

24. 9. 2024

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Zjednodušení výstavby fotovoltaických a větrných elektráren

Výstavba fotovoltaických a větrných elektráren není jednoduchým procesem, za což z velké části mohou i složité a zdlouhavé administrativní postupy stavebního řízení. Není proto divu, že se investoři do výstavby nových elektráren z obnovitelných zdrojů příliš nehrnou. Situace by se však měla změnit od 1. 1. 2025, kdy je předpokládáno, že nabude účinnosti zákon cílící na podporu urychlení využívání energie z obnovitelných zdrojů.

V červenci byl zveřejněn první návrh zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie (obnovitelné zdroje energie jako „**OZE**“). Jeho účelem je urychlit výstavbu výroben energie z OZE, primárně fotovoltaických a větrných elektráren. K tomu má přispět zejména zavedení zjednodušeného režimu pro povolování staveb v tzv. oblastech pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie („**oblasti pro urychlení**“).

Nezbytné oblasti

Návrh zákona předpokládá zavedení oblastí pro urychlení předchází určení tzv. nezbytných oblastí, což jsou oblasti s potenciálem pro výrobu energie z OZE. Tyto oblasti budou vymezeny na celostátní úrovni v rámci politiky územního rozvoje. Dále vláda nařízením stanoví území, ve kterých naopak není možné oblasti pro urychlení vymezit.

Oblasti pro urychlení

Oblasti pro urychlení budou poté vymezeny v územním rozvojovém plánu, zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu. Při vymezování oblastí pro urychlení je třeba upřednostnit umělé a zastavěné plochy, jako jsou střechy a fasády budov, dopravní infrastruktura a její blízké okolí, parkoviště, zemědělské podniky, skládky, průmyslové areály, doly, umělé vodní útvary, případně městské čistírny odpadních vod, a dále znehodnocenou půdu, kterou nelze využívat pro zemědělství.

Vymezení těchto oblastí má podle podkladové směrnice proběhnout nejpozději do 21. 2. 2026, avšak přímo návrh zákona žádnou konkrétní lhůtu nestanoví.

Územní opatření

Pro danou oblast pro urychlení bude přijato územní opatření, a to v ideálním případě rovnou současně s pořízením příslušné územně plánovací dokumentace. Konkrétní územní opatření bude obsahovat podmínky pro povolení stavebního záměru, případně i zmírňující opatření nebo kritéria pro povolování výjimek ze stanovených podmínek.

V návaznosti na územní opatření se očekává, že se zrychlí stavební řízení, protože podmínky výstavby budou stanoveny transparentně předem, nikoliv až na základě posouzení konkrétní žádosti o stavební povolení dotčeným orgánem. Stavebník tak může podmínkám přizpůsobit rovnou projektování záměru. Dále bude dotčený orgán vázán svým stanoviskem, které uplatnil při procesu

přijímání územního opatření. Pokud tedy nenastanou nové skutečnosti nebo nebudou přijaty nové právní předpisy odůvodňující odlišné posouzení, dotčený orgán se nebude moci odchýlit od svého původního stanoviska.

Povolování staveb v oblastech pro urychlení

Stanovením podmínek výstavby přímo v územním opatření současně odpadne potřeba vydání mnoha závazných stanovisek, jelikož dotčené zájmy budou posouzeny již při vydání územního opatření. Nebudou tedy muset být posuzovány znovu při povolování konkrétního záměru.

To znamená, že pro povolení záměru v ideálním případě nebude třeba vydat žádný ze správních úkonů na úseku ochrany přírody, protože veškeré požadavky již byly posouzeny při vymezení oblastí pro urychlení a přijímání územního opatření (pokud nedošlo ke změně okolností). V takovém případě poté bude vydáno pouze jednotné enviromentální stanovisko, které potvrdí soulad záměru s podmínkami v územním opatření. Ale naopak, pokud se v mezidobí od vymezení oblasti pro urychlení do podání žádosti o jednotné enviromentální stanovisko změni okolnosti, které dotčený orgán posuzoval při přijímání územního opatření, dotčený orgán musí posoudit změnu okolností v rámci povolovacího procesu. Ale smí tak učinit vždy pouze v rozsahu nově zjištěných skutečností. Posouzení dotčeného orgánu bude poté součástí jednotného enviromentálního stanoviska.

Návrh zákona dále počítá s rozšířením výjimek z povinnosti posuzování vlivů na životní prostředí, tzv. EIA. Záměr v oblasti pro urychlení nebude podléhat jinak povinnému posuzování za podmínky, že do záměru budou zapracována pravidla a zmírňující opatření stanovená při vymezení oblasti pro urychlení, projekt nebude podléhat mezistátní EIA a nebude vysoce pravděpodobné, že záměr vyvolá významné nepředvídané nepříznivé vlivy na životní prostředí.

Návrh dále stanoví neprodloužitelnou lhůtu pro vydání stavebního povolení. Stavební úřad musí rozhodnout do 60 dnů od dne zahájení řízení.

Další navrhované změny

Pokud bude podána žaloba proti rozhodnutí týkajícímu se stavebního povolení, soud je povinen rozhodnout ve lhůtě 90 dnů - bez ohledu na to, zda se záměr nachází v oblasti pro urychlení nebo mimo ni. Stejná lhůta platí i pro rozhodnutí o opravných prostředcích v soudním řízení.

Pro záměry mimo oblasti pro urychlení je dále stanovena povinnost uzavření plánovací smlouvy s obcí.

Závěr

Návrh zákona je zatím na počátku legislativního procesu a může doznat změn. Nicméně vzhledem k tomu, že je transpozicí směrnice Evropské unie, by hlavní principy měly zůstat zachovány.



Mgr. Vojtěch Faltus,

partner



Mgr. Tereza Žůrková,
advokátní koncipientka

AegisLaw

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

[1] Zákon č. [184/2006](#) Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

[2] Ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění

[3] Správní řád se ve vztahu k zákonu o vyvlastnění užije subsidiárně.

[4] Ustanovení § 64 odst. 1 písm. c) zákona č. [500/2004](#) Sb. Správní řád

[5] VLACHOVÁ, Barbora. § 23 [Přerušení a zastavení řízení]. In: VLACHOVÁ, Barbora. Zákon o vyvlastnění. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 80, marg. č. 3.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)

- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků](#)
- [Nařízení prodeje jednotky jako ultima ratio ochrany práv ostatních vlastníků?](#)