

FVE A VTE V OBCI

PRVNÍ POMOC, KDYŽ SE MAJÍ STAVĚT OZE

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

2026

O AUTORECH

Mgr. David Zahumenský

Je advokát. Zaměřuje se na ústavní právo, správní právo a územní rozvoj. Poskytuje právní poradenství obcím, zejména v souvislosti s realizací stavebních projektů na jejich území a změnami územního plánu, pomáhá jim uzavírat plánovací smlouvy.

Již řadu let se věnuje problematice smluv obcí s investory a na toto téma publikuje články a odborné knihy. Vystudoval Právnickou fakultu na Masarykově univerzitě v Brně.

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D.

Je právnička s osvědčením odborné způsobilosti pro územní plánování. Od skončení studia práv v roce 2006 se věnuje právu životního prostředí, se zaměřením na územní plánování a územní rozvoj. O těchto otázkách s velkou chutí píše odborné články a knihy.

V roce 2014 obhájila dizertační práci na téma účasti veřejnosti v územním plánování a ukončila tak doktorské studium na Právnické fakultě Masarykovy univerzity.

NAŠE ODBORNÉ PUBLIKACE

- Obec u soudu s územním plánem. 30 případů z judikatury
- Obec a investor nad územním plánem. Změny regulace, náhrady za zmařené investice a veřejná infrastruktura
- Smlouvy o rozvoji území obcí. Když je investor za humny
- Územní plány před Nejvyšším správním soudem se zaměřením na otázky aktivní legitimace
- Stavební zákon (183/2006 Sb.). Praktický komentář
- Změna klimatu v územním plánování – Jak (nejen) CO2 omezí vlastnická práva

Vše vyšlo ve Wolters Kluwer.

ÚVOD

V důsledku dnešního tlaku na výstavbu obnovitelných zdrojů energie a kvůli jejich upřednostňování oproti jiným veřejným zájmům se stále více starostek a starostů, spolků nebo občanů setkává s tím, že si právě jejich obec (nebo tu sousední) vyhlídl investor jako vhodné místo k realizaci svého záměru – výstavby obří plochy fotovoltaiky nebo extrémně vysokých stožárů větrných elektráren.

Ať už jste ochotni o podmínkách budování OZE vyjednávat, nebo jste striktně proti, je v takové situaci nutné zachovat si chladnou hlavu a udělat všechno proto, aby obec ani její občané nepřišli zkrátka a aby všechno dospělo k nejlepšímu možnému řešení. Proto jsme pro vás připravili „manuál první pomoci“, díky kterému budete vědět, jak postupovat.

V naší advokátní kanceláři máme zkušenosti s územním plánováním, smlouvami s investory i povolováním záměrů a naším cílem je se obnovitelné zdroje řešily rozumně. Rádi pomůžeme i vám.

ŽÁDOST O INFORMACE

Spolky, starosta sousední obce nebo občané musí začít tím, že si vyžádají informace. Potřebujete vědět třeba to, jaké smlouvy zatím obec s investorem uzavřela nebo se chystá uzavřít, jestli už byla zahájena nějaká řízení nebo jestli se bude měnit kvůli záměru FVE nebo VTE územní plán.

PLÁNOVACÍ SMLOUVA

Dnes je obvyklé, že investor s obcí, na jejímž území chce stavět, uzavírá plánovací smlouvu. Pokud jste vy tou obcí, se kterou má být dohoda sjednána, buďte velmi opatrní. Sepsat dobrou smlouvu, která bude fungovat a která především bude skutečně kompenzovat všechny negativní dopady záměru na přírodu i lidi, není jednoduché.

[Přečtěte si víc textů o plánovacích smlouvách na webu naší advokátní kanceláře.](#)

Pokud jste spolek, občané nebo sousední obec, je pro vás určitě zajímavé, že plánovací smlouvy jakožto smlouvy veřejnoprávní může přezkoumat krajský úřad. Podnět k takovému postupu může dát každý.

ÚZEMNÍ PLÁN

I když to bohužel není zpravidla nutné, může se stát, že bude třeba kvůli záměru FVE nebo VTE změnit územní plán. Procesu pořizování se může účastnit vlastník pozemků, občan obce nebo sousední samospráva. V řadě případů je možné se proti změně územního plánu, která má umožnit realizaci VTE nebo FVE, bránit i u soudu. Je ale nutné se aktivně zapojit do pořizování územně plánovací dokumentace!

Pozor – nově se pro OZE budou vymezovat tzv. akcelerační zóny. Je třeba být obezřetný a včas na to reagovat, protože v těchto zónách bude usnadněno povolování solárů i větrníků!

Na webu naší advokátní kanceláře najdete mnoho rad, jak [na územní plán](#).

SLEDOVÁNÍ ÚŘEDNÍCH DESEK

Výstavba FVE a VTE se povoluje ve správním řízení, z nichž většina je vedena před Dopravním a energetickým stavebním úřadem (DESÚ). Nikdo vám ale nebude psát zvláštní dopis, ve kterém by vás informoval, že je zahájeno řízení, kterého se můžete účastnit. **Hlídat si to musíte sami – musíte sledovat úřední desku.**

Vedle toho je možné, že se záměr bude posuzovat v procesu EIA, i když se mu různým „salámováním“ projektu (tedy jeho rozdělováním na malé části, aby nedosáhl limitů, kdy je třeba posuzování z hlediska vlivů na životní prostředí) snaží investoři vyhnout. **Proto je třeba se tu a tam podívat i do systému EIA a na úřední desku krajského úřadu.**

POVOLOVACÍ ŘÍZENÍ

Každá FVE a VTE musí projít povolovacím řízením. Většina těchto řízení se vede před Dopravním a energetickým stavebním úřadem a platí zde trochu odlišná pravidla než v klasickém povolovacím řízení před obyčejným stavebním úřadem.

Pokud už ale záměr dospěje až sem, je to poslední možnost, jak se jej pokusit ještě nějak ovlivnit.

MÍSTNÍ REFERENDUM

FVE i VTE budí hodně emocí, a proto je potřeba počítat s tím, že může dojít na místní referendum. Ať už jde o všelidové hlasování iniciované obcí nebo lidmi (přípravným výborem), dejte si hlavně pozor na dobrou formulaci otázky.

Inspirovat se můžete v referendech, která už o obnovitelných zdrojích energie proběhla – [shromažďuje je ministerstvo vnitra](#).

Taky na webu naší advokátní kanceláře se [referendy zabýváme](#).

Místní referendum samo o sobě neznemožní povolení OZE, ale může být pro investory signálem, že to nebude jednoduché. Buď pak z obce odejde, nebo bude ochoten vyjednávat o rozumných podmínkách, za kterých nebudou občané proti výstavbě.

KONKAKTY

Mgr. Vendula Zahumenská, Ph. D., právnička

Mgr. David Zahumenský, advokát

Telefon

+ 420 721 725 474

+ 420 608 719 535

E-mail

david@davidzahumensky.cz

zahumenska@investorzahumny.cz

Web

www.davidzahumensky.cz

www.investorzahumny.cz