

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

JFH inženýring, s.r.o.
Podolská 401/50, Podolí
147 00 Praha 4

Spisová značka: KUUK/103658/2025/2/ZPZ/JES 256
Číslo jednací: KUUK/114223/2025
UID: kuukes97fff6a4
Počet listů/příloh: 5/0

Vyřizuje/linka: Ing. Martin Šulgan / 361
za ochranu přírody a krajiny: Ing. Diťa Kunclová / 127
za odpadové hospodářství: RNDr. Tomáš Burian / 160

Datum: 08.09.2025

Závazné stanovisko

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

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán (dále jen „krajský úřad“) pro vydání jednotného environmentálního stanoviska (dále jen „JES“) dle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a) ZJES, na základě žádosti společnosti JFH inženýring, s.r.o., IČO: 04055241, se sídlem Podolská 401/50, Podolí, 147 00 Praha 4, která na základě plné moci zastupuje investora, Společenství vlastníků Kpt. Jaroše 1546, 1547, Roudnice nad Labem, IČO: 27299244, se sídlem Kpt. Jaroše 1547, 413 01 Roudnice nad Labem (dále jen „žadatel“), ze dne 16.07.2025, pro záměr „Oprava a modernizace bytového domu Kpt. Jaroše 1546-1547, 413 01 Roudnice nad Labem“, na pozemku p. č. 1337/68 katastrální území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem (dále jen „záměr“), dle projektové dokumentace zpracované společností JFH inženýring, s.r.o., IČO: 04055241, provozovna: Masarykova 239/153, 400 01 Ústí nad Labem, hlavní projektant architektonické části: Ing. Jakub Dušátko (autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby, ČKAIT 0011077), grafickou přílohu vypracovala: Jitka Stehlíková, s datem 3/2025, a to: A. Průvodní list, B. Souhrnná technická zpráva, C.1 Situační výkres širších vztahů, a dále Zoologický průzkum a posudek vypracovaný Ing. Romanem Vlčkem (IČO: 72642947) s datem červenec 2025, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), podle § 6 odst. 1 ZJES, podle § 56 odst. 1 a 2 písm. c) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „ZOPK“), a podle § 146 odst. 3 písm. b) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZO“), toto

SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO:

I.

Záměr „Oprava a modernizace bytového domu Kpt. Jaroše 1546-1547, 413 01 Roudnice nad Labem“ **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný** za dodržení níže uvedených podmínek.

II.

Krajský úřad, jako orgán 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 chráněného druhu **rorýs obecný** (*Apus apus*), který je druhem chráněným podle práva Evropského společenství, konkrétně ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje – rušit, poškozovat a ničit jimi užívaná sídla.

S výjimkou 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 podstřeší. 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 (včetně stavby lešení) prováděné ve vzdálenosti do 6 m od prokázaných hnízdišť rorýse obecného smí být prováděny pouze mimo období rozmnožování tohoto druhu, tj. mimo období od 15.04. do 15.08. Práce na ostatních částech budovy mohou probíhat bez termínových a technologických omezení.
3. Podmínka č. 2 nemusí být dodržena, pokud budou otvory, které využívá rorýs, mimo období 15.04. – 10.08. trvale uzavřeny. Těsně před jejich uzavřením ověří biologický dozor, stanovený v podmínce č. 1, že v otvorech nejsou přítomni žádní obratlovci. 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. Náhradou za ztracená hnízdiště budou na budovu umístěny minimálně 3 ks jednokomorových budek pro rorýse, a to co nejbližší stávajícím hnízdům. 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.

III.

Krajský úřad, jako orgán příslušný dle § 146 odst. 3 písm. b) ZO, **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 předpisů (dále jen „stavební zákon“), se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle ustanovení § 2 odst. 1 ZJES vydává toto jednotné environmentální stanovisko.

Realizací záměru dojde k zateplení obvodových stěn budovy, podhledu stropní konstrukce v suterénu a stropní konstrukce nad posledním nadzemním podlažím. Zateplení stěn budovy bude provedeno zateplovacím systémem Baumiť Pro (alternativně lze použít KZS od jiného výrobce splňující požadavky ETICS podle normy EN 13500, ETAG 004 a dále požadavky kvalitativní třídy A dle CZB. Dojde také k výměně výplní stavebních otvorů a doplňkových klempířských a zámečnických konstrukcí. Záměr bude realizován na pozemku p. č. 1337/68 katastrální území Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem.

Předmětným záměrem je dotčena složka ochrany přírody a krajiny a odpadového hospodářství.

Krajský úřad konstatuje, že předložené podklady pro vydání závazného stanoviska k povolení záměru byly dostačující, a proto lze toto JES vydat.

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 podmínek tohoto závazného stanoviska realizovat, a tedy vydat souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Příslušný orgán dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Odůvodnění za ochranu přírody a krajiny

Dne 16.07.2025 podalo Společenství vlastníků Kpt. Jaroše 1546, 1547, Roudnice nad Labem, IČO: 27299244, se sídlem Kpt. Jaroše 1547, 413 01 Roudnice nad Labem, prostřednictvím společnosti JFH inženýring, s.r.o., IČO: 04055241, se sídlem Podolská 401/50, Podolí, 147 00 Praha 4, žádost o povolení výjimky dle § 56 ZOPK ze základních podmínek ochrany podle § 50 ZOPK pro zvláště chráněný druh.

Součástí žádosti byl také zoologický průzkum objektu, který provedl Ing. Roman Vlček (s datem 7/2025). Průzkum prokázal přítomnost zvláště chráněného druhu, rorýse obecného (*Apus apus*), a to celkem tři hnízdicích párů. Ti využívají spáry v podstřeší domu.

Jedná se o zděný bytový dům s dvěma nadzemními podlažímí, půdou a jedním podzemním podlažím se sklepy. Obvodový plášť budovy není zateplen. Dům má valbovou střechu s dřevěnou nosnou konstrukcí. Střecha také není zateplena.

V rámci záměru má dojít k zateplení obvodového pláště budovy, podhledu stropní konstrukce v suterénu a stropní konstrukce nad posledním nadzemním podlažím. Dále dojde k výměně otvorů a doplňkových klempířských a zámečnických konstrukcí.

Předmětným záměrem jsou dotčeny zájmy ochrany přírody, konkrétně ochrana zvláště chráněného druhu podle § 50 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 § 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 v některých místech neuspokojivý. V případě, kdy by byla budova ponechána bez údržby, by docházelo 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 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 uvedeného chráněného druhu minimalizován, nedojde k ohrožení (zraňování nebo úhynu) jedinců druhu a hnízdní možnosti na objektu budou zachovány. Krajský úřad na základě těchto skutečností 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 chráněný druh během samotné stavby a zároveň vytvoření vhodných podmínek pro jeho další výskyt i po zateplení a stavebních úpravách na objektu.

Zásadní podmínkou je povinnost, aby na průběh stavby dohlížel biologický dozor. Zejména zajistí ochranu druhu a jeho 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.

Další podmínka má pak za cíl nahradit hnízdní příležitosti pro přítomný druh díky instalaci náhradních budek.

Žadatel musí před kolaudací zaslat krajskému úřadu zprávu biologického dozoru, z které bude zřejmé, že byly dodrženy tyto stanovené podmínky a jak byla konkrétní opatření provedena.

Odůvodnění za **odpadové hospodářství**

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 ZO 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 JES bylo vydáno namísto povolení výjimky ze zákazu škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje dle § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) ZOPK a souhlasu s provedením záměru dle § 146 odst. 3 písm. b) ZO.

Z hlediska ostatních složek životního prostředí nemá krajský úřad připomínky.

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:

Město Roudnice nad Labem, Karlovo náměstí 21, 413 01 Roudnice nad Labem, ID DS: qdwbviv