

Dopady velké novely stavebního zákona do přípravy a provádění hlubinných vrtů

Právní poznatky ze současné praxe při přípravě, povolování a provozu hlubinných vrtů

Zdeněk Horáček

Hlubinné zásahy do zemské kury a jejich vlivy na zvodněné struktury a vodní zdroje

Geologická kancelář GEOoffice, s.r.o. pod záštitou ČESKÉ ASOCIACE HYDROGEOLOGŮ, z.s.

15.9.2026, Polička



Velká novela nového stavebního zákona

Stav procesu projednání a základní změny

- [Sněmovní tisk 67](#) – účinnost od 1.1.2027, „předsazená“ účinnost od 1.11.2026
- Základní východiska pro vodní hospodářství
 - Koncentrace povolovacích procesů pod *státní* úřady rozvoje území (~~včetně povolení k nakládání s vodami~~), vyhrazené stavby od 1.1.2027/ostatní stavby 1.1.2028, zrušení JES
 - Zavedení fikce vyjádření vlastníka veřejné DTI, domněnka že sítě, které nejsou v DTM, neexistují a případné následky jdou k tíži vlastníka veřejné DTI
- Projednání tisku na [30. schůze](#) 9.9.2026
- Zákon doručen prezidentovi k podepsání 11.9.2026

Velká novela nového stavebního zákona

Základní východiska - koncentrace povolovacích procesů

- Základní zásady (§ 1a): Orgány územního plánování a stavební úřady zajišťují ochranu a rovnováhu dotčených zájmů, které koordinují, a usilují o předcházení jejich rozporům a o naplnění účelu tohoto zákona
- Ochrana veřejných zájmů (§ 1b): Stavební úřady posuzují a chrání veřejné zájmy podle tohoto zákona a další veřejné zájmy zejména v oblasti [...]
 - Odst. 2: Při posuzování a ochraně veřejných zájmů podle odstavce 1 v řízení podle části šesté, deváté a desáté tohoto zákona vykonávají stavební úřady pravomoc dotčených orgánů podle jiných zákonů namísto těchto orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak
 - Rozhodnutí stavebního úřadu podle [...] tohoto zákona nahrazuje rozhodnutí, závazná stanoviska a jiné úkony dotčených orgánů, nestanoví-li zvláštní zákon jinak; v rozhodnutí stanoví stavební úřad i podmínky k ochraně veřejných zájmů chráněných jinými právními předpisy
 - Možnost změn ve prospěch stavebníka (§ 3 odst. 1)
- **Dle přechodných ustanovení se postupuje dle novely od její účinnosti (čl. II body 21 a 32)**

Velká novela nového stavebního zákona

Základní východiska – zřízení Úřadu rozvoje území

- § 17a a § 17b: **Zřízení Úřadu rozvoje území a Úřadů rozvoje území krajů a územní pracoviště úřadů rozvoje území krajů** (na úrovni ORP), případně detašovaná pracoviště
- Dle přechodných ustanovení začínají nové úřady rozvoje území vykonávat svou působnost dle novely od 1.1.2027 (Úřad čl. II bod 1) / 1.1.2028 (Úřady rozvoje území krajů a jejich územní pracoviště čl. II bod 9)
- Úřad rozvoje území a Úřady rozvoje území krajů dokončí zahájené a neskončené řízení a postupy a rovněž odvolací a přezkumné řízení a pro posuzování veřejných zájmů podle jiných zákonů, k němuž přejde působnost z dotčených orgánů na Úřad rozvoje území a Úřady rozvoje území krajů (Úřad čl. II body 33 a 35)
- Úřad rozvoje území jiným ústředním orgánem státní správy, proti rozhodnutí Úřadu (vyhrazené stavby) nelze podat rozklad (§ 32 odst. 2)
- Kvalifikační požadavky (§ 37)

Velká novela nového stavebního zákona

Změny pro provádění hlubinných vrtů I)

- V příloze k zákonu o EIA, kde je „prodloužena“ hloubka z 200 m na 400 m, který až spadá do Kategorie II (zjišťovací řízení) u krajského úřadu. Nově bod 14 přílohy k zákonu o EIA zní:

14	Hlubinné geotermální vrty a hloubkové vrty pro zásobování vodou u vodovodů s hloubkou od stanoveného limitu 400 m.	☐	☐	☐	200 m X
----	--	---	---	---	------------

Velká novela nového stavebního zákona

Změny pro provádění hlubinných vrtů II)

- V § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF se mění podmínky souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF stran hlubokých vrtů:

(8) Orgán ochrany zemědělského půdního fondu posoudí žádost a její přílohy a shledá-li, že půda může být odňata ze zemědělského půdního fondu, vydá k tomuto odnětí souhlas, ve kterém zejména

a) vymezí, kterých pozemků nebo jejich částí se tento souhlas týká,

b) stanoví podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině,

c) schválí plán rekultivace podle odstavce 6 písm. d), popřípadě stanoví zvláštní režim jeho provádění z hlediska časového plnění a ukončení prací, jsou-li pro to zvláštní důvody při lomové (povrchové) těžbě uhlí a kaolinu nebo při geologicko-průzkumných pracích, zejména u velmi hlubokých vrtů,

d) orientačně vymezí, zda a v jaké výši budou stanoveny odvody za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu; konečná výše odvodů se stanoví podle § 11, a

e) vymezí etapy u záměrů prováděných po etapách.

Velká novela nového stavebního zákona

Změny v souhlasech vodoprávních úřadů

- Nahrazení souhlasu vodoprávního úřadu jako podkladu pro povolovací řízení podle § 17 vyjádřením:

(4)→Souhlas je závazný pro příslušné orgány při postupu podle stavebního zákona a podle jiných zákonů^{7b),10b)} v případech uvedených v odstavci 1. **Pokud jsou záměry uvedené v odstavci 1 povolovány podle stavebního zákona, je souhlas vydáván jako vyjádření, které je podkladem pro rozhodnutí o záměru podle stavebního zákona.**¶

(7)→Jedná-li se o záměr povolovaný podle stavebního zákona a dojde-li vodoprávní úřad k závěru, že provedení záměru může vést ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo ke zhoršení stavu útvaru podzemní vody nebo znemožnění dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody, uvede ve vyjádření podle odstavce 4 věty druhé, že bez výjimky podle § 23a odst. 8 není možné záměr povolit ani provést.¶

- Obdobně viz § 104 odst. 4: Jedná-li se o záměr vyžadující povolení podle stavebního zákona, kterým při jeho provádění nebo po jeho dokončení mohou být dotčeny zájmy podle tohoto zákona, vodoprávní úřad vydá vyjádření, které je podkladem pro rozhodnutí o záměru podle stavebního zákona.

Velká novela nového stavebního zákona

Výjimky z požadavků na výstavbu a odchylné řešení

- Výjimky ze stavebně technických požadavků na výstavbu jsou možné z jakéhokoli omezení či zákazu, viz upravený § 138 odst. 1 nového stavebního zákona:

§ 138¶

Výjimky z požadavků na výstavbu a odchylné řešení¶

(1) Výjimku z požadavků na výstavbu lze povolit pouze z těch ustanovení prováděcího právního předpisu, ze kterých tento předpis povolení výjimky výslovně umožňuje, a jen pokud se tím neohrozí bezpečnost, ochrana zdraví nebo života osob nebo zvířat, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby. Řešením podle povolené výjimky musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu stanovenými tímto zákonem.¶

Velká novela nového stavebního zákona

Další důležité změny

- **Určené technické normy ve stavebnictví** (§ 152a): Určené konkrétní části české technické normy obsahující podrobnější požadavky na stavby, které jsou v návaznosti na odkaz v právním předpisu závazné
- **Posílená odpovědnost projektanta** (§ 162 odst. 4): Projektant odpovídá za soulad jím zpracované projektové dokumentace, územně plánovací dokumentace a územní studie s právními předpisy [viz rovněž § 193 odst. 1 písm. c): stavební úřad neposuzuje splnění technických požadavků na stavby, za jejichž splnění v dokumentaci pro povolení záměru odpovídá projektant]
- **Výjimky z územních plánů a ochranných pásem** (§ 193 odst. 2): Se souhlasem toho, kdo územně plánovací dokumentaci, územní opatření nebo vymezení zastavitelného území vydal, a se souhlasem vlastníka pozemku, pokud by se jinak vyžadoval podle § 187, se záměr může odchýlit od územně plánovací dokumentace, územního opatření nebo vymezení zastavitelného území, pokud nenaruší veřejné zájmy a nedotkne se jiných osob, ochranných pásem nebo koridorů
 - Pro ochranná pásma platí možnost odchýlení se od jejich vymezení se souhlasem toho, v jehož zájmu jsou vymezena, přiměřeně

Právní poznatky ze současné praxe

Judikatura I) – příprava hlubinných vrtů

- **Rozsudek NSS 9 As 121/2018:**

„vůdčím principem užití příslušných ustanovení geologického zákona je právě princip přiměřenosti.

Zvláštní zásahy do zemské kůry jsou činnostmi výrazně odlišnou od vyhledávání a průzkumu ložisek výhradních nerostů, činnostmi relativně nově upravenou (zatímco dobývání nerostů je činností s dlouhou historií), užívají se při ní relativně nové technologie a činnost může sledovat jiné cíle z hlediska společenského i ekonomického.

Je tedy pochopitelné, pokud se ‚pravidla hry‘ dle geologického zákona pro průzkum a dobývání nerostů nepoužijí mechanicky, ale naopak ‚jen‘ přiměřeně na zvláštní zásahy do zemské kůry ve smyslu § 34 odst. 1 horního zákona.

Tímto prizmatem je třeba také korigovat výklad § 22a odst. 1 geologického zákona a slova obdobně, které je v tomto ustanovení poněkud nevhodně užito, přičemž nevhodnost je patrná z účelu právní úpravy a výslovného znění § 34 odst. 2 horního zákona.“

Právní poznatky ze současné praxe

Judikatura II) – příprava hlubinných vrtů

- **Rozsudek MS v Praze 6 A 55/2025 – 100 (v návaznosti na rozsudek NSS 4 As 155/2018 a další rozsudky NSS):**

„(p)ři poměřování protichůdných zájmů, práv a hodnot je třeba, aby všichni dotčení měli právo uplatnit svůj hlas, aby všechny relevantní argumenty byly pečlivě zváženy a aby protichůdné zájmy a hodnoty byly dotčeny, jen není-li zbytí a pokud možno v co nejmenší míře, a újmy vzniklé dotčením byly patřičně kompenzovány.

Nikdo však nemá právo prosazení veřejného zájmu, například vybudování trvalého úložiště, zabránit jen proto, že jeho případné negativní dopady nechce ve své blízkosti („not in my backyard“).“

Právní poznatky ze současné praxe

Judikatura III) – náhrada škody

- **Rozsudek MS v Praze 6 A 55/2025 – 100:**

„Soud dále připouští i to, že žalovaný detailně nereagoval na námitku, jaký bude postup v případě ztráty vodního zdroje, tuto námitku však zcela nepominul, neboť alespoň obecně odkázal na platnou legislativu.

Z jeho odpovědi je tudíž zřejmé, že právní řád na takové situace pamatuje.

Soud pak dodává, že je mu známo, že v související věci lokality [...] žalovaný výslovně poukázal na § 37 odst. 2 horního zákona a § 29 odst. 2 vodního zákona (viz rozsudek 10 A 59/2025).

Je zřejmé, že [...] bude v případě ztráty vody či podstatného snížení vydatnosti jejího zdroje nebo zhoršení její jakosti povinna zajistit náhradní zdroj nebo dodávku vody, potažmo nahradit škodu, resp. provést potřebná opatření k obnovení původního stavu.

Děkuji za pozornost!

Kontakt:



JUDr. Zdeněk Horáček, Ph.D.

Advokát,
Zdeněk Horáček, advokátní kancelář s.r.o.
Tel: +420 725 001 424
E-mail: zdenek@zdenekhoracek.cz