

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

Bytostav Ústí s.r.o.
Podmokelská 6/18
400 07 Ústí nad Labem

Spisová značka: KUUK/048172/2025/5/ZPZ/JES185
Číslo jednací: KUUK/088392/2025
UID: kuukes97ff81e1
Počet listů/příloh: 5/0

Vyřizuje/linka: Mgr. Tereza Krausová/874
za ochranu přírody a krajiny: Ing. Kristýna Horvátová/879
za odpadové hospodářství: RNDr. Tomáš Burian/160

Datum: 20.06.2025

Závazné stanovisko

podle ustanovení § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku (dále jen „ZJES“)

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) ZJES na základě žádosti společnosti Bytostav Ústí s.r.o., Podmokelská 6/18, 400 07 Ústí nad Labem, která na základě plné moci zastupuje Společenství vlastníků Rembrandtova 630/1, Rembrandtova 630/1, 400 01 Ústí nad Labem (dále jen „žadatel“) ze dne 31.3.2025, pro záměr „Zateplení objektu BD Rembrandtova 630/1, Ústí nad Labem“ (dále jen „záměr“) dle dokumentace zpracované Ing. Zbyňkem Šalé, datum 06/2024, pod č. zakázky Z-24-016 vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 ZJES, § 56 odst. 1 a 2 písm. c) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „ZOPK“) a podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „**Zateplení objektu BD Rembrandtova 630/1, Ústí nad Labem**“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za dodržení níže uvedených podmínek

II.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán jednotného environmentálního stanoviska (JES) pro výše uvedený záměr **souhlasí** s povolením výjimky dle § 56 odst. 1 a 2 písm. c) ZOPK ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů – netopýři (*Microchiroptera*), konkrétně ze zákazu rušit, poškozovat a ničit jimi užívaná sídla.

S výjimkou souhlasí za dodržení následujících podmínek:

1. Žadatel smluvně zajistí prostřednictvím odborně způsobilé osoby (zoolog) odborný dohled nad prováděním stavby (biologický dozor). Ten bude dohlížet zejména na práce v posledním patře budovy, uzavírání hnízdních otvorů a na instalaci budek. Při kontrolách bude pořizována fotodokumentace. O průběhu odborného dohledu, termínech provádění stavebních prací a přijatých opatřeních k ochraně druhů budou vedeny záznamy.
2. Stavební práce nebo jiné rušivé činnosti na atice nesmí být prováděny v období 1.11. – 15.3. a 15.4. – 15.8. příslušného kalendářního roku.
3. V období 15.8. – 31.10. nebo 15.3. – 15.4. příslušného kalendářního roku mohou být všechny otevřené větrací otvory a využívané štěrby opatřeny volně splývající jednosměrnou uzávěrou. Nejdříve po uplynutí 7 dní, při kterých teploty neklesnou pod 10 °C, a po provedení endoskopické kontroly biologickým dozorem je možné otvory pod atikou trvale zaslepit (kromě otvorů, které budou doplněny průleznými budkami). V případě, že budou tímto způsobem zajištěny všechny využívané otvory, lze další stavební práce provádět již bez termínového omezení stanoveného podmínkou č. 2.
4. Pokud budou při pracích nalezena ukrytá zvířata, nebudou ze spár či otvorů manuálně vybírána, protože hrozí jejich zranění. Práce budou přerušeny, aby mohl jedinec sám místo opustit. Pokud bude zřejmé, že toho daný jedinec není aktuálně schopen (např. mláďata, nevhodné počasí apod.), zajistí biologický dozor odpovídající ochranná opatření.
5. Na objekt (na východní a západní stěnu) bude instalováno minimálně 5 ks průlezných budek pro netopýry, které netopýrům umožní přístup do stávajících hnízdních prostor. Budku je potřeba instalovat tak, aby netopýři z ní mohli prolézat do prostoru ve dvojité střeše. Budky budou odpovídat obecně platným doporučením (viz publikace „Ochrana rorýsů a netopýrů při rekonstrukcích budov“, dostupná online https://www.ceson.org/document/brozura_final.pdf). Výběr přesného typu budek, jejich konkrétní umístění a správná instalace bude prováděna pod dohledem odborně způsobilé osoby.
6. Před kolaudací stavby žadatel zašle orgánu ochrany přírody zprávu o průběhu biologického dozoru spolu s fotodokumentací.
7. Výjimka se povoluje na dobu realizace stavby, nejpozději do 31.12.2030.

III.

Příslušný orgán ve smyslu § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, **souhlasí** s provedením záměru za předpokladu dodržení jeho parametrů a postupů při jeho provádění podle shora uvedené projektové dokumentace.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších právních předpisů, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ustanovení § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Předmětem projektové dokumentace je snížení energetické náročnosti objektu, kterou tvoří zateplení pláště a střechy domu. Stavebními úpravami bude dotčen vzhled stavby, změna vzhledu (barevnost objektu).

Předmětným záměrem jsou dotčeny složky ochrany přírody a krajiny a odpadového hospodářství.

Krajský úřad obdržel dne 31.3.2025 žádost o vydání výjimky dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., ZOPK od společnosti Bytostav Ústí s.r.o., Podmokelská 6/18, 400 07 Ústí nad Labem. Součástí podkladů k předložené žádosti bylo souhlasné jednotné environmentální stanovisko, které dne 10.12.2024 pod č.j. MMUL/OŽP/499863/2024/Chlal vydal Magistrát města Ústí nad Labem, odbor životního prostředí. Po prostudování předložených podkladů, došel Krajský úřad k závěru, že Magistrát města Ústí nad Labem nebyl věcně příslušným správním úřadem k vydání JES, a to z důvodu toho, že záměr vyžadoval vydání výjimky ze zákazů u památných stromů a zvláště chráněných druhů dle § 56 odst. 1 ZOPK. K vydání výjimky dle § 56 odst. 1 ZOPK je příslušný Krajský úřad Ústeckého kraje. Na základě výše uvedeného Krajský úřad dne 23.4.2025, pod č.j. KUUK/052690/2025 zrušil souhlasné jednotné environmentální stanovisko Magistrátu města Ústí nad Labem, odboru životního prostředí.

Na základě výše uvedeného Krajský úřad předloženou žádost o vydání výjimek přehodnotil na žádost o vydání nového jednotného environmentálního stanoviska.

Krajský úřad žádost včetně doložených příloh posoudil a došel k závěru, že žádost o JES neobsahovala potřebné náležitosti dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o JES. Krajský úřad vyzval dne 5.5.2025 pod č.j. KUUK/063606/2025 žadatele k doplnění žádosti o vydání JES. Doplnění bylo krajskému úřadu doručeno dne 13.5.2025.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí při respektování opatření tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Ad. II.

Dne 31.3.2025 podalo Společenství vlastníků Rembrandtova 630/1, Rembrandtova 630/1, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 272 69 078, zastoupená společností Bytostav Ústí s.r.o., Podmokelská 6/18, 400 07 Ústí nad Labem, IČ: 250 40 472 (dále jen žadatel) žádost o povolení výjimky dle § 56 ZOPK ze základních podmínek ochrany podle § 50 ZOPK pro zvláště chráněné druhy netopýří (*Microchiroptera*).

K žádosti byla přiložena plná moc, průvodní zpráva, souhrnná technická zpráva, výkresy a řezy, dokumentace stavby a zoologický průzkum objektu, který provedl pan Daniel Horáček. Průzkum prokázal přítomnost zvláště chráněných druhů – netopýří (*Microchiroptera*).

Předmětným záměrem jsou dotčeny zájmy ochrany přírody, konkrétně zvláště chráněné druhy podle § 50 ZOPK.

V rámci biologického průzkumu byla zjištěna přítomnost netopýřů v atice domu, v kruhových větracích otvorech. V některých otvorech byly zjištěny vrstvy netopýřího trusu. Dle množství tohoto trusu lze usuzovat, že dům slouží nejen jako zimoviště netopýřů, ale i prostor využívaný při podzimní a jarní migraci, ale mohou se zde ukrývat i jednotliví jedinci v letním období. Letní kolonie je velmi málo pravděpodobná. Dočasným uzavřením úkrytu nedojde k ohrožení populace, a instalací průlezných netopýřích budek bude zajištěna přístupnost tohoto úkrytu i v budoucnu po realizaci zateplení objektu.

Podle § 56 ZOPK lze výjimku ze základních ochranných podmínek zvláště chráněných druhů povolit pouze tehdy, pokud veřejný zájem na realizaci záměru převažuje nad zájmem ochrany přírody. Pro druhy chráněné podle práva Evropského společenství pak lze výjimku povolit pouze v případech, výslovně uvedených v § 56 odst. 2 ZOPK. Další podmínkou pro povolení výjimky je prokázání neexistence jiného uspokojivého řešení záměru a dále podmínka, že povolovaná činnost neovlivní dosažení či udržení příznivého stavu druhu z hlediska ochrany.

Současný technický stav budovy, kde má rekonstrukce a zateplení probíhat, je neuspokojivý. V případě, že by byla budova ponechána bez údržby, docházelo by ke zhoršení situace, která by si postupem času vyžádala výrazně větší a nákladnější zásahy. Realizací celkového zateplení objektu dojde ke snížení celkové energetické náročnosti objektu a ke snížení množství spotřebovaných energií, což má vliv na množství vypouštěných zplodin a ekonomický vliv na v současnosti neúnosně vysoké náklady na vytápění objektu, zároveň se odstraní místy havarijný stav omítek ohrožující zdraví obyvatel objektu, tyto důvody lze považovat za důvody převažujícího veřejného zájmu sociálního a ekonomického charakteru ve smyslu § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK. Tento veřejný zájem zároveň převažuje nad zájmy ochrany přírody, jelikož při dodržení stanovených podmínek bude zásah do přirozeného vývoje chráněných druhů minimalizován, nedojde k ohrožení (zraňování nebo úhynu) jedinců a hnízdní možnosti na objektu budou zachovány. Krajský úřad dále konstatuje, že neexistuje jiné uspokojivé řešení pro dosažení cíle (zajištění opravy objektu a celkové úspory tepla).

V tomto konkrétním případě jsou splněny podmínky stanovené § 56 odst. 1 a 2 písm. c) ZOPK, za kterých lze povolit výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů.

Orgán ochrany přírody zároveň stanovil podmínky při provádění stavby, které mají za cíl zmírnění vlivu na chráněné druhy během samotné stavby a zároveň vytvoření vhodných podmínek pro jejich další výskyt i po zateplení a stavebních úpravách na objektu.

Zásadní podmínkou je povinnost, aby na průběh stavby dohlížel biologický dozor. Zejména zajistí ochrany druhů a jejich hnízdišť, zkontroluje, aby nedošlo k uvěznění zvířat při zaslepování hnízdních otvorů a dohlédne na správnou instalaci budek. V případě potřeby také zajistí odpovídající ochranná opatření, pokud budou při pracích nalezena ukrytá zvířata.

Dále jsou stanovena termínová omezení prací v oblasti hnízdišť tak, aby nebylo narušeno rozmnožování a bylo minimalizováno riziko uvěznění jedinců při zaslepování otvorů. Nařízená instalace jednosměrných uzávěrů umožní bezpečný odlet netopýrů z otvorů a zamezí jejich návratu.

Další podmínky mají za cíl ochranu živočichů, respektive postup při nálezů ukrytých zvířat a popis náhrady hnízdních příležitostí pro přítomné druhy – postup instalace průlezných budek pro netopýry a jejich umístění a počet.

Z důvodu možné změny přírodních poměrů je platnost výjimky omezena na dobu pěti let.

Ad. III.

Z hlediska nakládání s odpady nebylo shledáno nic, co by způsobovalo nesoulad záměru ve smyslu předložené žádosti se zákonem o odpadech. Krajský úřad přitom zároveň upozorňuje, že stavebník je podle § 93a zákona o odpadech povinen zaslat krajskému úřadu po dokončení stavby doklady prokazující, že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem a bylo s nimi naloženo tomu odpovídajícím způsobem, nebo že s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto rozhodnutí o povolení výjimky ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje dle § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) ZOPK a vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., zákona o odpadech.

Z hlediska ostatních složek životního prostředí nemá krajský úřad připomínky.

K žádosti byly předloženy následující podklady:

- Plná moc
- Průvodní zpráva zpracovaná Ing. Zbyňkem Šalé, 06/2024
- Souhrnná technická zpráva zpracovaná Ing. Zbyňkem Šalé, 06/2024

- Stanovisko k zateplení objektu Rembrandtova 630/1, Ústí nad Labem zpracovaný Danielem Horáčkem, dne 3.3.2025
- Půdorys střechy – nový stav
- Půdorys 1.PP – nový stav
- Půdorys běžného podlaží – nový stav
- Pohled severozápadní a jihozápadní – stávající stav
- Řez A-A – stávající stav
- Půdorys 1.PP – stávající stav
- Půdorys běžného podlaží – stávající stav
- Půdorys střechy – stávající stav
- Pohled jihovýchodní a severovýchodní – nový stav
- Pohled severozápadní a jihozápadní – nový stav
- Řez A-A – nový stav
- Dokumentace stavby zpracovaná Ing. Zbyňkem Šalé, 06/2024
- Pohled jihovýchodní a severovýchodní – stávající stav
- Koordinační situační výkres
- Katastrální situační výkres
- Situační výkres širších vztahů
- Dokumentace stavby, architektonicko-stavební řešení, výkresová dokumentace
- Souhlasné jednotné environmentální stanovisko vydané Magistrátem města Ústí nad Labem, dne 10.12.2024, pod č.j. MMUL/OŽP/499863/2024/Chlál
- Doplnění žádosti na základě výzvy z 5.5.2025, č.j. KUUK/063606/2025

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s ustanovením § 7 odst. 2 ZJES.

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 ZJES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Ing. Irena Jeřábková, MPA, LL.M.
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Na vědomí:
ÚMO Ústí nad Labem – město, Velká Hradební 2336/8A, 401 18 Ústí nad Labem