

# KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE

## ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Naše č. j.: PK-ŽP/5163/26  
Spis. zn.: ZN/3260/ŽP/25  
Č. záměru: Z/2025/215084  
Počet listů: 3  
Počet příloh: 0  
Počet listů příloh: 0

A.D.S. Rokycany s.r.o.  
Smetanova 47  
337 01 Rokycany

Vyřizuje: JUDr. Josef Sýkora  
Tel.: 377 195 141  
E-mail: josef.sykora@plzensky-kraj.cz  
Datum: 30. 3. 2026

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

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

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 14 odst. 1 písm. a) zákona o JES na základě žádosti Společenství vlastníků pro dům Manětínská 1530/47, Plzeň, se sídlem Manětínská 1530/47, Bolevec, 323 00 Plzeň, IČO 11740779, zastoupené A.D.S. Rokycany s.r.o., se sídlem Smetanova 47, Střed, 337 01 Rokycany, IČO 27983943 (dále jen „žadatel“), ze dne 19. 11. 2025, pro záměr „Stavební úpravy bytového domu ul. Manětínská 1530/47, 323 00, Plzeň, na p.p.č. 3610, v k.ú. Bolevec“, který se nachází na pozemku p. č. 3610, v k.ú. Bolevec, dle dokumentace „Stavební úpravy bytového domu ul. Manětínská 1530/47, 323 00, Plzeň, na p.p.č. 3610, v k.ú. Bolevec“, ID dokumentace SR00X01P3UUP, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto

### SOUHLASNÉ JEDNOTNÉ ENVIRONMENTÁLNÍ STANOVISKO

Předmětným záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“),
- zákon č. 541/2020 Sb. o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o odpadech“).

Toto JES nahrazuje následující správní úkony:

- výjimku ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů dle § 56 odst. 1 ZOPK,
- vyjádření k nakládání s odpady ke změně dokončené stavby dle § 146 odst. 3 písm. b) zákona o odpadech.

## I.

**Záměr** „Stavební úpravy bytového domu ul. Manětínská 1530/47, 323 00, Plzeň, na p.p.č. 3610, v k.ú. Bolevec“ **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný**.

## II.

Krajský úřad **souhlasí s povolením výjimky dle § 56 odst. 1 a odst. 2 písm. c) ZOPK** pro zvláště chráněné druhy živočichů (dále jen „ZCHDŽ“) netopýra rezavého (*Nyctalus noctula*), netopýra hvízdavého (*Pipistrellus pipistrellus*), netopýra pestrého (*Vespertilio murinus*), netopýra večerního (*Eptesicus serotinus*) a netopýra nejmenšího (*Pipistrellus pygmaeus*) ze zákazů stanovených k ochraně ZCHDŽ uvedených v ust. § 50 odst. 1 a 2 ZOPK, a to provedením záměru „Stavební úpravy bytového domu ul. Manětínská 1530/47, 323 00, Plzeň, na p. p. č. 3610, v k.ú. Bolevec“, záměrem dotčené jedince těchto druhů v rozsahu nižších desítek kusů rušit či poškozovat jimi užívaná sídla, a to **za následujících podmínek**:

1. Konstrukce lešení nesmí bránit výletu netopýrů z ventilačních otvorů v atice a z neuzavřených spár mezi panely na jižním plášti budovy.
2. Stavební práce mohou být provedeny mimo období výskytu letní kolonie netopýrů s mláďaty (tedy mimo 10. května – 15. srpna) nebo zimujících netopýrů (tedy mimo 15. října – 15. března). V případě realizace stavebních prací v období zimování nebo výskytu letních kolonií netopýrů, lze tyto stavební práce provádět pouze za předpokladu předchozí instalace dočasných jednosměrných uzávěr před ventilačními otvory v atice v období od 15. března do 10. května nebo v období od 15. srpna do 15. října kalendářního roku souvisle po dobu nejméně 7 nocí, ve kterých nebude teplota klesat pod 10 °C a nebude vytrvalý déšť.
3. Uzávěry budou zhotoveny způsobem, který umožní netopýrům otvory opustit, ale nedostanou se již zpět. Technologie instalace bude provedena v souladu s doporučením: <http://www.ceson.org/rekonstrukce.php>.
4. Zaslepení a utěsnění prostupných ventilačních otvorů v atice bude provedeno až po provedení opatření na ochranu netopýrů podle podm. č. 2 a 3.
5. Žadatel zajistí po dobu realizace záměru průběžný odborný biologický dozor tak, aby byly předem eliminovány nežádoucí střety se zájmy chráněnými ZOPK a bylo zajištěno funkční splnění podmínek stanovených tímto JES. Biologický dozor bude provádět fyzická nebo právnická osoba s příslušnou odborností a prokazatelnými zkušenostmi v oblasti chiropterologie.
6. Identifikační údaje biologického dozoru a kontakty na něj oznámí držitel výjimky nejméně 7 dní před zahájením prací orgánu ochrany přírody.
7. Žadatel zajistí prostřednictvím biologického dozoru kontrolu mezipanelových spár bezprostředně před započítáním jejich utěsňování. Bez provedení této kontroly nelze práce na utěsnění spár zahájit.

8. Do pláště budovy budou do zateplení na místo určené biologickým dozorem instalovány celkem 2 typizované dřevocementové budky pro netopýry.
9. Opatření proti výskytu netopýrů na objektu (tzn. instalace jednosměrných uzávěr) lze realizovat pouze v tom roce, kdy dojde k realizaci vlastního záměru – zateplení.
10. V případě náhodného nálezu netopýrů při stavebních pracích bude bezodkladně situace konzultována s krajským úřadem a Českou společností pro ochranu netopýrů.
11. Odchytky provádění stavby nebo odlišná technická řešení stavby mající vliv na ZCHDŽ nebo na základě tohoto stanoviska stanovené podmínky realizace stavby, budou předem projednány a odsouhlaseny krajským úřadem.
12. Žadatel oznámí krajskému úřadu způsob a rozsah využití oprávnění plynoucí z povolené výjimky a splnění vyplývajících povinností každoročně vždy do 31. 12. kalendářního roku, v němž oprávnění plynoucí z této výjimky využíval, není-li stanoveno jinak. Oznámení musí obsahovat všechny rozhodné skutečnosti nezbytné k posouzení řádného splnění ukládané povinnosti, zejména datum a lokalizaci provedených opatření a prokazatelnou fotodokumentaci. Oznamovací povinnost může žadatel splnit zasláním písemnosti v listinné podobě nebo do datové schránky krajského úřadu nebo zasláním na e-mail: ochrana.prirody@plzensky-kraj.cz.
13. Zahájení a ukončení prací bude 10 dní předem oznámeno Krajskému úřadu v listinné podobě nebo do datové schránky krajského úřadu nebo zasláním na e-mail: ochrana.prirody@plzensky-kraj.cz.
14. Krajský úřad bude v místě stavby provádět kontroly plnění podmínek povolené výjimky, a to zejména v rámci kontrolních dnů stavby, o jejichž konání žadatel min. 5 dní předem informuje krajský úřad a umožní mu účast na kontrolních dnech a poskytne nezbytnou součinnost. Kromě toho může krajský úřad vyzvat žadatele k účasti na kontrole plnění podmínek plynoucích z povolené výjimky a žadatel je povinen se kontroly zúčastnit a poskytnout součinnost.

### **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 § 2 odst. 1 zákona o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko (dále „JES“).

Dne 19. 11. 2025 obdržel krajský úřad pod č. j. PK-ŽP/15886/25 žádost o stanovisko k záměru „SÚ BD ul. Manětínská 1530/47, 323 00, Plzeň, na p.p.č. 3610, v k.ú. Bolevec“.

Krajský úřad vyzval dne 18. 12. 2025 žadatele k doplnění podkladů žádosti. Dne 20. 2. 2026 obdržel krajský úřad kompletní podklady a zahájil úkony nezbytné k vydání JES.

Předmětem projektové dokumentace je provedení stavebních úprav na dokončené stavbě č.p. 1530/47 v k. ú. Bolevec. Stavební úpravy spočívají v provedení zateplení fasády, oblasti soklu, stropu I.PP, střešní konstrukce a dále osazení nových výplní některých stavebních otvorů.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl krajský úřad k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Krajský úřad dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

### Z hlediska ZOPK

Na základě orientačního prověření stavu objektu a dle doloženého posudku zpracovaného Českou společností pro ochranu netopýrů (dále jen „posudek ČESON“) dne 19. 1. 2026 bylo zjištěno, že se na jižním plášti budovy v atice nachází volné ventilační průduchy a na plášti jsou v celé jeho délce neuzavřené spáry mezi panely, které jsou sekundárním biotopem pro netopýry a synantropní druhy ptáků včetně rorýse obecného. Lokalita je svým výskytem rorýsů obecných a netopýrů Krajskému úřadu známa z jeho předchozí úřední činnosti a výskyt rovněž potvrzují údaje v nálezové databázi Agentury ochrany přírody a krajiny.

Na základě této skutečnosti krajský úřad zhodnotil možné dopady realizace záměru na předmětné ZCHDŽ a došel k závěru, že při dodržení výše uvedených podmínek nebudou tyto negativně ovlivněny na existenci a dotčenou budovu budou moci i nadále, za předpokladu instalace budek, využívat jako rozmnožovací biotop, úkryt apod.

V podmínce č. 2 je uvedeno období, ve kterém je možno před ventilační průduchy v atice, ve kterých by se netopýři mohli vyskytnout, nebo je jinak využívat, umístit jednosměrnou uzávěru, která netopýrům umožní úkryt opustit, ale neumožní jim už návrat do tohoto úkrytu. Jednosměrná uzávěra je závěs přes větrací otvor z perlinky nebo drátěné sítky, upevněný hřebíčkem nebo tmelem na stěnu domu. Spodní okraj závěsu nesmí od stěny domu odstávat. Uzávěra bude překrývat vletové otvory s přesahem alespoň 5 cm na každou stranu. Jedná se o opatření, které lze realizovat pouze mimo období rozmnožování netopýrů a mimo období zimování netopýrů. Po minimálně sedmi denní instalaci jednosměrné uzávěry je možno tyto otvory definitivně uzavřít např. montážní pěnou. Pokud není zcela zřejmé, že stavba bude v daném roce realizována, nelze opatření proti netopýrům provést. Uzavření otvorů – míst výskytu (biotopů) netopýrů nemá v případě nerealizování stavby odůvodnění.

V oblasti mezipanelových spár zajistí částečně funkci jednosměrných uzávěr ochranné sítě na lešení. Utěsnění mezipanelových spár lze provést pouze po předchozí kontrole všech dotčených spár, odborně způsobilou osobou. Ta bezprostředně před zahájením těchto prací ověří, zda se v nich nenacházejí netopýři. V případě zjištění výskytu netopýrů nebo jimi užívaných sídel nesmí být dotčené spáry utěsněny a další postup bude proveden podle pokynů orgánu ochrany přírody. K provedení kontroly spár i k dohledu nad realizací opatření jsou nezbytné odborné znalosti a praktické zkušenosti. Proto byla žadateli stanovena (podmínka č. 5) povinnost zajistit po dobu realizace

záměru biologický dozor, který bude dohlížet zejména na kontrolu a utěšňování mezipanelových spár, instalaci jednosměrných uzávěrů a instalaci budek.

Při rozhodování o povolení záměru hodnotil krajský úřad negativní vliv plánovaného zateplení budovy na jedince a populaci netopýrů a účinnost navržených ochranných a kompenzačních opatření pro minimalizaci tohoto negativního vlivu. Záměrem dojde k úsporám na spotřebách energií při vytápění budov, což je také v zájmu ochrany životního prostředí, tedy v zájmu veřejném, stejně jako údržba a rekonstrukce majetku vlastníka budov. Konkrétně se jedná o jiné naléhavé důvody převažujícího veřejného zájmu, včetně důvodů sociálního a ekonomického charakteru

a důvody s příznivými důsledky nesporného významu pro životní prostředí (ust. § 56 odst. 2 písm. c) ZOPK). Krajský úřad dospěl k závěru, že v tomto konkrétním případě bylo možno záměr povolit, neboť neexistuje jiná varianta, která by nezasáhla do biotopu ZCHDŽ a zároveň umožnila plánovanou rekonstrukci.

Vzhledem k tomu, že zaslepením otvorů dojde k zániku biotopu, požaduje krajský úřad alespoň v minimálním rozsahu nahrazení umělým biotopem ve formě typizovaných budek umístěných do zateplení.

Krajský úřad upozorňuje, že z hlediska ochrany rorýsů obecných je nutné řídit se při zateplování budovy podmínkami opatření obecné povahy, vydaného krajským úřadem (viz: <http://www.plzensky-kraj.cz/opatreni-obecne-povahy-rorys>).

Krajský úřad dále zdůrazňuje povinnost plynoucí z § 5 odst. 3 ZOPK, kdy opatření při provádění a užívání stavby nesmí vést ke zbytečnému zraňování nebo úhynu živočichů nebo ničení jejich biotopů (např. instalace bodců proti hnízdění jiříček obecných, vybírání vajec či mláďat z hnízd apod.). V případě rušení obecně chráněných druhů ptáků v době realizace stavby je nezbytné postupovat v souladu s odchylným postupem dle § 5a a § 5b ZOPK, kdy je pro vydání příslušným orgánem ochrany přírody Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí. Z důvodu minimalizace vzniku konfliktů v průběhu stavby se zájmy ochrany přírody, doporučuje krajský úřad vhodně zabezpečit stavbu proti zahnízděním ptáků před hnízdním obdobím.

#### Z hlediska zákona o odpadech

Krajský úřad posoudil předloženou PD k záměru „Stavební úpravy bytového domu ul. Manětínská 1530/47, 323 00, Plzeň, na p.p.č. 3610, v k.ú. Bolevec“ a zjistil, že obsahuje údaje, které dostačují k jejímu úplnému a objektivnímu posouzení a dospěl k závěru, že uvedený záměr není v rozporu s příslušnými předpisy v oblasti odpadového hospodářství. S odpady vznikajícími při realizaci záměru, s vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití, je nutné nakládat v souladu s projektovou dokumentací a s předpisy v oblasti odpadového hospodářství. Současně musí být dodržena hierarchie odpadového hospodářství v souladu s § 3 zákona o odpadech.

Krajský úřad žadatele upozorňuje, že při nakládání s odpady vznikajícími při realizaci záměru je povinen dodržovat ustanovení § 15 zákona o odpadech. Dále krajský úřad

upozorňuje na povinnost stavebníka uvedenou v § 93a zákona o odpadech neprodleně zaslat správnímu orgánu, který vydal jednotné environmentální stanovisko, doklady prokazující, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využití vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, byly využity v souladu se zákonem o odpadech a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu se zákonem o odpadech a hierarchií odpadového hospodářství. Dokladem ke splnění této povinnosti v případě odpadů vzniklých realizací záměru, je potvrzení o převzetí odpadů ve smyslu § 17 odst. 1 zákona o odpadech (např. ve formě vážního lístku), případně prohlášení provozovatele zařízení určeného pro nakládání s odpady o převzetí odpadu (např. formou výpisu z průběžné evidence). Čestné prohlášení stavebníka nelze považovat za dostatečný doklad o splnění dané povinnosti.

Ostatní zájmy chráněné právními předpisy na úseku životního prostředí nejsou tímto záměrem dotčeny.

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

### **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 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

v z. Mgr. Jaroslav Nálevka  
vedoucí oddělení technické ochrany životního prostředí

Mgr. Martin Plíhal  
vedoucí odboru životního prostředí  
podepsáno elektronicky

### **Doručí se:**

Společenství vlastníků pro dům Manětínská 1530/47, Plzeň, se sídlem Manětínská 1530/47, Bolevec, 323 00 Plzeň, IČO 11740779, zastoupené A.D.S. Rokycany s.r.o., se sídlem Smetanova 47, Střed, 337 01 Rokycany, ISDS: c5yjdhq

### **Na vědomí:**

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, 301 00 Plzeň, ISDS: 6iybfxn