

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

IPOKa s.r.o.
Blanky Waleské 558
281 02 Cerhenice

Spisová značka: KUUK/105388/2025/3/ZPZ/JES253
Číslo jednací: KUUK/120737/2025
UID: kuukes980014fc
Počet listů/příloh: 5/0

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

Datum: 25.08.2025

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 usnesení o postoupení žádosti Magistrátu města Teplice podanou společností IPOKa, s.r.o., Blanky Waleské 558, 281 02 Cerhenice, která na základě plné moci zastupuje Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek (dále jen „žadatel“) ze dne 18.7.2025, pro záměr „SENB Bytového domu Hrdlovská č.p. 644, Osek na p.č. st. 738, k.ú. Osek u Duchcova“, umístěný na pozemku st. 738, k.ú. Osek u Duchcova (dále jen „záměr“) dle dokumentace zpracované společností IPOKa, s.r.o., hl. projektantem Ing. Martinem Havlíčkem, datum 01/2025 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, § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a podle § 5b odst. 1 a § 56 odst. 1 a 2 písm. c) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen „ZOPK“) toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

I.

Záměr „**SENB bytového domu Hrdlovská č.p. 644, Osek na p.č. st. 738, k.ú. Osek u Duchcova**“ 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 se

A) **stanovením odchylného postupu** dle § 5b odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „ZOPK“) od postupu uvedeného v §5a odst. 1 ZOPK při

ochraně ptáků pro hnízdiště jiříčky obecné (*Delichon urbicum*), a to v zájmu veřejného zdraví, konkrétně ze zákazu úmyslné poškozování nebo ničení jejich hnízd nebo odstraňování hnízd;

B) **povolením výjimky** dle § 56 odst. 1 a 2 písm. c) ZOPK ze zákonné ochrany zvláště chráněného druhu **rorýs obecný** (*Apus apus*), konkrétně ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje – rušit, poškozovat a ničit jimi užívaná sídla.

III.

S výjimkou a odchylným postupem se 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 místě oplechování střechy, 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 v okolí oplechování střechy **nesmí být prováděny** v období **15.4. - 10.8.** příslušného kalendářního roku.
3. V období **10.8. - 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 kontroly biologickým dozorem je možné otvory trvale zaslepit. V případě, že budou tímto způsobem zajištěny všechny využívané otvory, lze další stavební práce provádět již bez termínového omezení stanoveného podmínkou č. 4.
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. Náhradou za ztracená hnízdiště bude na budovu umístěno minimálně 6 ks budek pro rorýse (instalace budek co nejbližší k místu původních hnízdišť). 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. Žadatel zajistí vhodné podmínky pro hnízdění jiříček na vhodných místech, určených biologickým dozorem (například použitím fasádní barvy s větší zrnitostí, ideálně v rozmezí 2–3 mm, nebo instalací umělých hnízd či hnízdních podložek – destiček z nasáklavého materiálu).
7. Před kolaudací stavby žadatel zašle orgánu ochrany přírody zprávu o průběhu biologického dozoru spolu s fotodokumentací.
8. 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 budovy, které sestává především ze zateplení pláště budovy, včetně výměny okenních a dveřních výplní v obálce

budovy, a to jak v úrovni obvodových stěn, tak v úrovni stropu/střechy. Dále dojde k zasklení lodžii, revitalizaci anglických dvorků apod.

Záměrem jsou dotčeny složky ochrany přírody a krajiny a odpadového hospodářství.

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 18.7.2025 podala společnost IPOKa, s.r.o., Blanky Waleské 558, 281 02 Cerhenice, která na základě plné moci zastupuje Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek (dále jen žadatel) žádost o povolení výjimky dle § 56 ZOPK ze základních podmínek ochrany podle § 50 ZOPK pro zvláště chráněný druh rorýs obecný (*Apus apus*).

K žádosti byla přiložena plná moc, projektová dokumentace a zoologický průzkum objektu, který byl proveden pracovníky ZO ČSOP Polabí – panem Lubošem Vaňkem, Ing. Martou Kroča Bryndovou, Ph. D a Mgr. Janem Baštou. Průzkum prokázal přítomnost zvláště chráněného druhu rorýs obecný (*Apus apus*). Na budově bylo dále prokázáno hnízdění jiřičky obecné (*Delichon urbicum*), na kterou se vztahuje ochrana volně žijících ptáků dle § 5a ZOPK.

Předmětným záměrem jsou dotčeny zájmy ochrany přírody, konkrétně zvláště chráněné druhy podle § 50 ZOPK a volně žijící ptáci, chránění dle § 5a ZOPK.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí se dle ustanovení § 2 odst. 1 ZJES vydává jednotné environmentální stanovisko. Krajský úřad proto žádost o výjimku podle § 56 ZOPK v souladu s § 37 správního řádu posoudil jako žádost o jednotné environmentální stanovisko.

Podle § 5a ZOPK je zakázáno úmyslné poškozování, ničení nebo odstraňování hnízd ptáků, kteří volně žijí na evropském území. Orgán ochrany přírody může, neexistuje-li jiné uspokojivé řešení, rozhodnutím stanovit postup odchylný od postupu uvedeného v § 5a odst. 1 a 2 ZOPK, je-li to potřebné v zájmu veřejného zdraví.

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. Cílem žadatele je provést revitalizaci tak, aby se zlepšil standard bydlení a snížila se energetická náročnost. Údržba budovy, která povede ke zlepšení životních podmínek a k úsporám energie na vytápění domu, lze považovat za veřejný zájem zajištění veřejného zdraví (§ 5b odst. 1 ZOPK) a 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). Nezateplení je jednoznačně

neuspokojivým řešením. S ohledem na technický stav některých částí budovy i soudobé standardy je přitom zřejmé, že realizace stavebních úprav je naléhavým důvodem.

V tomto konkrétním případě jsou splněny podmínky stanovené § 5b a § 56 odst. 1 a 2 písm. c) ZOPK, za kterých lze stanovit odchylný postup u ptáků a 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 ptáků z otvorů a zamezí jejich návratu.

Další podmínky mají za cíl nahradit hnízdní příležitosti pro přítomné druhy. Náhradou za ztracená hnízdiště bude na budovu umístěno minimálně 6 ks budek pro rorýse.

U moderních fasád s použitím nenasákavých materiálů s jemnější strukturou mají jiříčky problém se stavbou hnízda. Hnízdo se jiříčkám sice povede postavit (dokud je materiál vlhký), často v něm ještě vysedí snůšku, ale rostoucí mláďata vyschlé hnízdo zatíží, a to ještě i s nevzletnými mláďaty spadne. Proto je stanovena podmínka zachování hnízdních možností pro jiříčky, tato podmínka může být splněna buď použitím fasádní barvy s větší zrnitostí, ideálně 2–3 mm, nebo instalací hnízdních podložek – destiček z nasákavého materiálu (dřevěná, betonová apod.). Umístění a formu těchto opatření zvolí přítomný biologický dozor.

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.

Jak je výše odůvodněno, předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, proto krajský úřad vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko. 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.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno namísto rozhodnutí o stanovení odchylného postupu při ochraně ptáků dle § 5b a 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

- Usnesení o postoupení Magistrátu města Teplice vydané dne 18.7.2025 pod č.j. R/2025/95175/4
- Průvodní list k projektové dokumentaci, zpracovaný společností IPOKa, s.r.o., 01/2025
- Souhrnná technická zpráva, zpracovaná společností IPOKa, s.r.o., 03/2025
- Situační výkres širších vztahů, zak. č. 24_188
- Katastrální situace, zak. č. 24_188
- Koordinační situace, zak. č. 24_188
- D. 1.1.1. Technická zpráva, 03/2025
- D.2.1 Stavebně konstrukční část, 18.3.2025
- D.2.2 Statický výpočet, 18.3.2025
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce pohled jižní, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce pohled východní, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce pohled severní, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce pohled západní, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce řez A-A, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce půdorys střechy, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce půdorys krovu, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce půdorys typického podlaží (2-13NP), zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce půdorys 1NP, zak. č. 24_188
- Navrhovaný stav/ nové konstrukce půdorys 1PP, zak. č. 24_188
- Požárně bezpečnostní řešení, zak. č. 24_188
- Konfigurace měniče, zak. č. 24_188
- Jednopolové schéma, zak. č. 24_188
- Půdorys technické místnosti, zak. č. 24_188
- Půdorys střechy, zak. č. 24_188
- Fotovoltaická elektrárna, technická zpráva, zak. č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – pohled jižní, zak. č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – pohled východní, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – pohled severní, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – pohled západní, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – řez A-A, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – půdorys střechy, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – půdorys krovu, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – půdorys typického podlaží (2-13NP), zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – půdorys 1NP, zak.č. 24_188
- Stávající stav/bourané konstrukce – půdorys 1PP, zak.č. 24_188
- D.1.2.1 Hromosvod – Výpočet dostatečné vzdálenosti
- D.1.2.1 Hromosvod – půdorys pohledy
- D.1.2.1 Hromosvod – půdorys střechy
- D.1.2.1 Hromosvod – řízení rizik
- D.1.2.1 Hromosvod – technická zpráva

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:
Město Osek, Zahradní 246, 417 05 Osek

