

26. 8. 2022

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

Stavebník a povinnost zadržovat vodu v krajině

Od roku 2015 Českou republiku sužuje trvající sucho a nedostatek vody v krajině. Ač se situace v posledních dvou letech mírně zlepšila, i tak je značná část území České republiky tímto problémem ohrožena[1]. Na toto dlouhé období extrémního sucha reagoval zákonodárce mimo jiné přijetím tzv. „suché novely“ zákona č. [254/2001](#) Sb., o vodách a změně některých zákonů („Vodní zákon“). Suchá novela nabyla účinnosti 1. 2. 2021. Kromě zavedení nových koncepčních nástrojů a opatření ke zvládnutí sucha zavedla i novou povinnost pro stavebníky, a to zadržovat dešťovou vodu. V souvislosti s touto novou povinností stanovenou Vodním zákonem byla následně upravena i vyhláška č. [501/2006](#) Sb., o obecných požadavcích na využívání území („Vyhláška o využití území“). Další reakcí zákonodárce bylo přijetí novely zákona č. [334/1992](#) Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu („Zákon o ochraně ZPF“) s účinností od 1. 8. 2021. Všechny tyto novely mají společné dvě věci, a to zavedení opatření k zadržení vody v krajině a nové povinnosti pro stavebníky při realizaci jejich stavebních záměrů.

K novele Zákona o ochraně ZPF

Jak bylo uvedeno výše, 1. 8. 2021 nabyla účinnosti novela Zákona o ochraně ZPF s cílem zadržení vody v krajině. Tato novela zavedla do § 4 novou zásadu ochrany zemědělského půdního fondu („ZPF“). Konkrétně byly změněny odst. 4 a 5 zmíněného paragrafu. Ty stanovují při odnímání půdy ze ZPF povinnost provést vhodná opatření pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině.

V případě, že se stavebník rozhodne realizovat svůj záměr na zemědělské půdě, tak má povinnost v žádosti o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF doložit vhodné řešení pro naplnění veřejného zájmu na zadržení vody v krajině. Stavebníkem navržené řešení následně posuzuje orgán ochrany ZPF, který může i v uděleném souhlasu s odejmutím půdy ze ZPF stanovit konkrétní podmínky pro naplnění zájmu na zadržení vody v krajině (např. vytvoření vsakovacích pásů). Tyto stanovené podmínky následně mohou mít i podstatný vliv na podobu stavebníkovy záměru, a to ať již na jeho rozsah nebo podobu budoucích staveb na odnímané půdě.

K „suché“ novele Vodního zákona

Tzv. „suchá“ novela Vodního zákona přinesla stavebníkům novou povinnost při navrhování staveb, a to navrhovat své stavební projekty tak, aby bylo možné účelné nakládání se srážkovými vodami. Konkrétně § 5 odst. 3 Vodního zákona stanovuje:

„Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen... ..Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů...“

Stavebník má tak dle předmětné novely navrhnout stavbu, popř. její změnu tak, aby srážková voda byla akumulována a následně využita, či aby všechna srážková voda byla vsakována na pozemku,

popř. se z něho vypařovala. Až v případě, že tyto dvě možnosti nejsou technicky proveditelné, je možné srážkovou vodu řízeně odvádět mimo stavební pozemek. Splnění této povinnosti nemusí činit větších obtíží např. při realizaci nových rodinných domů, kdy lze dešťovou vodu snadno zadržet a následně s ní zalévat přiléhající zahradu, popř. ji použít k technickým účelům a možné přebytky této vody řešit vsakováním. Při realizaci větších staveb, jako jsou vícepodlažní bytové domy či velké logistické parky, se však již splnění této povinnosti stává náročnější. V budoucnu se tak ve větší míře budeme setkávat s tzv. zelenými střechami na objektech či novými vodními nádržemi v jejich blízkosti.

Splnění této povinnosti se však netýká jen případů realizace nových staveb, ale týká se i změn již existujících staveb. Na první pohled by se mohlo zdát, že stavebník je tak povinen spolu s jakoukoliv stavební úpravou stavby, která vyžaduje územní/stavební povolení, vyřešit i tento nový požadavek na účelné nakládání s dešťovou vodou. To by v určitých případech mohl být zejména velice finančně nákladný a technicky složitý požadavek. V těchto případech však příslušné vodoprávní úřady mají k výkladu předmětného požadavku přistupovat restriktivně[2]. Mají proto nejdříve zhodnotit, zda změna stavby (rekonstrukce, přístavba, nástavba) má vůbec dopady na stávající odtokové poměry dešťové vody v území. V případě, že tato změna stavby bude mít vliv na odtokové poměry srážkové vody, tak musí posoudit, jak významná bude jejich změna. Na základě tohoto posouzení by pak úřady měly i stanovovat své podmínky pro povolení stavebníkem požadované stavby. Vodoprávním úřadem nově navržené nakládání se srážkovou vodou by tak mělo být přiměřené rozsahu změny stavby. Zjednodušeně řečeno, pokud dochází např. k přístavbě zakrytého parkovacího stání k domu, tak by vodoprávní úřad měl řešit jen odtékání dešťové vody, která dopadne na takto nově stavebně upravenou část pozemku, nikoliv řešit nakládání s dešťovou vodou pro celý již existující dům.

K Vyhlášce o využití území

Jak bylo uvedeno výše, tak na tento nový požadavek Vodního zákona reagovala i novela Vyhlášky o využití území. Ta do § 20 odst. 5 zavedla jako jeden z požadavků, které musí splňovat nové stavební pozemky, požadavek na vyřešení hospodaření se srážkovými vodami. Konkrétně § 20 odst. 5 Vyhlášky o využití území stanovuje následující:

„Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno

c) hospodaření se srážkovými vodami jejich

- 1. akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,*
- 2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich akumulace s následným využitím, vsakováním nebo výparem není možná, nebo*
- 3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.“*

Vyhláška o využití území tak již zajišťuje, aby způsob, jakým bude se srážkovou vodou ze stavebního pozemku nakládáno, byl zřejmý již při jeho vymezení, aby následně mohl stavebník bez větších komplikací splnit svoji povinnost z Vodního zákona při povolování samotného stavebního záměru. Preference jednotlivých způsobů nakládání se srážkovou vodou je ve Vyhlášce o využití území shodná s preferencí podle Vodního zákona, tzn. akumulace, vsakování a vypařování této vody a až pokud tyto způsoby nejsou možné, tak její odvádění z pozemku.

Vyhláška o využití území ponechala i pro splnění této podmínky možnost prokázat její splnění i s využitím dalších pozemků, které má stavebník k dispozici, tak jako tomu bylo doposud u splnění

dosavadních požadavků kladených na vymezení stavebních pozemků.

Závěr

Je zřejmé, že výše uvedená opatření přijatá zákonodárcem jako snaha čelit problémům se suchem v České republice, kladou nové povinnosti pro stavebníky při realizaci jejich záměrů. Na druhou stranu jsou to právě stavby, které ubírají volnou půdu a omezují tak celkovou plochu, na které se může srážková voda vsakovat. Stavebník tak při projektování svého záměru musí celý záměr navrhovat od úmyslu vyjmout pozemek ze ZPF, přes vymezení jednotlivých stavebních pozemků až po samotné povolání stavby tak, aby bylo nakládání se srážkovou vodou vyřešeno podle preferencí příslušných právních předpisů. V případě, že stavebník povinnost vyřešit účelné nakládání se srážkovou vodou ve svém záměru nezohlední, může to vést k nutnosti přepracování projektu a prodloužení celého procesu jeho povolení. Příslušné úřady by však neměly vykládat tyto nové požadavky extenzivně, ale s přihlédnutím ke specifikům jednotlivých případů.

Mgr. Milan Prieložný,
advokát

Mgr. Pavel Kubíška,
advokátní koncipient



[INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Ostrovní 2064/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 522 202
e-mail: recepce@invicta-law.cz

[1] Aktuální informace z portálu INTERSUCHO dostupné na [www](http://www.intersucho.cz), k dispozici >>> [zde](#).

[2] Metodické doporučení společného postupu stavebních úřadů a vodoprávních úřadů k posouzení stavebního záměru v otázkách hospodaření se srážkovými vodami, ze dne 8. 3. 2021, vydané Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem životního prostředí.

Zdroje:

Zákon č. [334/1992](#) Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu

Zákon č. [254/2001](#) Sb., o vodách a o změně některých zákonů

Vyhláška č. [501/2006](#) Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Metodické doporučení společného postupu stavebních úřadů a vodoprávních úřadů k posouzení stavebního záměru v otázkách hospodaření se srážkovými vodami, ze dne 8. 3. 2021, vydané Ministerstvem pro místní rozvoj, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem životního prostředí

Další články:

- [DEAL MONITOR](#)
- [Tři dekády v advokacii a otevřený pohled na to, co profesi i justici nejvíc škodí](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Vybrané otázky poskytování zdravotních služeb na dálku](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Ombudsman na Maltě - základní parametry a role. A v čem bychom se mohli poučit i my v Česku?](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [DEAL MONITOR](#)
- [Rozhovor s JUDr. Veronikou Janoušek Rudolfovou, samostatnou advokátkou specializující se na sportovní právo](#)
- [DEAL MONITOR](#)