infrastruktury, aniž by obdobně reflektoval další chystané změny v připravovaném novém územním plánu. Podatelé považují tento krok za projev nepřipustné libovůle, který postrádá odpovídající odůvodnění.

- Připomínce se nevyhovuje. Návrh územního opatření, který byl projednáván v roce 2025 byl na základě uplatněné připomínky revidován a bylo zjištěno, že jako podklad pro grafickou přílohu tohoto opatření byl vzat platný územní plán, nikoli návrh nového územního plánu Strančic pro společné projednání. Z tohoto důvodu a také z důvodu vyhovění některým uplatněným připomínkám bylo přistoupeno k opakovanému projednání s již správnou grafickou přílohou. Pozemek č. 241 v k.ú. Všechromy se v návrhu pro společné projednání nového ÚP Strančic nenalézá v zastavěném území ani v zastavitelné ploše. Část pozemku parc. č.245/1 v k.ú. Všechromy se také v návrhu pro společné projednání nového ÚP Strančic nenalézá v zastavěném území ani v zastavitelné ploše. Zbylá část tohoto pozemku se nalézá mimo návrh územního opatření. Územní opatření neruší již povolené stavby. Vymezení okruhu staveb

s omezením v projednávané stavební uzávěře souvisí s novelami energetického zákona, které nově umožnily umístování těchto staveb do volné krajiny (nezastavěného území).

## **B. Veřejný zájem na zřizování a provozování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů**

Podle § 10 odst. 1 písm. b) stavebního zákona se technickou infrastrukturou rozumí systémy a sítě technické infrastruktury a s nimi související stavby a zařízení mj. pro energetiku. Tyto slouží veřejné potřebě. Na unijní úrovni pak veřejný zájem plyne ze směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 ze dne 18. října 2023, kterou se mění směrnice (EU) 2018/2001, nařízení (EU) 2018/1999 a směrnice 98/70/ES, pokud jde o podporu energie z obnovitelných zdrojů, a zrušuje směrnice Rady (EU) 2015/652, (dále jen „směrnice RED III“). Dle článku 16f směrnice RED III (Převažující veřejný zájem) platí následující:

„Do 21. února 2024, dokud nebude dosaženo klimatické neutrality, členské státy zajistí, aby se v povolovacím postupu mělo za to, že plánování, výstavba a provoz zařízení na výrobu energie z obnovitelných zdrojů, jejich připojení k distribuční soustavě, samotná související distribuční soustava a skladovací zařízení jsou ve veřejném zájmu a slouží veřejnému zdraví a bezpečnosti při zvažování právních zájmů (...).“

Podatelé dále poukazují na § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 energetického zákona, podle něž jsou výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Shodná úprava bude s nabytím účinnosti novely energetického zákona zanedlouho (od 1. 10. 2025) platit také ve vztahu k bateriovým úložištím o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 kW a více. Návrh tedy směřuje k plošné blokaci záměrů, na jejichž uskutečnění je ve většině případů dán veřejný zájem, a to přímo ex lege. Veřejný zájem přitom plyne nejen z legislativy na národní, ale také na unijní úrovni. Návrh – v kontrastu s jasně deklarovaným veřejným zájmem na úrovni domácí i unijní legislativy – přitom neobsahuje žádné bližší odůvodnění či zvážení veřejného zájmu na zřizování a provozu výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů s případným jiným konkurujícím zájmem. Zmínka o veřejném zájmu, obsažená v odůvodnění návrhu, tento veřejný zájem nekonkretizuje. Není tedy vůbec zřejmé, o jaký veřejný zájem se jedná, případně co je myšleno shora zmíněným „křížením zájmů“ což činí odůvodnění Návrhu nepřezkoumatelným. O významu obnovitelných energetických zdrojů a související infrastruktury svědčí také § 1 odst. 5 písm. d) zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, podle něž je stavba výrobní elektřiny z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu 15 MW a více (včetně staveb jejího připojení do elektrizační soustavy a s tímto připojením souvisejících) stavbou pro energetickou bezpečnost. Návrh tedy vylučuje také realizaci staveb energetické infrastruktury, které tvoří zvláštní kategorii záměrů (srov. § 2d citovaného zákona). Jedná se o stavby, jejichž umístění a výstavbu zákonodárce preferuje ze strategických důvodů ještě výrazněji, než jak činí u „běžných“ staveb obnovitelných energetických zdrojů a související infrastruktury ve veřejném zájmu.

- Připomínce se nevyhovuje. Podatelem argumentovaná právní úprava, tj. ust. § 2 odst. 2 písm. a) bod 18 energetického zákona vůbec o veřejném zájmu nic neuvádí, jde o jednoduchou a obecnou definici výrobní, zní takto:....*výrobnou elektřiny energetické zařízení pro přeměnu různých forem energie na elektřinu, zahrnující všechna nezbytná zařízení... Stavební uzávěra není vymezena na celé území obce Strančice, netýká se urbanizovaného území. Dočasná stavební uzávěra má umožnit ochranu krajinného rázu, která by se měla odrazit v přípravě nového ÚP Říčán. Ochrana krajinného rázu je veřejným zájmem.*

## **C. Chybějící negativní vliv výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na krajinu**

Návrh vylučuje výstavbu výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů plošně, tj. i v lokalitách, kde umístění těchto staveb není vůbec způsobitelné narušit krajinný ráz nebo jinak negativně ovlivnit okolí. Z hlediska potenciálního dotčení krajinného rázu kategorie záměrů výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů

nepředstavují v nyní řešeném případě problém. Obec Všechnomy se nachází v bezprostřední blízkosti dálnice D1, v jejíž blízkosti leží také obec Strančice. Na katastrálním území obce Strančice jsou navíc umístěny rozsáhlé logistické a skladištní areály. Výstavba výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů a související technické infrastruktury v širším okolí těchto obcí proto může stěžít narušit krajinný ráz lokality. Ve prospěch tohoto závěru ostatně svědčí také předběžné závěry v řízení o vydání tzv. jednotného environmentálního stanoviska pro jeden ze záměrů, který Podatel 2 zamýšlí jakožto investor v Návrhem dotčené lokalitě uskutečnit. Nadto specificky Pozemky ve vlastnictví Podatele 1 se nacházejí **v přímé blízkosti dálnice** (vzdálenost nejbližšího Pozemku od dálnice činí cca 80 m) a **nejsou ani významné pro zachování volného průchodu krajinou**. V blízkosti Pozemků Podatele 1 (z jejich druhé strany) totiž vede silnice II/107, která zajišťuje spojení obce Všechnomy s okolními sídly. Podatelé dále zdůrazňují, že stavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, zejména pak FVE, jsou zásadně povolovány jako **stavby dočasné**, a to na dobu přibližně dvaceti let. Nehrozí tedy trvalá či nenávratná změna krajinného rázu, respektive jiný nenapravitelný zásah do poměrů v dané lokalitě, vůči kterému by měla stavební uzávěra chránit. Ve srovnání s ostatními druhy staveb je tedy dopad staveb výroben energie z obnovitelných zdrojů na krajinu podstatně méně závažný. Pozemky ve vlastnictví Podatelů se navíc řadí do **kategorie nejnižší nebo druhé nejnižší kvality půdy** z hlediska bonitovaných půdně ekologických jednotek. Nehrozí proto ani narušení veřejného zájmu na ochraně zemědělské půdy.

- Připomínce se nevyhovuje. Právě podatelem namítaná bezprostřední blízkost dálnice a logistické a skladištní areály již v této době podstatným způsobem narušují krajinný ráz a intenzitou dopravy, hlukem, prachem a „neestetičností“ mají negativní dopad na obyvatele. Proto se připravuje nový územní plán a v procesu jeho přípravy vyvstala nutnost dočasně výstavbu podstatným způsobem omezit stavební uzávěrou.

#### **D. Rozpor stavební uzávěry s principy proporcionality, subsidiarity a zákazu diskriminace**

Podle judikatury správních soudů musí být dána možnost přezkoumat, zda je územní i věcný rozsah stavební uzávěry přiměřený sledovanému cíli (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 10. 2019, č. j. 1 As 454/2017-102, nebo rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 22. 9. 2020, č. j. 63 A 2/2020-250). Záměr změny územně plánovací dokumentace, který je předpokladem pro územní opatření o stavební uzávěře, je potřeba brát jako referenční kritérium pro posouzení potřeby vydat navrhované územní opatření o stavební uzávěře, resp. vydat jej v jeho konkrétně navrhované podobě (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 7. 2009, č. j. 8 Ao 1/2009-142). Podle Podatelů Návrh odporuje principům proporcionality a subsidiarity, neboť zákaz stavební činnosti nestanoví pouze v nezbytně nutném rozsahu (srov. § 123 odst. 1 stavebního zákona). Návrh se týká zvláště rozsáhlého území, čemuž odpovídá také vymezení dotčeného území popisem jeho hranice. Území je stanoveno plošně, aniž by však odráželo případná specifika lokality (např. právě vysoce hodnotný krajinný ráz), kvůli nimž je zapotřebí stavební uzávěru vymežit. Zákonný požadavek na nezbytnost rozsahu, respektive na **minimalizaci rozsahu stavební uzávěry** v sobě skrývá povinnost odpůrce reagovat na individuální okolnosti jednotlivých případů. To sice lze činit poskytováním výjimek, avšak ne v situacích, kdy je již od počátku evidentní, že **určitá jasně definovaná skupina adresátů stavební uzávěry bude ve svých právech dotčena podstatně více než ostatní osoby** (rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2020, č. j. 51 A 58/2020-58). Návrh současně stanoví zákaz stavební činnosti pouze pro záměry související s umístováním a výstavbou obnovitelných energetických zdrojů, tj. zaměřuje se pouze na tuto skupinu staveb. Konkrétně v závěru čl. II pak Návrh zmiňuje pouze fotovoltaické elektrárny, aniž by

se srovnatelným způsobem blíže vyjadřoval k dalším kategoriím energetických staveb. Odůvodnění Návrhu je v tomto ohledu zmatečné, neboť z něj není jasné, zda jsou veškeré záměry ve shodném rozsahu a intenzitě, nebo zda omezení dopadá na fotovoltaické elektrárny přísněji – a pokud ano, z jakého důvodu Pořizovatel zvolil odlišný přístup. Návrh dále výslovně stanoví, že je reakcí na změnu legislativy, podle níž se výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů řadí mezi veřejnou technickou infrastrukturu, kterou lze v souladu s § 122 stavebního zákona umisťovat do nezastavěného území. Podle Pořizovatele tak stávající územní plán pozbývá „nástroj k úplnému vyloučení těchto zařízení“. Podatelé v této souvislosti podotýkají, že pokud územně plánovací dokumentace znemožňuje určitý legální typ ekonomické či stavební aktivity, který je za srovnatelných podmínek jinde na území České republiky běžně provozován a připuštěn, vybočuje z mezí daných požadavkem subsidiarity a minimalizace zásahu do práv jednotlivců. V různých regionech pochopitelně mohou být stanoveny různé (a různé přísné) **podmínky pro regulaci** různých stavebních aktivit. **Případná regulace však musí mít objektivně existující důvod vycházející z takových podmínek daného regionu, jimiž se tento liší od jiných regionů nebo od „průměrného“ stavu z pohledu celostátního** (v kontextu zásad územního rozvoje viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2011, č. j. 7 Ao 2/2011-127; v kontextu územního plánu viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 8. 2017, č. j. 2 As 83/2017-53). Z judikatury správních soudů dále plyne nutnost odůvodnění zákazu výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů určitými **specifiky konkrétních oblastí**. Nutnost specifikace a omezení pouze na tyto konkrétní oblasti Nejvyšší správní soud potvrdil v rozsudku ze dne 15. 9. 2010, č. j. 4 Ao 5/2010-48. Zákaz či omezení určitého zájmu nebo aktivity v území přitom musí být **úměrné potenciálnímu ohrožení hodnot, které mají být regulací chráněny** (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2014, č. j. 9 Ao 6/2011-261). Podle odůvodnění návrhu připravovaného územního plánu se obnovitelné zdroje „(...) připouštějí na stavbách mimo památkově chráněných. V krajině, tedy v nezastavěném území se ale nepřipouští větrná energetika ani fotovoltaika.“ Návrh stavební uzávěry nicméně vylučuje podstatně širší spektrum záměrů, včetně bateriových úložišť či jiných nízkoemisních a obnovitelných zdrojů energie. Návrh je tedy zjevně disproporční. Možnost umisťovat v nezastavěném území výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů a související stavby navíc neznamena, že lze takový záměr realizovat bez dalšího. Většina záměrů (s výjimkou drobných staveb) podléhá povolovacímu řízení, v jehož rámci jsou hodnoceny možné negativní vlivy záměru na lokalitu, kam má být umístěn. Pokud tyto převažují nad veřejným zájmem na realizaci stavby výroby, nebude záměr povolen. Plošné zablokování veškerých energetických staveb je nepřiměřeně přísným opatřením, které postrádá racionální odůvodnění.

- Připomínce se nevyhovuje. Pořizovatel přezkoumal uplatněnou připomínku v plném rozsahu a konstatuje, že není důvodná. Navrhované územní opatření o stavební uzávěře bylo zpracováno v souladu s § 123 odst. 1 stavebního zákona, přičemž jeho věcný i územní rozsah odpovídá požadavku nezbytnosti a přiměřenosti ve vztahu ke sledovanému legitimnímu cíli.

Tímto cílem je ochrana území obce Strančice v období probíhajícího pořizování územně plánovací dokumentace (po společném jednání) před takovými zásahy, které by mohly zmařit nebo podstatně ztížit přijetí budoucí koncepce využití území. Pořizovatel přitom vychází z konkrétního záměru regulace umisťování výroby energie z obnovitelných zdrojů, zejména fotovoltaických elektráren, v nezastavěném území.

K námitce nepřiměřeného rozsahu stavební uzávěry pořizovatel uvádí, že vymezení dotčeného území plošným způsobem je v daném případě nezbytné. Území obce Strančice vykazuje hodnotný krajinný ráz, který je tvořen zejména strukturou otevřené krajiny, pohledovými horizonty a vazbami na okolní krajinu. Tyto hodnoty nelze účinně chránit izolovaně na úrovni jednotlivých pozemků, neboť případné umisťování rozsáhlých energetických zařízení (zejména FVE) má ze své povahy plošný a vizuálně dominantní charakter s dopady přesahujícími hranice

konkrétní parcely. Selektivní vymezení uzávěry by proto neumožnilo efektivní ochranu sledovaných hodnot území.

Požizovatel dále konstatuje, že v území obce je již evidovaný zvýšený zájem investorů o umístování fotovoltaických elektráren v nezastavěném území. Tato skutečnost zakládá reálné riziko vzniku staveb, které by svým rozsahem a charakterem mohly předjímat nebo znemožnit budoucí koncepční řešení území. Vydání stavební uzávěry je proto preventivním a přiměřeným opatřením reagujícím na konkrétní situaci v území, nikoliv hypotetickým či svévolným zásahem.

K tvrzenému porušení principu proporcionality požizovatel uvádí, že:

- opatření sleduje legitimní cíl (ochrana krajinného rázu a koncepčního uspořádání území),
- je způsobilé tohoto cíle dosáhnout (zabraňuje realizaci potenciálně konfliktních staveb),
- je nezbytné, neboť v dané fázi pořizování územního plánu neexistuje jiný stejně účinný, avšak méně omezující nástroj,
- a je přiměřené v užším smyslu, jelikož se jedná o opatření dočasné povahy s možností individuálního zmírnění dopadů prostřednictvím výjimek.
- K námitce, že regulace dopadá selektivně na stavby obnovitelných zdrojů energie, požizovatel uvádí, že tento přístup je odůvodněn specifiky těchto staveb. Právě fotovoltaické elektrárny a obdobná zařízení představují v podmínkách nezastavěného území obce Strančice typ záměrů s nejvýznamnějším potenciálem negativně ovlivnit krajinný ráz a prostorové uspořádání území. Diferencovaný přístup tak má objektivní a racionální základ a nepředstavuje nepřipustné vybočení z mezí správního uvážení.

Požizovatel se neztotožňuje ani s tvrzením, že by bylo postačující spoléhat na individuální posuzování záměrů v navazujících povolovacích řízeních. Tato řízení nejsou způsobilá nahradit koncepční regulaci území, neboť posuzují jednotlivé záměry izolovaně a nemohou zajistit ochranu území jako celku před kumulativními a koncepčními dopady.

S ohledem na výše uvedené požizovatel konstatuje, že návrh stavební uzávěry reflektuje konkrétní podmínky území obce Strančice, reaguje na reálně existující tlak na jeho využití a odpovídá požadavkům vyplývajícím ze stavebního zákona i relevantní judikatury správních soudů. Připomínka proto není důvodná a nebylo jí vyhověno. Vlastnické právo není právem absolutním. Lze jej omezit na základě zákona. Jedním ze zákonů, podle nějž je možno vlastnické právo omezit je stavební zákon. S přihlédnutím k obsahu a rozsahu návrhu stavební uzávěry, která je plošně vymezena územím, nelze s tvrzeným nepřiměřeným ani diskriminačním způsobem omezení vlastnického práva souhlasit. Navíc, jde jen o dočasné omezení, platné jen do doby přijetí územního plánu. Smysl a účel stavební uzávěrou stanoveného dočasného zákazu FVE je dán především tím, že tyto stavby zabírají plošně rozsáhlá území, a to právě vyžaduje pečlivě v novém územním plánu stanovit kritéria pro jejich umístování.

K právní argumentaci lze namítnout, že ust. § 122 stavebního zákona má ještě odstavec 3), který stanoví, že: „*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*“. *Vyloučení stavby FVE z územně plánovací dokumentace je možné. Návrh územního opatření o stavební uzávěře nemá celoplošný charakter, je navrhováno pouze na části území, ve které je záhodno pečovat o krajinný ráz. Stavební uzávěra obsahuje možnost udělení výjimek a tedy i individuální přístup k jednotlivým záměrům.*

## **E. Nezákonost účelu a odůvodnění stavební uzávěry**

Odůvodnění rozsahu území dotčeného stavební uzávěrou zmiňuje prevenci **nekontrolovatelného, chaotického rozvoje velkokapacitních energetických zařízení**. Věcný rozsah stavební uzávěry nicméně nerozlišuje mezi velkokapacitními a jinými energetickými zařízeními. V tomto ohledu je dán rozpor mezi textem návrhu stavební uzávěry (čl. II) a související částí odůvodnění. K důvodu pro vydání územního opatření o stavební uzávěře v podobě snahy o zamezení nekoordinované výstavby se navíc již dříve vyjádřil Krajský soud v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 16. 9. 2015, č. j. 40 A 3/2015-171. Zde uvedl, že **důvod spočívající v prevenci nekoordinované výstavby v území nekoresponduje se zákonnými důvody pro vydání stavební uzávěry** uvedenými v § 97 odst. 1 stavebního zákona z roku 2006 (obsahově se shodujícími s aktuálními důvody pro vydání územního opatření o stavební uzávěře). Jak krajský soud konstatoval, „k zamezení nekoordinované výstavby **slouží řízení vedená před stavebním úřadem**, kdy stavební úřad vždy zkoumá soulad navrhovaných činností se stávajícím územním plánem“. Soud tedy v takovém případě neshledal naplnění zákonných důvodů a podle Podatelů nejsou dány ani v této věci. Podatelé dále odkazují na chystanou novelu stavebního zákona (souhrnný pozměňovací návrh k sněmovnímu tisku č. 67), která vylučuje mj. možnost stavební uzávěry **omezující nebo zakazující realizaci stavby veřejné infrastruktury**, která prochází územím vymezeném v územním opatření o stavební uzávěře. V takovém případě by se Návrh ocitl v rozporu s novelizovaným zněním stavebního zákona, a jako takový by přinejmenším zčásti mohl být z důvodu nezákonnosti zrušen. Z projednávané novely stavebního zákona je tak patrný postoj zákonodárce, který nesouhlasí s možností plošného omezení staveb veřejné infrastruktury v území prostřednictvím územního opatření o stavební uzávěře. Stavební uzávěra nemůže sloužit k vyloučení aplikace právních předpisů či jejich novelizací, s jejichž obsahem se Pořizovatel z nejrůznějších důvodů neztotožňuje. Z odůvodnění Návrhu je přitom patrné, že skutečným cílem Návrhu je **nesouhlas Pořizovatele s legislativními změnami** (výslovně je zmíněn zákon zvaný Lex OZE III), které umožňují snadnější rozvoj výstavby obnovitelných zdrojů. S odůvodněním stavební uzávěry rovněž nelze souhlasit z toho důvodu, že **§ 122 stavebního zákona nemá za následek naprosté pozbytí možnosti vyloučení umístování záměrů technické infrastruktury do území**, jak Pořizovatel v odůvodnění Návrhu tvrdí. Toto tvrzení neodpovídá skutečnosti. Podle aktuálně účinného znění § 122 stavebního zákona může obec umístování záměrů technické infrastruktury v nezastavitelném území platně vyloučit, pokud tento krok v odůvodnění územního plánu v souladu se zákonnými požadavky řádně odůvodní. Pokud by toto tvrzení Pořizovatele bylo pravdivé, tj. obec by v důsledku aplikace § 122 stavebního zákona v územním plánu pozbyla „nástroj k úplnému vyloučení těchto zařízení“, nedávalo by smysl dočasně regulovat území prostřednictvím stavební uzávěry do doby dosažení stabilního řešení v územním plánu, neboť v okamžiku vydání nového územního plánu nebo jeho změny by bylo možné záměry výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů na území obce volně realizovat. Cílem Pořizovatele je tedy naprosto vyloučit celou kategorii staveb, a to na celém územním plánem regulovaném území. Jedná se přitom o stavby, na jejichž realizaci stanoví zvláštní zákon (nadto v reakci na unijní regulaci) výslovně veřejný zájem a které se na území jiných obcí běžně vyskytují. Důvodem pro přijetí stavební uzávěry nicméně nemůže být prostý, blíže neodůvodněný nesouhlas Pořizovatele s určitou kategorií staveb a se souvisejícími legislativními změnami, které realizaci určité kategorie staveb podporují. Jinak řečeno, účelem institutu stavební uzávěry není a nemůže být v řešení hodnotového nesouladu mezi územním samosprávným celkem a zákonodárcem.

- Připomínce se nevyhovuje. Jak je uvedeno v odůvodnění územního opatření *„Územním opatřením o stavební uzávěře se zajistí odpovědné a koordinované řešení prostorového rozvoje obce, prevenci nekontrolovaného, chaotického rozvoje velkokapacitních energetických zařízení a zároveň ochranu krajinného rázu a veřejného zájmu tak, aby se předešlo křížení zájmů soukromých subjektů s veřejným zájmem. V případě, že bude před vydáním nového územního plánu přijata nová legislativní opatření v oblasti umístování obnovitelných zdrojů v území a příslušné související infrastruktury, budou tato opatření implementována do nového územního*

*plánu.* “ tak územní opatření nemá za úkol pouze „koordinaci“ výstavby, ale také ochránit krajinný ráz. Územní opatření nemá trvalý charakter, po ukončení platnosti územního opatření bude možné záměry regulované územním opatřením povolovat v souladu s platným územním plánem Strančic. Pořizovatel uvádí, že návrh stavební uzávěry vychází z požadavku obce Strančice. Při projednávání stavební uzávěry nelze vycházet z dosud neprojednaných nových zákonů či připravovaných novel platných zákonů. Do doby jejich vydání nelze předjímat jejich budoucí platnost.

#### **F. Náhrada škody vzniklé v důsledku územního opatření o stavební uzávěře**

Podatelé nad rámec shora uvedeného zdůrazňují, že s ohledem na pokročilou míru realizace připravovaného záměru a objem vynaložených prostředků by mu v důsledku přijetí stavební uzávěry vznikla značná škoda. Pořizovatel územního opatření o stavební uzávěře je přitom povinen tuto **škodu kompenzovat**, a to i v případě, že se jedná o stavební uzávěru, která plně odpovídá zákonným požadavkům. Podle § 133 odst. 2 stavebního zákona náleží vlastníkovu pozemku či stavby (případně osobě, která má jiné věcné právo k pozemku nebo stavbě) jako oprávněné osobě náhrada, byla-li jeho práva k pozemku (stavbě) významně omezena územním opatřením o stavební uzávěře a byla-li mu tím způsobena škoda. Stavební zákon blíže nespecifikuje ani nelimituje rozsah této škody. V souladu s obecnými pravidly zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, proto lze kromě skutečné škody požadovat také **ušlý zisk**. Jedná se o újmu spočívající v tom, že u Podatelů jakožto poškozených nedojde v důsledku přijetí a trvání stavební uzávěry k rozmnožení majetkových hodnot, ačkoliv se to s ohledem na pravidelný běh věcí dalo očekávat. V nyní řešené věci je přitom dána příčinná souvislost mezi ušlým ziskem a škodnou událostí. Podatelé mají zajištěny veškeré předpoklady pro pravidelný běh věcí. K provozování výdělečné činnosti je potřeba řady podkladů a oprávnění, přičemž některé z nich Podatelé již získali. Je proto reálné, že by dosáhli i dalších oprávnění či veřejnoprávních aktů, pokud by stavební uzávěra nebyla přijata. Podatelé v této souvislosti odkazují na závěry nálezu Ústavního soudu ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17, v kontextu územní rezervy (s ohledem na podobný účel obou institutů mají Podatelé nicméně za to, že závěry citovaného nálezu lze aplikovat i na situaci omezení vlastnického práva v důsledku stavební uzávěry). Pokud vlastník pozemku zamýšlel na pozemku zřídit například určitou stavbu, a již pro zamýšlenou změnu podnikl některé **přípravné kroky** – aniž by dosud existovalo nebo se dalo vůbec předpokládat opatření obecné povahy vymezující územní rezervu – může územní rezerva představovat podstatný zásah do jeho vlastnického práva. Těmito přípravnými kroky mohou být získání územní rozhodnutí o změně využití území, vyjmutí pozemku ze zemědělského půdního fondu, rozhodnutí o umístění stavby či stavební povolení. Zároveň je třeba přihlížet rovněž k tomu, po jakou dobu již omezení způsobené vymezením územní rezervy trvá. Podatel 2 přitom ještě před zveřejněním Návrhu zpracoval k oběma připravovaným záměrům projektovou dokumentaci, uzavřel s provozovatelem distribuční soustavy smlouvy o smlouvě budoucí o připojení a požádal o povolení včetně jednotného environmentálního stanoviska. Náklady Podatele 2 v této souvislosti již **překročily částku jednoho milionu korun, a to v době, kdy realizaci jeho záměrů nic nebránilo** a ani nic nenasvědčovalo tomu, že by možnost tyto záměry uskutečnit měla být v dohledné době takto drasticky omezena. Kromě již vynaložených nákladů je třeba vzít v úvahu rovněž úhradu ušlého zisku za každý rok zmařeného provozu.

Konkrétně se v případě záměru výstavby FVE jedná o tyto náklady a ušlý zisk:

- náklady na rezervaci výkonu ve výši 230 000 Kč,
- náklady na zajištění projektové dokumentace ve výši 210 000 Kč,
- ušlý zisk v odhadované výši 1 000 MWh ročně, a to při ceně 2 000 Kč za MWh vyrobené

elektřiny, tj. za každý rok přibližně 2 000 000 Kč.

Ve vztahu k druhému plánovanému zdroji se jedná o následující náklady a ušlý zisk:

- náklady na rezervaci výkonu ve výši 1,8krát 230 000 Kč, tedy 414 000 Kč,

- náklady na zajištění projektové dokumentace ve výši 210 000 Kč,

- ušlý zisk v odhadované výši 1,8krát 150 000 Kč měsíčně, tj. ročně 12krát 270 000 Kč = za každý rok přibližně 3 240 000 Kč.

Návrh je v pořadí již druhým návrhem stavební uzávěry, kterému předcházela První návrh, o němž ke dni podání těchto připomínek nebylo věcně rozhodnuto či procesně jinak naloženo. Podatelé v této souvislosti upozorňují, že dochází k průběžnému dalšímu nárůstu ušlého zisku. Pokud by stavební uzávěra byla shledána nezákonnou a jako taková nadřízeným správním orgánem či soudem zrušena, nabízí se postup podle zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „**zákon č. 82/1998 Sb.**“). V této souvislosti je nutné dodat, že v souladu s § 24 zákona č. 82/1998 Sb. přichází v úvahu **regresní úhrada**, kterou může územní celek v samostatné působnosti požadovat od těch, kteří se na vydání nezákonného rozhodnutí podíleli, přičemž podle judikatury je potřeba opatření obecné povahy podřadit pod kategorii nezákonných rozhodnutí (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013). Podatelé tedy upozorňují, že jak v případě, že by územní opatření o stavební uzávěře bylo v rámci případného správního či soudního přezkumu shledáno zákonným, tak v případě jeho nezákonnosti **jsou oprávněni a připraveni požadovat náhradu škody způsobené stavební uzávěrou, a to v plné míře**, tedy včetně ušlého zisku.

- Připomínce se nevyhovuje. Uplatnění náhrady škody je možné v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními.

### **Námítka podjatosti**

Podatelé tímto dále nadále setrvávají na námitce podjatosti úředních osob – všech členů rady obce

Strančice a rady obce Říčany. Místostarosta obce Strančice v minulosti v konverzaci s Podatelem 1 opakovaně negativně vyjadřoval k záměrům staveb FVE, a to především s ohledem na jejich tvrzené negativní dopady na krajinu a estetické hledisko. Je zřejmé, že postoj rady obce Strančice vůči obnovitelným zdrojům je negativní, neboť uzávěra směřuje výlučně proti stavbám výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů, specificky pak proti FVE, jejichž výstavba je opakovaně zmiňována jako nežádoucí. Podatelé se domnívají, že jsou dány důvodné pochybnosti o nepodjatosti také ve vztahu k dalším členům **rady obce Strančice**. Otevřeně negativní postoj zástupců obce Říčany (radních) plyne z obecního webu, na němž byl dne 31. 1. 2024 zveřejněn článek „Fotovoltaické elektrárny podporujeme, ale nechceme, aby zabíraly obrovské plochy na loukách a polích“, v němž se zástupci obce vyjadřují proti záměrům FVE, které by „zabíraly obrovské plochy na loukách a na polích“ .2 Autorem citovaného výroku je člen rady obce (Petr Auředník), který bude (spolu s dalšími radními) o připomínkách Podatelů a o přijímání stavební uzávěry rozhodovat. Podatelé tedy namítají, že s ohledem na poměr úředních osob – členů rady obce Říčany k věci lze důvodně předpokládat, že mají zájem na výsledku řízení, pro něž lze pochybovat o jejich nepodjatosti. S ohledem na a priori negativní postoj radních k záměrům FVE (mimo drobných záměrů umístěných například na střechách budov, které tolerují) lze totiž usuzovat

na jejich podjatost, respektive přinejmenším pochybovat o nepodjatosti, jak stanoví § 14 odst. 1 správního řádu. Podatelé se proto důvodně obávají, že radní obce Říčany nebudou o jejich připomínkách schopni rozhodovat nezaujatě, výlučně na základě odborných podkladů a právních argumentů, nýbrž předpojatě a s jasným a přiznaným cílem blokovat realizaci určité kategorie záměrů. Podatelé proto namítají podjatost celé **rady obce Říčany**, neboť lze důvodně předpokládat, že s ohledem na svůj vztah k Podatelům má rada zájem na výsledku řízení, pro který lze pochybovat o její nepodjatosti. Jinak řečeno, podle Podatelů je dáno riziko systémové podjatosti. Podatelé upozorňují, že s podáním námitek podjatosti je spojeno právo Podatelů, aby o námitkách podjatosti bylo rozhodnuto ještě před vydáním rozhodnutí o připomínkách proti návrhu opatření obecné povahy. Z ustálené judikatury správních soudů totiž vyplývá, že **rozhodnutí o námitce podjatosti musí předcházet rozhodnutí o věci samé** (např. rozsudek NSS ze dne 11. 3. 2004, č. j. 7 A 192/2000-76, ze dne 21. 12. 2016, č. j. 1 As 303/2016-64, nebo ze dne 6. 9. 2017, č. j. 10 As 68/2017- 32). Podatelé namítají podjatost všech členů rady obce Strančice a Říčany, neboť ze shora uvedeného je zřejmé, že je dáno systémové riziko podjatosti, a to jak ve vztahu k samotnému přijímanému opatření obecné povahy, tak k rozhodnutí o připomínkách Podatelů. Z veřejných i soukromých vyjádření radních obou obcí je patrná předpojatost k předmětu řízení, s ohledem na níž mají Podatelé důvodné pochybnosti o nepodjatosti členů rady obou obcí. Je přitom nutno zdůraznit, že výrok jednotlivého člena rady nelze hodnotit izolovaně, neboť rada vystupuje navenek jako kolegiální orgán a rozhoduje společně. Postoj jednoho člena proto zpravidla odráží či předjímá jednotný názor rady jako celku, zejména jde-li o záležitost, která byla opakovaně veřejně prezentována a hájena vůči třetím osobám. Lze tak důvodně předpokládat, že vyjádření jednoho radního je projevem sdíleného postoje celé rady, a tím i indikátorem podjatosti rady obce jako takové. Podle § 134 odst. 4 věty první správního řádu rozhoduje o námitce podjatosti v případě řízení před kolegiálním orgánem tento kolegiální orgán jako celek, hlasovat však nemůže ten jeho člen, proti němuž námitka směřuje. Pokud míří námitka podjatosti proti všem členům kolegiálního orgánu, nelze postupovat popsáním způsobem. Namísto něj se uplatní postup podle § 134 odst. 4 věty druhé správního řádu, která odkazuje na postup podle § 14 odst. 5 věty třetí, podle níž je třeba o tom bezodkladně uvědomit nadřízený správní orgán a spolu s tím mu předat spis. Podatelé se ze shora popsaných důvodů domnívají, že zejména s ohledem na otevřeně negativní postoj zástupců obce Říčany, včetně všech jejích radních, je namíste využít **postupu podle § 14 odst. 5 věty třetí správního řádu**, který zajistí nezaujaté rozhodování o související námitce podjatosti (srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 30. 1. 2018, č. j. 50 A 11/2017-290).

- Námitka vůči radním města Říčany je však neopodstatněná, neboť Rada města Říčany v procesu pořizování OOP o stavební uzávěře obce Strančice nijak nevystupuje a o ničem nerozhoduje. Nemá tedy postavení správního orgánu. Ani Městský úřad Říčany, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje jako pořizovatel o ničem nerozhoduje, pouze připraví jako pořizovatel Radě obce Strančice návrh OOP i návrh vypořádání připomínek.

Co se týče námitky podjatosti radních obce Strančice, ani zde není třeba o ní rozhodovat či ji postupovat na nadřízený správní orgán, neboť územní opatření o stavební uzávěře je podle nového stavebního zákona vydáváno v rámci samostatné působnosti. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku sp. zn. 2 As 151/2018 ze dne 3.4.2019 dospěl k závěru, že **námitku systémové podjatosti lze uplatnit pouze tehdy, pokud je rozhodováno v rámci přenesené působnosti**. Při rozhodování v samostatné působnosti naopak nepřichází z podstaty věci vůbec v úvahu, neboť zde není možné vyžadovat zcela nestranné a nezainteresované rozhodování o věcech samosprávné povahy. Nelze ani akceptovat, aby jiný „sousední“ územní samosprávný celek s vlastními odlišnými zájmy rozhodoval ve věcech samostatné působnosti jiné obce.

Z těchto důvodů nebude námitka podjatosti postoupena na Krajský úřad Středočeského kraje.

Podatelé s ohledem na shora uvedené navrhuji, aby byl návrh územního opatření o stavební uzávěře Strančice, zveřejněný veřejnou vyhláškou ze dne 20. 2. 2026, ve smyslu připomínek upraven tak, aby nedocházelo k nedůvodnému omezování či poškozování práv a oprávněných zájmů Podatelů. Návrh by zejména

- měl zohlednit konkurující veřejný zájem na realizaci staveb, které jsou stavební uzávěrou vylučovány a poskytnout tak Podatelům přezkoumatelné odůvodnění pro tento krok,
- namísto plošného zákazu výstavby výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů i v místech, kde tyto stavby nijak nenarušují krajinný ráz nebo ochranu zemědělské půdy, zohlednit konkrétní specifika regulované lokality,
- respektovat princip proporcionality a subsidiarity, vycházet z objektivně zdůvodněného odůvodnění a být úměrný potenciálnímu ohrožení hodnot, které mají být regulací chráněny,
- neměl přistupovat nerovně k různým skupinám stavebníků,
- neměl sloužit jako nástroj k obcházení či negaci platné legislativy nebo vyjádření nesouhlasu s legislativními změnami,
- neměl by v rozporu s návrhem územního plánu rozšiřovat omezení i na pozemky v zastavitelných plochách, a
- neměl by v rozporu se zákonem zasahovat na zastavitelné pozemky, ačkoliv text Návrhu i jeho odůvodnění jasně stanoví, že stavební uzávěra se netýká zastavitelného území.

**Podatelé proto navrhuji, aby Pořizovatel od pořízení stavební uzávěry upustil, neboť je nepřezkoumatelná a nezákonná, eventuálně aby stavební uzávěra byla stanovena mimo shora uvedené Pozemky ve vlastnictví Podatele 1 a Podatele 2.**

- Připomínce se nevyhovuje. Jedná se o shrnutí výše uvedených připomínek, jejichž vyhodnocení je již provedeno výše a je věcně shodné.