

Krajský úřad Ústeckého kraje

odbor životního prostředí a zemědělství

PANEL ON LINE s.r.o.
Bystřická 271/6
417 31 Novosedlice

Spisová značka: KUUK/120703/2025/2/ZPZ/JES 272
Číslo jednací: KUUK/126979/2025
UID: kuukes98003158
Počet listů/příloh: 5/0

Vyřizuje/linka: Ing. Martin Šulgan / 361
za ochranu přírody a krajiny: Ing. Kristýna Horvátová / 879
za odpadové hospodářství: RNDr. Tomáš Burian / 160

Datum: 06.10.2025

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 PANEL ON LINE s.r.o., IČO: 27357333, se sídlem Bystřická 271/6, 417 31 Novosedlice, která na základě plné moci zastupuje společnost CPI BYTY, a.s., IČO: 05327776, se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „žadatel“), ze dne 22.08.2025, pro záměr „Zateplení BD Valdštejská 2064-2065 Litvínov“, na pozemcích p. č. 2875, 2876 vše katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov (dále jen „záměr“), dle projektové dokumentace, kterou vypracoval – architektonické a stavebně technické řešení: Michal Berjak, IČO: 76291120, Pod Vartou 444, 403 23 Velké Březno, hlavní projektant: Josef Černý, Týnec 10, 294 41 Dobkovice (ČKAIT 0014836), požárně bezpečnostní řešení: Ing. Šárka Bartlová (ČKAIT 0402672), a to: A. Průvodní zpráva (s datem 03/25), B. Souhrnná technická zpráva (s datem 03/25), C.01 Situace – širší vztahy (s datem 03/25), C.02 Situace – katastrální (s datem 03/25), C.03 Situace – koordinační (s datem 03/25), D.1.1 Technická zpráva – architektonicko-stavební řešení (s datem 03/25), D.1.1.1 Půdorys 1.PP.-1.NP. – stávající stav (s datem 03/2025), D.1.1.2 Půdorys 2.-6.NP. a střecha – stávající stav (s datem 03/2025), D.1.1.3 Řez A-A – stávající stav (s datem 03/2025), D.1.1.4 Pohledy – stávající stav (s datem 03/2025), D.1.1.5 Půdorys 1.PP.-1.NP. – nový stav (s datem 03/2025), D.1.1.6 Půdorys 2.-6.NP a střecha – nový stav (s datem 03/2025), D.1.1.7 Řez A-A – nový stav (s datem 03/2025), D.1.1.8 Pohledy – nový stav (s datem 03/2025), D.1.1.9 Pohledy – barva fasády (s datem 03/2025), D.1.1.10 Výpis oken (s datem 03/2025), D.1.1.11 Výpis klempířských prvků (s datem 03/2025), D.1.1.12 Výpis zámečnických prvků (s datem 03/2025), D.1.1.13 Detaily stavebního řešení (s datem 03/2025), D.3 Požárně bezpečnostní řešení (s datem 08/2025), Stanovisko k zateplení objektu Valdštejská 2064 až 2065, Litvínov, Posouzení obsazenosti prostoru ve dvojité střeše panelového domu zvláště chráněnými druhy (netopýry a ptáky) a jejich případnému ohrožení v objektu (s datem 02.03.2025, vypracoval: Daniel Horáček), Stanovení kategorie stavby z hlediska požární

bezpečnosti a ochrany obyvatelstva (bez uvedení data a zhotovitele), Průkaz energetické náročnosti budovy (s datem 10.07.2025, vypracoval: Ing. Marcel Lemon, osvědčení č. 1260, evidenční číslo 746782.0), 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, ve znění pozdějších předpisů (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 „Zateplení BD Valdštejská 2064-2065 Litvínov“ je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný za dodržení níže uvedených podmínek.**

II.

Krajský úřad **souhlasí s povolením výjimky** dle § 56 odst. 1 a 2 písm. c) ZOPK ze zákonné ochrany zvláště chráněného druhu **netopýři** (*Microchiroptera*), 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 demontáž parapetů, starého zateplení na štitových stěnách domu 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 prostorách pod parapety a na štitových stěnách domu **nesmí být prováděny** v období **01.11. – 15.03. a 15.04. – 15.08.** příslušného kalendářního roku.
3. V období **15.08. – 31.10. nebo 15.03. – 15.04.** příslušného kalendářního roku mohou být všechny otevřené větrací otvory a využívané štěrbinové opatření volně splývající jednosměrnou uzavěrou. Nejdříve po uplynutí 7 dní, při kterých teploty neklesnou pod 10 °C, a po provedení endoskopické 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. 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 dvě štěrbinové netopýří budky na severní štitovou stěnu domu a dvě tříkomorové budky pro rorýse v úrovni atiky objektu. Budky budou odpovídat obecně platným doporučením (viz publikace „Ochrana rorýsů a netopýřů 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.

Krajský úřad ve smyslu § 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.

Projektová dokumentace k výše uvedenému stavebnímu záměru řeší zateplení obvodového pláště objektu bytového domu č. p. 2064 a 2065 (dva vchody), zateplení stropu 1. podzemního podlaží (sklepa) a zateplení ploché střechy. Pro zateplení obvodového pláště je navržen kontaktní zateplovací systém ETICS s použitím polystyrenových desek EPS šedých a minerální vaty o tloušťce 140, 60 a 40 mm. Zateplení stropu ve sklepě bude provedeno KZS stropním systémem z lamel tloušťky 80 mm a zateplení střechy polystyrenovými deskami s tloušťkou 200 mm. Finální vrstvou obvodového pláště objektu bude tenkovrstvá omítka opatřená nátěrem fasádní barvy dle požadavku investora. V rámci realizace záměru dojde také k výměně veškerých kusů klempířské konstrukce a vyměněna budou nevyhovující okna sklepa a okna na společné chodbě. Záměr bude realizován na pozemcích p. č. 2875, 2876 vše katastrální území Horní Litvínov, obec Litvínov.

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

Krajský úřad žádost posoudil a zjistil, 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 orgán ochrany přírody a krajiny

Dne 22.08.2025 podala společnost PANEL ON LINE s.r.o., IČO: 27357333, se sídlem Bystřická 271/6, 417 31 Novosedlice, která na základě plné moci zastupuje společnost CPI BYTY, a.s., IČO: 05327776, se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „žadatel“), žádost o povolení výjimky dle § 56 ZOPK ze základních podmínek ochrany podle § 50 ZOPK pro zvláště chráněný druh netopýří (*Microchiroptera*).

Předmětem záměru je zateplení obvodového pláště a zateplení ploché střechy budovy na pozemcích p. č. 2875, 2876 vše katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov. Současně budou vyměněny veškeré klempířské konstrukce a stávající nevyhovující okna sklepa a okna na společné chodbě.

K žádosti byla přiložena plná moc, kompletní projektová dokumentace, Požárně bezpečnostní řešení, Stanovisko k zateplení objektu Valdštejská 2064 až 2065 (Litvínov), Stanovení kategorie stavby z hlediska požární bezpečnosti a ochrany obyvatelstva, Průkaz energetické náročnosti budovy a Posouzení obsazenosti prostoru ve dvojité střeše panelového domu zvláště chráněnými druhy (netopýři a ptáky) a jejich případnému ohrožení v objektu, které zpracoval

Daniel Horáček (03/2025). Průzkum neprokázal přítomnost zvláště chráněných druhů, nicméně výskyt je na předmětné budově předpokládán i vzhledem k tomu, že zde byla přítomnost netopýrů v minulosti prokázána.

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

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle stavebního zákona, se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí 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 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 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 § 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 nahradit a zachovat hnízdní příležitosti pro přítomné druhy. Náhradou za ztracená hnízdiště budou na budovu umístěny dvě štěrbinové netopýří budky na severní štítovou stěnu domu a dvě tříkomorové budky pro rorýse v úrovni atiky objektu.

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

Odůvodnění za orgán odpadového 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 za předpokladu dodržení jeho parametrů a postupů při jeho provádění podle shora uvedené projektové dokumentace § 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 Litvínov, náměstí Míru 11, 436 01 Litvínov, ID DS: 8tybqzk