

KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Naše č. j.: PK-ŽP/8590/26

Spis. zn.: ZN/1362/ŽP/26

Č. záměru: Z/2026/56249

Počet listů: 3

Počet příloh: 0

Počet listů příloh: 0

Vyřizuje: JUDr. Josef Sýkora

Tel.: 377 195 141

E-mail: josef.sykora@plzensky-kraj.cz

Datum: 4. 6. 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 domu Pod Záhorskem 25, Plzeň, se sídlem Pod Záhorskem 667/25, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, IČO 75045036, zastoupené [REDAKCE]

[REDAKCE] dále jen „žadatel“), ze dne 24. 4. 2026, pro záměr „Zateplení bytového domu ul. Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni – NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM“, který se nachází na pozemku p. č. 11749/24, 11749/17, 11749/12 v k.ú. Plzeň, dle dokumentace „Zateplení bytového domu ul. Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni – NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM“, ID dokumentace SR00X01TYSDD, 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 „Zateplení bytového domu ul. Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni – NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM“ 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 „Zateplení bytového domu ul. Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni – NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM“, záměrem dotčené jedince těchto druhů v rozsahu nižších desítek kusů rušit, ničit či poškozovat jimi užívaná sídla, a to **za následujících podmínek:**

1. Konstrukce lešení a ochranné sítě instalované za účelem zateplení budovy nesmí bránit výletu netopýrů z otvorů v podstřeší.
2. Zateplení střechy a podstřeší může být provedeno 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 otvory v podstřeší (otvory vzniklé vydrolením omítky pod oplechováním střechy), 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 otvorů v podstřeší bude provedeno až po provedení opatření na ochranu netopýrů podle podm. č. 2 a 3.
5. Do pláště budovy budou do zateplení v prostoru atiky instalovány celkem 2 typizované dřevocementové budky pro netopýry.
6. Opatření proti výskytu netopýrů na objektu (tzn. instalace jednosměrných uzávěr) lze realizovat pouze v tom roce, kdy dojde k realizaci vlastního záměru – zateplení.
7. V případě náhodného nálezu netopýrů při stavebních pracích bude bezodkladně situace konzultována s krajským úřadem a Českou společností pro ochranu netopýrů.
8. 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.

9. Krajskému úřadu bude nejméně 5 pracovních dní předem oznámeno zahájení instalace jednosměrných uzávěr, což bude následně krajským úřadem zkontrolováno. Dále 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. Oznamování 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.
10. 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 24. 4. 2026 obdržel krajský úřad pod č. j. PK-ŽP/6630/26 žádost o stanovisko k záměru „Zateplení bytového domu ul. Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni – NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM“ a zahájil úkony nezbytné k vydání JES.

Předmětem projektové dokumentace jsou stavební úpravy stávajícího bytového domu na adrese Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni. Jedná se o bytový dům s jedním podzemním a pěti nadzemními podlažními. V suterénu objektu se nacházejí garáže a technické zázemí domu, v nadzemních podlažích jsou umístěny bytové jednotky a společné prostory domu.

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 bylo zjištěno, že v prostoru podstřeší došlo vlivem vydrolení zdiva k porušení konstrukce pod plechovou krytinou. Obvodový

plášť tak není v místě střechy plně uzavřen. Vzniklé otvory mohou sloužit jako sekundární biotop pro netopýry a synantropní druhy ptáků.

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 ovlivněni 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 otvory v podstřeší, ve kterých by se netopýři mohli vyskytnout, nebo je jinak využívat, umístit jednosměrnou uzávěru, která netopýřům umožní úkryt opustit, ale neumožní jim už návrat do tohoto úkrytu. Jednosměrná uzávěra je závěs přes otvor z perlinky nebo drátěné síťky, 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 netopýřů a mimo období zimování netopýřů. 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 netopýřům provést. Uzavření otvorů – míst výskytu (biotopů) netopýřů nemá v případě nerealizování stavby odůvodnění.

Při rozhodování o povolení záměru hodnotil krajský úřad negativní vliv plánovaného zateplení budovy na jedince a populaci netopýřů 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 dvou typizovaných budek umístěných do zateplení budovy.

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 „Zateplení bytového domu ul. Pod Záhorskem č.p. 667/25 v Plzni – NOVÁ ZELENÁ ÚSPORÁM“ 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 domu Pod Záhorskem 25, Plzeň, se sídlem Pod Záhorskem 667/25, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, zastoupené [REDACTED]
[REDACTED]

Na vědomí:

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

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