



SMLOUVA O ÚZEMNÍM ROZVOJI

obec Předboj

se sídlem: Hlavní 18, 250 72 Předboj

IČ: 00240630

číslo bankovního účtu: 12223201/0100

zastoupená Mgr. Dagmar Horevajovou, starostkou, a Bc. Ondřejem Pechou, místostarostou

[dále jen „**obec**“]

a

Martin Kroupa - autodoprava spol. s r.o.

se sídlem: Mánesova 1447/71, Vinohrady, 120 00 Praha 2

IČ: 27074595

spisová značka: C 94352 vedená u Městského soudu v Praze

zastoupená Veronikou Kroupovou Bartlovou, DiS., jednatelkou

[dále jen „**investor**“]

[*obec a investor společně dále jen jako „smluvní strany“*]

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 1746 odst. 2
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

[dále jen „**občanský zákoník**“]

tuto **smlouvu o územním rozvoji**

[dále jen „**smlouva**“]

Čl. I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Investor prohlašuje, že je vlastníkem následujících pozemků: parc.č. 110, parc.č. 127, parc.č. 166/2, parc.č. 166/14, parc.č. 166/15, parc.č. 166/18, parc.č. 166/19, parc.č. 166/21 a parc.č. 166/24, to vše katastrální území Předboj, obec Předboj, tak jak jsou Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ zapsány na LV č. 801.
[dále jen „**předmětné pozemky**“]
- 1.2. Investor má zájem na budoucím využití předmětných pozemků za účelem svého podnikání, rekultivaci areálu a budoucí výstavby stavebních objektů. Projekt je blíže rámcově specifikován v příloze A. této smlouvy [dále jen „**projekt**“].
- 1.3. Smluvní strany prohlašují, že dne 26. 3. 2021 uzavřely smlouvu, jejímž předmětem byly vzájemné závazky vztahující se k předmětným pozemkům, záměrům investora k činnosti na těchto pozemcích a k součinnosti ze strany obce umožnit investorovi činnost na předmětných pozemcích [dále jen „**Plánovací smlouva**“].

- 1.4. Vzhledem k tomu, že smluvní strany této smlouvy, na základě společných jednání, dospěly k závěru, že je nezbytné vzájemné smluvní vztahy revidovat, dohodly se smluvní strany na zrušení Plánovací smlouvy a jejím nahrazením touto smlouvou. Plánovací smlouva se ruší a nahrazuje touto smlouvou dnem uzavření této smlouvy. Došlo-li na základě Plánovací smlouvy k poskytnutí jakéhokoliv plnění, toto plnění si strany nevrací a prohlašují, že se nejedná o bezdůvodné obohacení a v souvislosti s Plánovací smlouvou po sobě nebudou vzájemně nic požadovat.
- 1.5. Obec je povinna zasazovat se o všestranný rozvoj svého území, a to takovým způsobem, aby byl trvale udržitelný. O tento rozvoj se obec zasazuje i formou spolupráce s investory, a to již ve fázi územního plánování. Obec v rámci této spolupráce postupuje v souladu s právním řádem České republiky, se zájmy obce jakožto územního samosprávného společenství občanů a zájmy svých občanů a cíli a úkoly územního plánování. V této souvislosti přitom obec postupuje nezávisle na výkonu státní správy vykonávané v přenesené působnosti, tedy pouze v mezích své tzv. samostatné působnosti.
- 1.6. Obec v současné době projednává Změnu č. 3 územního plánu obce Předboj *[dále jen „Změna č. 3 územního plánu“]*, jež se dotýká předmětných pozemků – lokalita Z3/8 *[dále také „dotčené území“]*. Vzhledem k tomu, že je v zájmu smluvních stran najít shodu na řádném a racionálním využití dotčeného území v souladu s odstavcem 1.5. tohoto článku smlouvy, upravují smluvní strany v této smlouvě nejen svá vzájemná práva, ale také utvrzují své požadavky, které budou společně prosazovat v rámci uvedené Změny č. 3 územního plánu.

Čl. II.

Předmět smlouvy

- 2.1. Předmětem této smlouvy jsou vzájemné závazky smluvních stran, které se týkají dotčeného území, materiálního plnění, finančního plnění a dalších podmínek realizace projektu.
- 2.2. Smluvní strany prohlašují, že nestanoví-li tato smlouva výslovně jiný okamžik, v okamžiku, kdy nabude účinnosti Změna č. 3 územního plánu, jež umožní investorovi realizovat projekt, investor se zavazuje k níže uvedenému plnění, které je blíže specifikováno v dalších člancích této smlouvy, a to:
- poskytnout obci finanční příspěvek ve smyslu Čl. III. této smlouvy;
 - poskytnout obci materiální příspěvek ve smyslu Čl. IV. této smlouvy;
 - změnit a udržovat své sídlo na území obce ve smyslu Čl. V. této smlouvy;
 - převést na obec pozemky, resp. části pozemků, ve smyslu Čl. VI. této smlouvy;
 - zřídit ochranné pásmo, vysadit a revitalizovat zeleň a provést výsadbu izolační zeleně ve smyslu Čl. VII. smlouvy;

- upravit stávající vjezd na pozemní komunikaci Hlavní ve smyslu Čl. VIII. smlouvy;
 - udržovat pozemní komunikaci Hlavní ve smyslu Čl. IX. smlouvy.
- 2.3. Smluvní strany prohlašují, že po vzájemných jednáních došly ke shodě, co se týká níže uvedených parametrů Změny č. 3 územního plánu, jež se týkají dotčeného území, které jsou vymezeny v Čl. X. smlouvy, s tím, že se zavazují činit kroky vedoucí k tomu, aby Změna č. 3 územního plánu s níže uvedeným obsahem ve vztahu k dotčenému území mohla být vydána a nabyla účinnosti.

Čl. III. Finanční příspěvek

- 3.1. Smluvní strany se dohodly na tom, že investor poskytne obci finanční příspěvek v celkové výši 3.000.000 Kč (tři miliony korun českých), jež bude uhrazen způsobem uvedeným dále. Finanční příspěvek je příjmem obce za účelem vytváření peněžních zdrojů pro financování investic v obci, především v oblasti veřejné infrastruktury, občanské vybavenosti a jejího dalšího rozvoje.
- 3.2. Investor se zavazuje do 10 (deseti) pracovních dní ode dne uzavření této smlouvy uhradit obci část finančního příspěvku ve výši 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých), jakožto dobrovolný příspěvek na rozvoj obce a její infrastruktury a zajištění veřejných potřeb. Nenabude-li Změna č. 3 územního plánu účinnosti nejpozději do 30. 6. 2026, je investor oprávněn od této smlouvy odstoupit, přičemž toto právo investora zaniká, nevyužije-li jej do doby nabytí účinnosti Změny č. 3 územního plánu. Smluvní strany se výslovně dohodly, že s ohledem na okolnosti při uzavření této smlouvy v případě vrácení této části finančního příspěvku investor po obci nepožaduje jakékoliv zhodnocení této částky či její příslušenství za období, po které bude mít obec tyto finanční prostředky v dispozici, přičemž v případě odstoupení od smlouvy je obec povinna příspěvek vrátit na základě písemné výzvy investora, ve které stanoví lhůtu ne kratší než 90 (devadesát) dnů ode dne doručení takové výzvy k úhradě obci.
- 3.3. Investor se zavazuje do 10 (deseti) pracovních dní poté, co Změna č. 3 územního plánu nabude účinnosti, na základě písemné výzvy obce uhradit obci část finančního příspěvku ve výši 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých), jakožto dobrovolný příspěvek na rozvoj obce a její infrastruktury a zajištění veřejných potřeb.
- 3.4. Investor se dále zavazuje poté, co Změna č. 3 územního plánu nabude účinnosti, poskytnout obci v níže uvedených termínech a splátkách zbývající část finančního příspěvku ve výši 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých). Částka bude poskytnutá následujícími platbami s níže uvedenou splatností:
- 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) do 30.6.2026;
 - 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) do 30.6.2027;

- 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) do 30.6.2028;
 - 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) do 30.6.2029;
 - 200.000 Kč (dvě stě tisíc korun českých) do 31.12.2029.
- 3.5. V případě prodlení investora s úhradou finančního příspěvku dle tohoto článku smlouvy nebo jeho části se investor zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou této dlužné částky. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok obce na náhradu škody či jiného příslušenství takové pohledávky.
- 3.6. Finanční příspěvek, pokud není ujednáno jinak, není účelově vázaný finanční příspěvek. Investor finanční příspěvek poskytuje z důvodu jeho vědomí, že jeho projekt představuje nezanedbatelnou zátěž pro obec jako takovou, přičemž tímto se snaží alespoň v elementárním rozsahu zmírnit negativní následky spojené se svým projektem.

Čl. IV. Materiální příspěvek

- 4.1. Poté, co Změna č. 3 územního plánu nabude účinnosti, se investor zavazuje na písemnou žádost obce poskytnout obci materiální plnění v rozsahu, kvalitě a termínech níže uvedených, a to šterk frakce 0/32, jenž bude poskytován obci k její žádosti po dobu 10 (deseti) let od kalendářního roku, kdy Změna č. 3 územního plánu nabude účinnosti, když každý rok je obec oprávněna požadovat dodání sto padesát (150) tun tohoto šterku *[dále jen „roční dodávka materiálu“]*. Za dobu deseti (10) let se tedy investor zavazuje dodat obci jako nepeněžitě plnění patnáct set (1500) tun šterku frakce 0/32. Nevyužije-li obec roční dodávku materiálu buď zcela anebo z části, je obec oprávněna využít nevyužitou část roční dodávky materiálu v letech následujících až do úplného vyčerpání limitu dle věty předchozí. Neodebraná část roční dodávky materiálu se tak převádí do let následujících a nárok na tuto neodebranou část roční dávky materiálu se nepromlčuje. Smluvní strany se dohodly na tom, že po vzájemné domluvě může obec požádat investora o dodání jiného materiálu (např. hlíny, zeminy, asfaltového recyklátu) a ten se zavazuje, že bude-li to kapacitně možné, dodání jiného materiálu bezdůvodně neodmítne. V rámci této dohody se smluvní strany taktéž domluví na vzájemném vypořádání ceny požadovaného materiálu za jednu (1) tunu oproti šterku frakce 0/32. Nedohodnou-li se smluvní strany na dodání jiného materiálu či na vzájemném vypořádání ceny požadovaného materiálu, má obec nárok na dodání šterku frakce 0/32. Pro úplnost smluvní strany výslovně prohlašují, že se mohou dohodnout na tom, že bude dodáno ze strany investora větší množství materiálu, než je roční dodávka materiálu, přičemž v takovém případě se toto větší množství materiálu odečte z celkového závazku investora dodat patnáct set (1500) tun šterku frakce 0/32 a o to dříve závazek investora dodat materiální příspěvek podle této smlouvy skončí.
- 4.2. Náklady spojené s doručením roční dodávky materiálu obci – zejména náklady na nakládku, vykládku a dopravu v rámci území obce (Předboj) – nese výlučně investor, nedohodnou-li se v konkrétním případě smluvní strany na jiném místě dodání (mimo území obce Předboj) s tím,

že v takovém případě se dohodnou též na tom, kdo ponese náklady na dopravu převyšující náklady na dopravu v rámci území obce.

- 4.3. Obec je povinna informovat investora o místě a termínu pro plnění odběru roční dodávky materiálu, a to s dostatečným předstihem, kterým se rozumí, alespoň třicet (30) kalendářních dní předem.
- 4.4. Smluvní strany se mohou dohodnout na změně kvality (jiný druh materiálu), rozsahu (menší či větší množství) a termínu dodání materiálu, a to bez nutnosti změny této smlouvy.
- 4.5. V případě prodlení investora s poskytnutím materiálu podle tohoto článku smlouvy se investor zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč (pět tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že investor je oprávněn nahradit závazek dodat celkové množství materiálu 1500 tun šterku frakce 0/32 finančním plněním, přičemž takové finanční plnění bude určeno podle ceny obvyklé dosud nedodaného celkového množství materiálu ke dni nahrazení závazku *[dále jen „náhradní finanční plnění investora“]*. O využití tohoto práva je investor povinen informovat písemně obec. Obec následně písemně investorovi sdělí, jakou cenu považuje za cenu obvyklou pro účely výpočtu náhradního finančního plnění investora, přičemž při určení této ceny vychází obec z průměru nejméně tří rozdílných dodavatelů, kteří jsou schopni dodat tento materiál na území obce. Do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení písemného sdělení obce ohledně ceny obvyklé investor buď písemně sdělí, že s takovou cenou souhlasí a považuje ji za nespornou, nebo sdělí obci, že s cenou nesouhlasí.
 - V případě, že investor bude s cenou souhlasit, je náhradní finanční plnění investora splatné do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení souhlasu ze strany investora obci.
 - V případě, že investor nebude s cenou souhlasit, nechá obec zpracovat na náklady investora znalecký posudek za účelem určení ceny obvyklé. Investor následně uhradí náhradní finanční plnění investora do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy mu bude ze strany obce znalecký posudek předložen. Ve stejné lhůtě se investor zavazuje uhradit obci náklady na znalecký posudek, které obec investorovi vyčíslí.

Úhradou náhradního finančního plnění investora (včetně vyčíslených nákladů na znalecký posudek za předpokladu jeho zpracování) se považuje závazek podle tohoto článku (poskytnout obci nepeněžitě plnění – materiálu) za splněný. V případě prodlení investora s úhradou náhradního finančního plnění investora podle tohoto odstavce se investor zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení s úhradou této dlužné částky.

Čl. V. Změna sídla investora

- 5.1. Investor má v současné době sídlo mimo území obce. Investor se zavazuje nejpozději do dvou (2) let ode dne účinnosti Změny č. 3 územního plánu změnit své sídlo tak, aby toto sídlo bylo umístěno na (adrese na) území obce a toto sídlo na území obce mít alespoň po dobu trvání ostatních závazků investora vyplývajících z této smlouvy, nejméně však následujících 5 let ode dne změny sídla podle věty první.
- 5.2. V případě prodloužení investora se změnou svého sídla se zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč (dva tisíce korun českých) za každý započatý týden prodloužení.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že investor je oprávněn nahradit závazek mít sídlo na území obce jednorázovým finančním plněním ve výši 500.000,00 Kč (pět set tisíc korun českých). O využití tohoto práva je investor povinen informovat písemně obec, přičemž toto jednorázové finanční plnění je splatné do 15 (patnácti) dnů ode dne doručení písemné informace investora o využití tohoto práva obci. Úhradou jednorázového finančního plnění podle tohoto odstavce se považuje závazek (změnit a udržovat sídlo investora) podle tohoto článku za splněný. V případě prodloužení investora s úhradou jednorázového finančního plnění podle tohoto odstavce se investor zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodloužení s úhradou této dlužné částky.

Čl. VI. Převod pozemků, resp. jejich částí

- 6.1. Investor se zavazuje bezplatně převést na obec části předmětných pozemků (parc.č. 127, parc.č. 166/24, parc.č. 166/18), a to pozemky parc.č. 166/46, parc.č. 166/47 a parc.č. 127/2, které vzniknou na základě geometrického plánu č. 1005-54/2025, ověřeného autorizovaným zeměměřickým inženýrem Ing. Janem Frankem, CSc. dne 28. 2. 2025, č. 9945/2025, přičemž tento geometrický plán tvoří přílohu B. této smlouvy [dále jen „**Darované pozemky**“]. Jedná se o výměru 1.326 m² předmětných pozemků.
- 6.2. Bezúplatný převod dle odstavce 6.1. tohoto článku bude proveden na základě darovací smlouvy, jež bude smluvními stranami uzavřena do třiceti (30) dnů poté, co bude ze strany příslušného stavebního úřadu vydán nezbytný souhlasný akt, bude-li pro dělení pozemků vyžadován, v rozsahu nezbytném pro uzavření zamýšlené darovací smlouvy [dále jen „**darovací smlouva**“]. Smluvní strany se dohodly, že v případě odstoupení od této smlouvy ze strany obce bude v darovací smlouvě sjednána rozvazovací podmínka, která bude mít za následek zrušení darovací smlouvy s tím, že tato rozvazovací podmínka zaniká v případě, že Změna č. 3 územního plánu nabude účinnosti.
- 6.3. Investor se zavazuje poskytnout obci veškerou součinnost nezbytnou k uzavření darovací smlouvy dle odstavce 6.1. tohoto článku této smlouvy, zejména pak požádat, dle pokynu obce, příslušný stavební úřad či jiný obdobný orgán o příslušný akt, který je nezbytný pro

dělení pozemků a za tím účelem zajistit i případná stanoviska dotčených orgánů, jsou-li vyžadována. Povinnost dle věty předchozí může být splněna udělením plné moci obci či jí učené osobě. Investor se dále zavazuje umožnit vstup na své předmětné pozemky za účelem zpracování geometrického plánu. Součinnost podle tohoto odstavce smlouvy se investor zavazuje poskytnout nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne doručení písemné výzvy obce, kterou bude k poskytnutí součinnosti vyzván.

- 6.4. Investor není oprávněn Darované pozemky zcizit, zatížit či jakkoliv znehodnotit anebo znemožnit jejich převod na obec.
- 6.5. V případě, že investor poruší svou povinnost uvedenou v tomto článku této smlouvy a znemožní převod Darovaných pozemků na obec, případně tyto Darované pozemky budou zatíženy jakýmkoliv právem třetí osoby, vyjma těch, které předpokládá výslovně tato smlouva nebo darovací smlouva, je povinen zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 2.000.000 Kč (dva miliony korun českých). Smluvní strany prohlašují, že výše smluvní pokuty je přiměřená a zahrnuje zmaření užití Darovaných pozemků obcí. Investor s výši smluvní pokuty souhlasí.
- 6.6. Smluvní strany jsou si vědomy následujících věcných práv, které zatěžují pozemky parc.č. 110, parc.č. 166/24 a parc.č. 166/21, vše v kat. území Předboj, na nichž jsou zapsána věcná práva pod sp.zn. V-12979/2007-209 a sp.zn. V-13063/2007-209, přičemž výmaz těchto práv se investor zavazuje zajistit nejpozději do 180 (sto osmdesáti) dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kterým bude povolen vklad vlastnického práva (darování) podle darovací smlouvy předpokládané v tomto článku této smlouvy a zástavního práva podle zástavní smlouvy předpokládané v Čl. XI. této smlouvy, a to podáním návrhu na výmaz těchto věcných práv. Pro případ prodlení investora se splněním povinnosti zajistit výmaz těchto věcných práv vážnoucích na předmětných pozemcích se investor zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 2.000 Kč (dva tisíce korun českých) za každý započatý týden prodlení se splněním této povinnosti.
- 6.7. Vzhledem k tomu, že v současné době se na Darovaných pozemcích nachází nepovolené terénní úpravy a další změny, a to zejména deponie zeminy a jiného materiálu, zavazuje se investor na Darovaných pozemcích tyto nepovolené terénní úpravy odstranit a uvést Darované pozemky do původního stavu, přičemž pro účely splnění této povinnosti se původním stavem rozumí výškově jeden (1) metr od nivelity přilehlé pozemní komunikace.
- 6.8. Povinnosti dle odstavce 6.7. smlouvy se investor zavazuje splnit do 180 (sto osmdesáti) dnů od doručení písemné výzvy obce. Pro případ porušení této povinnosti sjednávají smluvní strany právo obce požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení se splněním této povinnosti.

Čl. VII.

Ochranné pásmo, revitalizace zeleně a zřízení pásma izolační zeleně

- 7.1. Investor se zavazuje, že z jeho strany a na jeho výlučný náklad:

- a) zřídí ochranné pásmo graficky znázorněné v příloze C., v němž nebude provádět žádné terénní úpravy či realizovat jakoukoliv stavbu s tím, že ke dni uzavření této smlouvy prováděné a provedené a existující terénní úpravy a stavby, které odporují regulaci podle Změny č. 3 územního plánu, odstraní;
- b) dojde k výsadbě zeleně a revitalizaci zeleně v rozsahu vymezeném v příloze D. této smlouvy a tuto zeleň pak na své náklady alespoň 3 (tři) roky udržovat;
- c) v rozsahu vymezeném v příloze E. a příloze F. této smlouvy provede výsadbu izolační zeleně a tuto izolační zeleň pak na své náklady alespoň 3 (tři) roky udržovat.

Smluvní strany se pro vyloučení pochybností dohodly na tom, že izolační zeleň specifikovaná v příloze F. této smlouvy bude realizována v rozsahu a kvalitě podle Studie odstínění pozemků zpracované Ing. Vítězslavem Prchalem v květnu 2022 [dále jen „**Studie odstínění pozemků**“], která je uvedena v příloze G. této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že kvalitativně se požadavky na zeleň podle Studie odstínění pozemků použijí pro zeleň, jejíž umístění je blíže specifikováno v přílohách D. a E., obdobně.

7.2. Investor je povinen závazky vyplývající z tohoto článku splnit následovně:

- závazek podle odstavce 7.1.a) této smlouvy nejpozději do šesti (6) měsíců ode dne účinnosti Změny č. 3 územního plánu;
- závazek podle odstavce 7.1.b) této smlouvy nejpozději do jednoho (1) roku ode dne účinnosti Změny č. 3 územního plánu;
- závazek podle odstavce 7.1.c) této smlouvy nejpozději do jednoho (1) roku ode dne účinnosti Změny č. 3 územního plánu.

7.3. Povinnosti investora vyplývající z tohoto článku smlouvy nejsou dotčeny případným převodem Darovaných pozemků na obec dle Čl. VI. této smlouvy. V takovém případě se obec zavazuje investorovi Darované pozemky ve svém vlastnictví zpřístupnit a umožnit mu splnit povinnosti vyplývající mu z tohoto článku smlouvy. Budou-li výsadba, revitalizace zeleně či pásmo izolační zeleně realizovány na pozemcích ve vlastnictví obce nebo na Darovaných pozemcích dle Čl. VI. této smlouvy, které nabude obec, smluvní strany si sjednávají záruku za jakost v délce tří (3) let na takto realizované práce včetně vysázené zeleně apod.

7.4. V případě porušení povinností investora podle tohoto článku smlouvy se investor zavazuje uhradit smluvní pokuty následovně:

- v případě prodlení se splněním povinnosti podle odstavce 7.1. a) smlouvy ve výši 25.000 Kč (dvacet pět tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení;
- v případě prodlení se splněním povinnosti podle odstavce 7.1. b) smlouvy ve výši 15.000 Kč (patnáct tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení;
- v případě prodlení se splněním povinnosti podle odstavce 7.1. c) smlouvy ve výši 10.000 Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení.

Čl. VIII.

Úprava stávajícího vjezdu

- 8.1. Vzhledem k potřebě zajištění bezpečného provozu při obsluze dotčeného území, zejména pak vjezdu na dotčené území z pozemní komunikace Hlavní, se smluvní strany dohodly na tom, že investor na svůj náklad uvede vjezd do takového stavu, že jeho šíře bude činit nejméně sedmi (7) metrů tak, aby bylo možné souběžné zastavení dvou nákladních vozidel (či kamionů) vedle sebe. Současně se investor zavazuje, že jakákoliv překážka, zábrana či závora omezující vjezd do dotčeného území bude umístěna nejméně 20 metrů od přilehlé hrany komunikace Hlavní.
- 8.2. Investor je povinen splnit povinnost dle odstavce 8.1. smlouvy nejpozději do dvou (2) let ode dne účinnosti Změny č. 3 územního plánu.
- 8.3. V případě porušení povinnosti dle 8.1. smlouvy je obec oprávněna po investorovi smluvní pokutu ve výši 40.000 Kč (čtyřicet tisíc korun českých) za každý započatý týden prodlení se splněním povinnosti.

Čl. IX.

Údržba pozemní komunikace

- 9.1. S ohledem na skutečnost, že provoz areálu investora může způsobovat znečištění přilehlé pozemní komunikace Hlavní, Investor se dále výslovně zavazuje provádět pravidelný úklid té části komunikace Hlavní (včetně krajnice a příkopů), jež bezprostředně souvisí s vjezdem podle Čl. VIII. této smlouvy.
- 9.2. Tuto povinnost je investor povinen plnit alespoň po dobu 5 (pěti) let ode dne účinnosti Změny č. 3 územního plánu.
- 9.3. V případě, že investor neprovede úklid nebo provede úklid nedostatečně, je obec oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (deset tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této povinnosti.

Čl. X.

Využití plochy výroby a sklady Z3/8

- 10.1. Smluvní strany se v rámci společného jednání týkajícího se nejen vzájemných smluvních vztahů, ale i projednávané Změny č. 3 územního plánu dohodly na následujících regulativech, které budou ve Změně č. 3 územního plánu obsaženy, přičemž mezi smluvními stranami na nich panuje shoda:
 - max. 50% stavební objekty;
 - max. 30% zpevněné komunikace a plochy;

- min. 20% podíl zeleně;
- max. výška stavby je 216 m.n.m.;
- max. výška terénních úprav činí v částech, které jsou vymezeny v příloze I. této smlouvy:
 - v části I. – maximální výška 2 metry nad nivelitu přilehlé pozemní komunikace;
 - v části II. – maximální výška terénní úpravy 214 m.n.m.;
 - v části III. – maximální výška terénní úpravy 216 m.n.m.

Čl. XI. Zástavní právo

- 11.1. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne uzavření této smlouvy, zřídí investor k předmětným pozemkům specifikovaným v odstavci 1.1. této smlouvy, vyjma Darovaných pozemků podle Čl. VI. této smlouvy, ve prospěch obce zástavní právo ve smyslu ust. § 1309 a násl. občanského zákoníku, přičemž toto zástavní právo bude zajišťovat veškeré stávající či budoucí povinnosti investora vůči obci, zejména vedle finančních závazků investora vyplývajících z této smlouvy, pak též veškeré smluvní pokuty, náhrady škody či jiná obdobná plnění, včetně všech nákladů vynaložených obcí a ztrát způsobených obcí v souvislosti s touto smlouvou, jakož i dluhy vzniklé z odstoupení od této smlouvy či smlouvy v souvislosti s ní nebo vzniklé vůči investorovi v případě neplatnosti, neúčinnosti či zdánlivosti této smlouvy nebo v souvislosti s takovými vadami této smlouvy, přičemž tyto dluhy mohou vznikat ode dne uzavření smlouvy této smlouvy až do 31. 12. 2038, a to do výše 20.000.000 Kč (dvacet milionů korun českých) [dále jen „Zástavní právo“].
- 11.2. Nebude-li Zástavní právo zřízeno ve sjednané lhůtě, je obec oprávněna bez dalšího od této smlouvy odstoupit. Náklady na zřízení Zástavního práva – zejména správní poplatek – nese investor, nestanoví-li zástavní smlouva jinak.
- 11.3. V případě prodloužení investora s uzavřením smlouvy, na základě které vznikne Zástavní právo, se investor zavazuje uhradit obci smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý den prodloužení s plněním této povinnosti.
- 11.4. Obec se zavazuje, že do 60 (šedesáti) dnů poté, co budou splněny ze strany investora veškeré závazky vyplývající z této smlouvy a investor splnění těchto závazků prokáže, vyhotoví písemné prohlášení, jímž se vzdá Zástavního práva.
- 11.5. Smluvní strany se dohodly, že investor poté, co bude mít za to, že splnil svoji povinnost vyplývající z této smlouvy, písemně požádá obec o to, aby mu písemně potvrdila, že určitá povinnost z jeho strany byla splněna. Obec se zavazuje takové potvrzení – nejde-li o finanční plnění, které může investor doložit např. písemným potvrzením banky – vyhotovit do 30

(třiceti) dnů ode dne obdržení žádosti investora, bude-li obec považovat sjednanou povinnost za splněnou.

- 11.6. Smluvní strany se dohodly na tom, že Zástavní právo podle tohoto článku smlouvy může být zřízeno i v rámci darovací smlouvy podle Čl. VI. této smlouvy. V takovém případě se lhůta podle odstavce 11.1. pro uzavření smlouvy, jejímž předmětem bude vznik Zástavního práva, prodlužuje na lhůtu stanovenou pro uzavření darovací smlouvy ve smyslu Čl. VI. této smlouvy.

Čl. XII.

Převod předmětných pozemků a dalších závazků vyplývajících z této smlouvy

- 12.1. Smluvní strany se dohodly, že investor je oprávněn zcizit předmětné pozemku uvedené v odstavci 1.1. této smlouvy, vyjma Darovaných pozemků, na třetí osobu a převést všechna práva a veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy na třetí osobu pouze za předpokladu, že budou kumulativně naplněny tyto podmínky:
- (i) tato třetí osoba písemně přistoupí k této smlouvě a zaváže se obci, že splní veškeré stávající a budoucí závazky investora vyplývající z této smlouvy;
 - (ii) investor převede na obec darovací smlouvou Darované pozemky podle Čl. VI. této smlouvy;
 - (iii) investor zřídí ve prospěch obce Zástavní právo podle Čl. XI. této smlouvy a toto Zástavní právo bude trvat i po převodu práv a povinností na třetí osobu;
 - (iv) investor nebude v prodlení s plněním žádné povinnosti vyplývající z této smlouvy; a
 - (v) obec udělí s takovým převodem svůj předchozí písemný souhlas.

Obec se zavazuje souhlas ve smyslu podmínky (v) udělit do 60 (šedesáti) dnů poté, co bude o takový souhlas písemně požádána, a to za předpokladu, že budou kumulativně splněny podmínky uvedené v bodech (i) až (iv). Obec není oprávněna odmítnout udělit souhlas s převodem práva a povinností investora na třetí osobu, pokud třetí osoba (nabyvatel) předmětných pozemků bude osoba majetkově či personálně propojena s investorem nebo se bude jednat o osobu podle odstavce 12.3. této smlouvy; v ostatních případech je na úvaze obce, zda takový souhlas udělí.

- 12.2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí i na právního nástupce investora.
- 12.3. Investor prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 25.03.2025 bude patrně jeho právním nástupcem společnost Alpen - Real s.r.o., IČO: 06910971, se sídlem Sokolovská 270/201, Vysočany, 190 00 Praha 9, což obec bere na vědomí.

Čl. XIII.

Přílohy ke smlouvě

13.1. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

- A. příloha: Podnikatelský záměr investora;
- B. příloha: Geometrický plán č. 1005-54/2025, ověřený Ing. Janem Frankem, CSc., dne 28. 2. 2025, č. 9945/2025;
- C. příloha: Specifikace ochranného pásma;
- D. příloha: Vymezení výsadby zeleně a revitalizace zeleně;
- E. příloha: Specifikace pásma izolační zeleně;
- F. příloha: Specifikace pásma izolační zeleně;
- G. příloha: Studie odstínění pozemků;
- H. Příloha: Celková přehledová situace;
- I. příloha: Stanovení výškové regulace.

Čl. XIV.

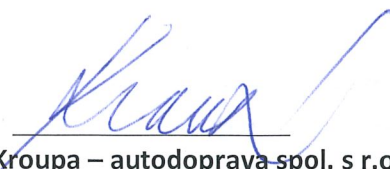
Závěrečná ustanovení

- 14.1. Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této smlouvy.
- 14.2. Touto smlouvou nejsou nikterak dotčena práva obce jako účastníka příslušných veřejnoprávních řízení vztahujících se k projektu.
- 14.3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se jedná o smlouvu nepojmenovanou dle § 1746 odst. 2 občanského zákoníku a jako takovou jí uzavírají. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tuto smlouvu nepovažují za plánovací smlouvu ve smyslu stavebních předpisů (jak stavebního zákona č. 183/2006 Sb., tak zákona č. 283/2021 Sb.).
- 14.4. Tento smluvní vztah se řídí právním řádem České republiky. Strany se zavazují řešit spory z této smlouvy vždy nejdříve smírnou cestou. Jakékoliv spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány výlučně soudy České republiky podle hmotného i procesního práva České republiky.
- 14.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 14.6. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými číslovanými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran. Jiná forma změn smlouvy je vyloučena.

- 14.7. V případě zániku této smlouvy nezanikají práva na náhradu škody, smluvní pokutu a práva, u nichž z povahy věci vyplývá, že mají trvat i pro případ zániku této smlouvy.
- 14.8. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
- 14.9. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Zastupitelstvem obce Předboj dne 29. 4. 2025 usnesením č. 05-29/04/2025/ZO.
- 14.10. Pokud se některé ujednání této smlouvy ukáže být neplatné nebo neúčinné, nemá to vliv na platnost a účinnost ostatních ujednání této smlouvy ani na platnost a účinnost této smlouvy jako takové. V takovém případě se smluvní strany zavazují nahradit takové neplatné nebo neúčinné ujednání ujednáním platným a účinným, jež bude v maximální míře odpovídat úmyslu smluvních stran.

V Předboji dne 13. 5. 2025


obec Předboj
Mgr. Dagmar Horevájová
starostka


Martin Kroupa – autodoprava spol. s r.o.
Veronika Kroupová Bartlová, DiS.
jednatelka


obec Předboj
Bc. Ondřej Pecha
místostarosta



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI

Podle ověřovací knihy: Obecního úřad Předboj (název úřadu)
pořadové číslo legalizace: 75/2025

vlastnoručně podepsal* - uznal podpis na listině za vlastní* - uznal elektronický podpis na elektronickém dokumentu za vlastní*

Veronika Kroupová Bartlová, 21.12.1978, Brno

Jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele

Křenova 439/13, Praha

adresa místa trvalého pobytu* - adresa místa pobytu na území České republiky* - adresa bydliště mimo území České republiky*

občanský průkaz 214818701

druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce.

V Předboji dne 13.5.2025

Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla (nebo otisk jmenovky):

Martina Zajícová

Otisk úředního razítka a podpis ověřující osoby* - kvalifikovaný elektronický podpis ověřující osoby*
kvalifikované elektronické časové razítko*

* Nehodící se škrtněte





Martin Kroupa-autodoprava spol. s r.o.
Mánesova 1447/71, 120 00 Praha 2

Návrh obchodního záměru pro změnu územního plánu v katastrálním území obce Předboj

Úvod

Martin Kroupa - autodoprava spol. s r.o. je dlouhodobě aktivním podnikatelským subjektem. V rámci nabytí pozemků parcelní číslo 166/21, 166/24, 127, 166/2, 166/19, 110, 166/18 v katastrálním území Předboj má zájem na rozvoji podnikatelských aktivit v této lokalitě a v budoucnosti zřízení trvalého sídla firmy.

V posledních letech dochází k dynamickému rozvoji průmyslové a logistické infrastruktury v České republice, přičemž obce, které aktivně podporují ekonomický růst a inovace, získávají konkurenční výhodu v rámci regionálního rozvoje. Obec Předboj se nachází v atraktivní lokalitě s dobrým napojením na hlavní dopravní tepny, což vytváří vhodné podmínky pro rozšíření podnikatelských aktivit.

Obec Předboj vyjádřila záměr aktualizovat svůj územní plán tak, aby podporoval ekonomický rozvoj a přilákal investory. V reakci na tuto příležitost navrhujeme změnu funkčního využití našich pozemků z orné půdy na průmyslovou, skladovou a administrativní oblast. Tento krok přinese významné výhody jak pro místní obyvatele, tak pro obec jako celek. Očekáváme vznik nových pracovních příležitostí, růst daňových příjmů a celkové zkvalitnění infrastruktury v regionu.

Martin Kroupa - autodoprava spol. s r.o. je připravena nejen investovat do rozvoje této oblasti, ale také aktivně spolupracovat s obcí na implementaci udržitelných řešení v rámci plánované výstavby. Součástí naší vize je rovněž podpora environmentálních iniciativ a integrace moderních technologických postupů, které zajistí efektivní a ekologicky šetrný provoz.

Tento dokument představuje naše vize, důvody pro navrhovanou změnu a přínosy pro obec a její obyvatele.

Důvody pro změnu územního plánu

- **Ekonomický rozvoj:** Vznik průmyslové a skladové zóny podpoří podnikatelské aktivity, zvýší zaměstnanost a přinese příjmy z daní.



Martin Kroupa-autodoprava spol. s r.o.
Mánesova 1447/71, 120 00 Praha 2

- **Využití strategické polohy:** Lokalita se nachází v blízkosti důležitých dopravních tepen, což ji předurčuje k logistickému a průmyslovému využití.
- **Podpora obce:** Nová průmyslová a administrativní oblast povede k rozvoji infrastruktury a zlepšení obecné životní úrovně v obci.
- **Udržitelný rozvoj:** Projekty budou navrženy s ohledem na environmentální dopady, včetně opatření pro snižování emisí a energetickou efektivitu.

Plánované využití území

- **Průmyslové objekty:** Výrobní haly a provozy určené pro lehký a středně těžký průmysl.
- **Skladové areály:** Logistická centra a distribuční sklady.
- **Administrativní budovy:** Kancelářské zázemí pro podporu podnikatelských aktivit v regionu.
- **Doprovodná infrastruktura:** Komunikace, parkoviště, zelené plochy.

Přínosy pro obec a region

- **Nová pracovní místa:** Zvýší se nabídka pracovních míst v dané obci a přilehlém regionu.
- **Zvýšení příjmů do rozpočtu obce:** Daňové příjmy z firem podnikajících v nové zóně.
- **Zlepšení infrastruktury:** Investice do dopravní a technické infrastruktury.
- **Zvýšení atraktivity obce:** Podpora dalších developerských a investičních projektů.
- **Podpora cyklo-dopravy:** Martin Kroupa - autodoprava spol. s r.o. se zavazuje podpořit rozvoj cyklostezek v obci Předboj jako součást udržitelného rozvoje a lepší mobility pro obyvatele i návštěvníky regionu.

Závěr



Martin Kroupa-autodoprava spol. s r.o.
Mánesova 1447/71, 120 00 Praha 2

Navrhovaná změna územního plánu přináší dlouhodobě udržitelný rozvoj obce Předboj a jejího okolí. Martin Kroupa - autodoprava spol. s r.o. věří, že tento projekt bude přínosný nejen pro investory a podnikatele, ale především pro obyvatele obce. Zvýšení zaměstnanosti, zlepšení infrastruktury a ekonomický růst přispějí k celkové prosperitě regionu.

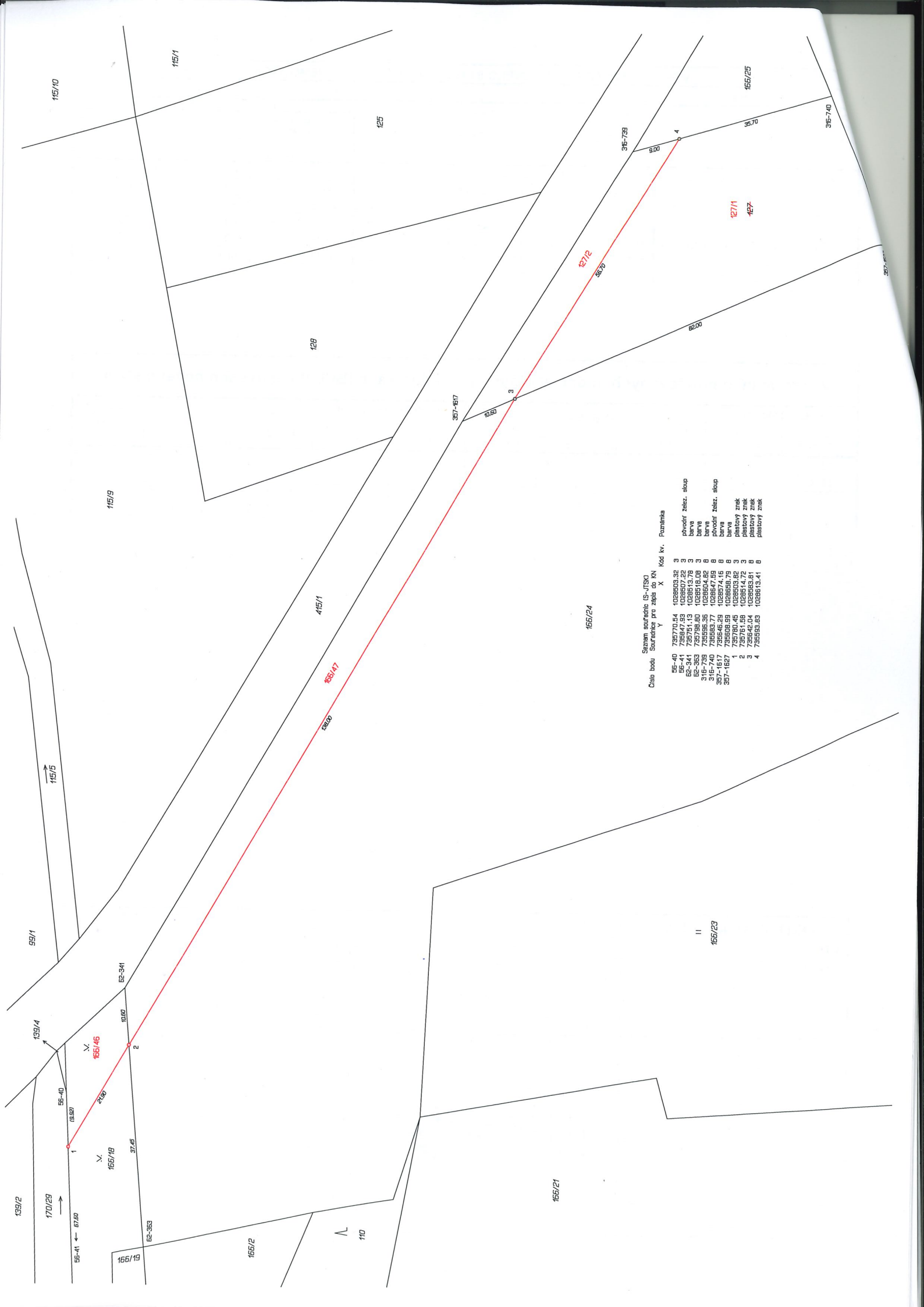
Martin Kroupa - autodoprava spol. s r.o. je plně připravena spolupracovat s místní samosprávou, investory a dalšími relevantními subjekty na realizaci tohoto záměru. Velice rádi budeme spolupracovat na přípravných pracích vedoucích k přijetí změny územního plánu.

Těšíme se na konstruktivní a dlouhodobou spolupráci s obcí Předboj a věříme, že tento projekt přispěje k dalšímu rozvoji regionu a jeho obyvatel.

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ																		
Dosavadní stav					Nový stav													
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Zpús. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
											Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označen dílu			
	ha	m ²	ha	m ²		ha	m ²											
127		22	52	orná půda	127/1		18	91	orná půda		0	127		801		18	91	
166/18		22	89	ostat. pl. zeleň	127/2		3	61	orná půda		0	127		801		3	61	
					166/18		21	19	ostat. pl. zeleň		0	166/18		801		21	19	
166/24	1	33	92	orná půda	166/46		1	70	ostat. pl. zeleň		0	166/18		801		1	70	
					166/24	1	25	97	orná půda		0	166/24		801	1	25	97	
					166/47		7	95	orná půda		0	166/24		801		7	95	
	1	79	33			1	79	33										

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu													
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra			BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²			katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m²		
127/1		22604		18	91		166/24		22604	1	14	71	
127/2		22604		3	61			26200			11		26
							166/47		22604		5	99	
								26200			1		96

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Jan Frank, CSc.		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1055		Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 9945/2025 Číslo: 28.2.2025		Dne: Číslo:	
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: TESÁŘÍK a FRANK, geodetické práce, s.r.o. tel. 315 683 135 U Stadionu 467, Neratovice	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel. Ing. Ivana Cincibusová KÚ pro Středočeský kraj KP Praha - východ PGP 622/2025-209 2025.03.04 11:14:50 +01'00'		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1005-54/2025				
Okres: Praha-východ				
Obec: Předboj				
Kat. území: Předboj				
Mapový list: Kralupy nad Vlt. 4-4/23, 24				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz poznámka v seznamu souřadnic				



Spisovník souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

Y	X	Kód kv.	Poznámka
55-40	735770.54	1028503.25	3
55-41	735847.53	1028507.26	3
62-341	735751.13	1028513.76	3
62-353	735756.80	1028518.08	3
316-739	735956.36	1028604.82	8
316-739	735956.37	1028647.89	8
357-1617	735943.77	1028647.89	8
357-1617	735943.77	1028647.89	8
357-1617	735943.77	1028647.89	8
1	735780.45	1028503.82	3
2	735751.59	1028514.72	3
3	735842.04	1028503.81	8
4	735956.63	1028613.41	8

II

165/23

PŘÍLOHA C

Krajská silnice III/0086

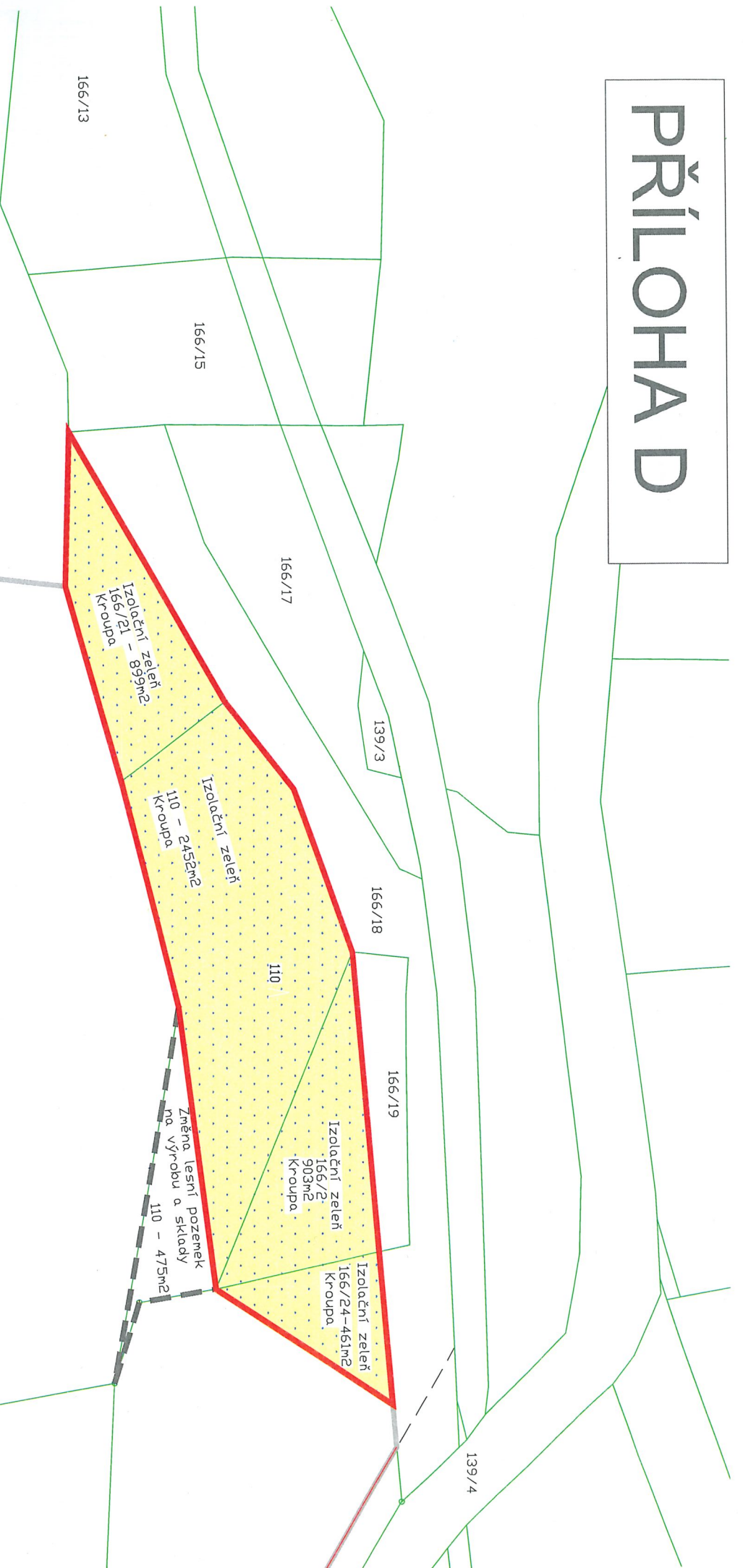
136/4

166/18

Ochranné pásmo pozemní komunikace (15m od osy silnice)

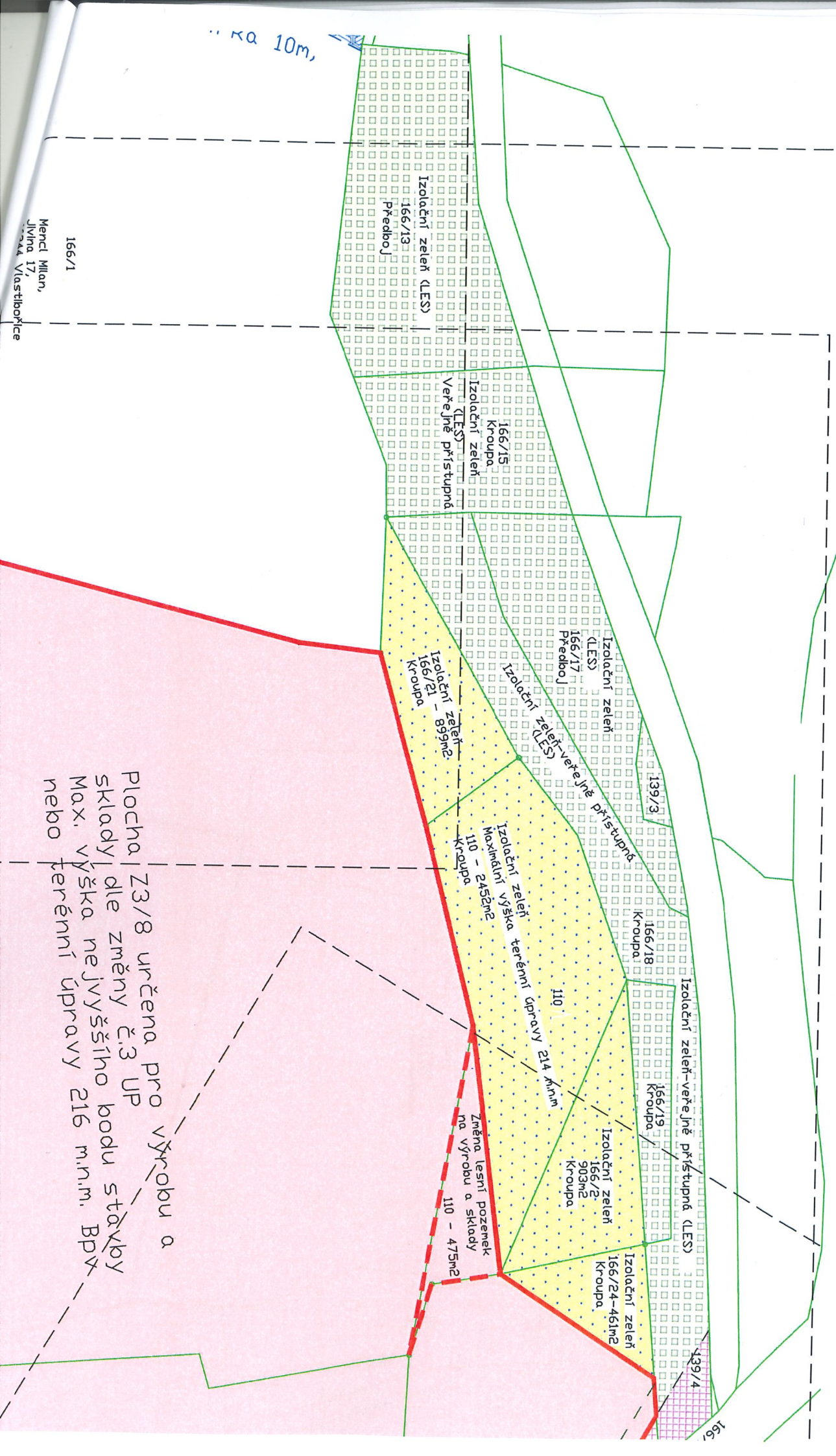
Plocha Z3/8 určena pro výrobu a
sklady dle změny č.3 ÚP

PŘÍLOHA D



Plocha Z3/8 určena pro výrobu a
sklady dle změny č.3 UP

PŘÍLOHA E



PŘÍLOHA F

Izolace zeleně dle projektu "Kroupa", šířka 10m,
délka 400m

132
ARCHIVDD SPOL. S R.O.,
Evropská 423/178, Vokovice,
16000 Praha 6

Izolace zeleně dle projektu "Kroupa", šířka 10m,
délka 400m

133
ARCHIVDD SPOL. S R.O.,
Evropská 423/178, Vokovice,
16000 Praha 6

166/1
Marek Milan,
Jihlava 12
46344 Vlastibořice

166/5

166/13

166/15

Plocha Z3/8 určena pro
výrobu a sklady dle změny č.3 UP

STUDIE Odstínění pozemků pomocí dřevinných vegetačních prvků

PŘEDBOJ

KVĚTEN 2022

Zpracovatel: Ing. Vítězslav Prchal
Hluboká 114
468 22 Železný Brod
IČO 02147955

prchal.vitezslav@arboriculture.cz
+420 720 131 483
www.arboriculture.cz

Český certifikovaný arborista – Konzultant

VÍTĚZSLAV
PRCHAL
péče o stromy



VÍTĚZSLAV
PRCHAL
péče o stromy

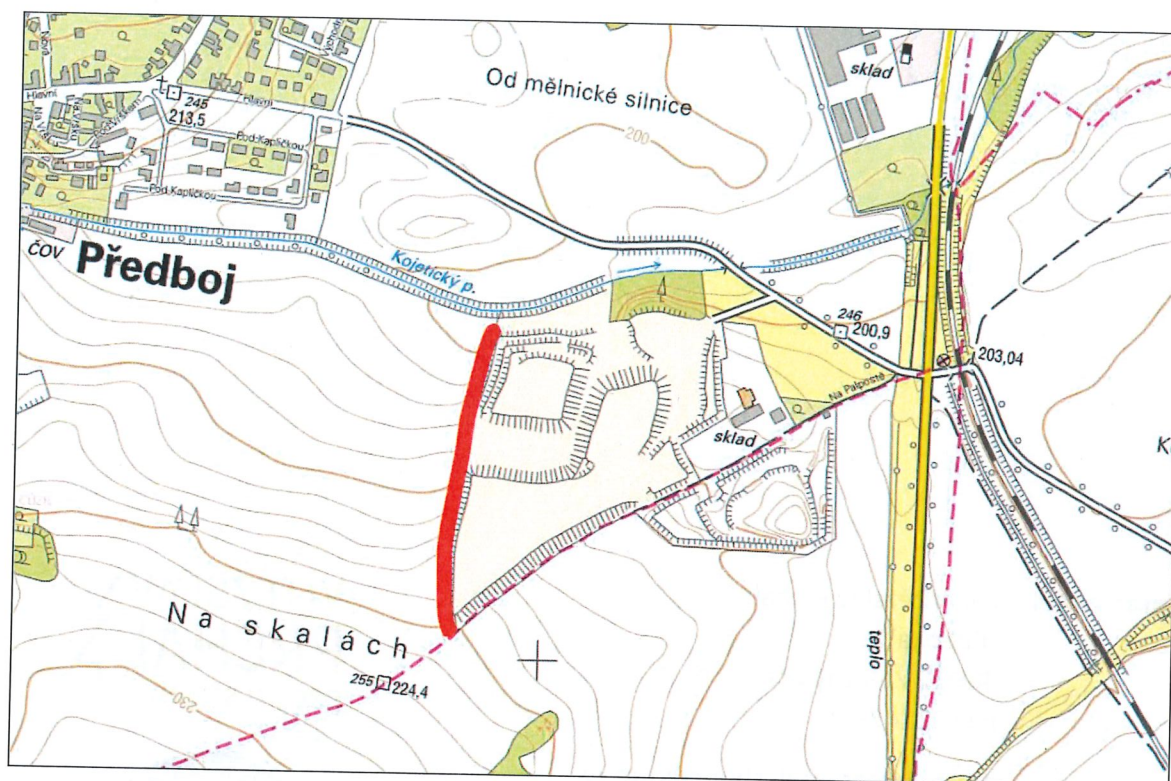
Objednatel: Martin Kroupa – autodoprava spol. s r.o.
Podskalská 31
128 00 Praha 2
IČO 27074595

720 131 483 www.arboriculture.cz
prchal.vitezslav@arboriculture.cz
IČO 02147955

TECHNICKÁ ZPRÁVA

Základní údaje o lokalitě

Kraj: Středočeský
Okres: Praha – východ
Obec: Předboj
Katastrální území: Předboj
Dotčené parcely: 132, 133, 166/1



Obrázek 1 – vegetační prvek (červeně) na podkladu základní mapy (ZM10)



Obrázek 2 - vegetační prvek (červeně) na podkladu leteckého snímku

Účel studie

Studie navrhuje vizuální odstínění pozemků p. č. 132, 133, 166/1 v k. ú. Předboj pomocí dřevinných vegetačních prvků. Cílem je odstínění při pohledu od obcí Předboj a Panenské Břežany. Pro odstínění pozemků je navržen vegetační pás ve směru S-J tvořený dřevinami. Druhová skladba a struktura vegetačního prvku byly navrženy na základě *Metodiky hodnocení účinnosti a realizace větrolamů v krajině jako nástroje pro ochranu půdy ohrožené větrnou erozí*, kterou vydal Ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. a na základě *Mapy potenciální přirozené vegetace České republiky* (Neuhäuslová a kol., 2001).

Popis lokality

Zájmová lokalita se nachází zhruba 300 m jihovýchodně od obce Předboj v intenzivně zemědělsky využívané krajině s menšími izolovanými fragmenty lesů a lesíků.

Řešené pozemky jsou v současné době využívány jako deponie zemin ze stavební činnosti. Pozemky navazují na připravovaný areál sběrného dvora u ulice Na Palpostě. Navrhovaný vegetační prvek je situován podél západní strany výše uvedených pozemků. Ze severu je lokalita ohraničena nivou Kojetického potoka, na jihu a západě se nachází pole s ornou půdou.

Nadmořská výška

200-210 m n. m.

Vazba na zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění:

Zájmové území není součástí zvláště chráněného území, územního systému ekologické stability, významného krajinného prvku nebo jiného druhu územní ochrany podle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předmětů.

Výskyt zvláště chráněných druhů není součástí této studie.

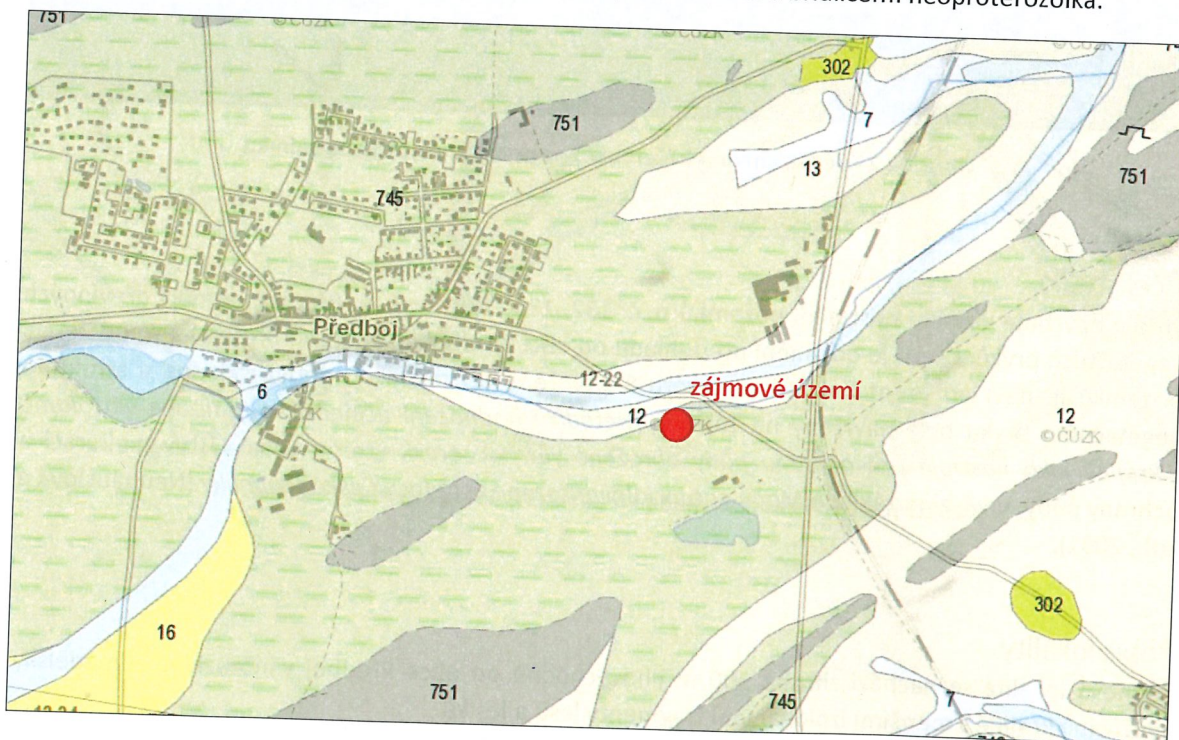
Charakteristika zájmového území

Podnebí

Území se dle Quitta nachází v teplé klimatické oblasti, která je charakterizovaná dlouhým létem se 40-50 letními dny, které je teplé s průměrnou teplotou 15-16 °C, přiměřeně vlhké se srážkami 200-400 mm, 100-140 dny se srážkami > 1 mm za den. Zima je normálně dlouhá s 50-60 ledovými dny, mírně chladná s průměrnou teplotou -2 až -3 °C, vyššími srážkami > 400 mm, spíše kratším trváním sněhové pokrývky 50-60 dnů. (Klimatické oblasti vycházejí z pozorování v letech 1961-2000.)

Geologie

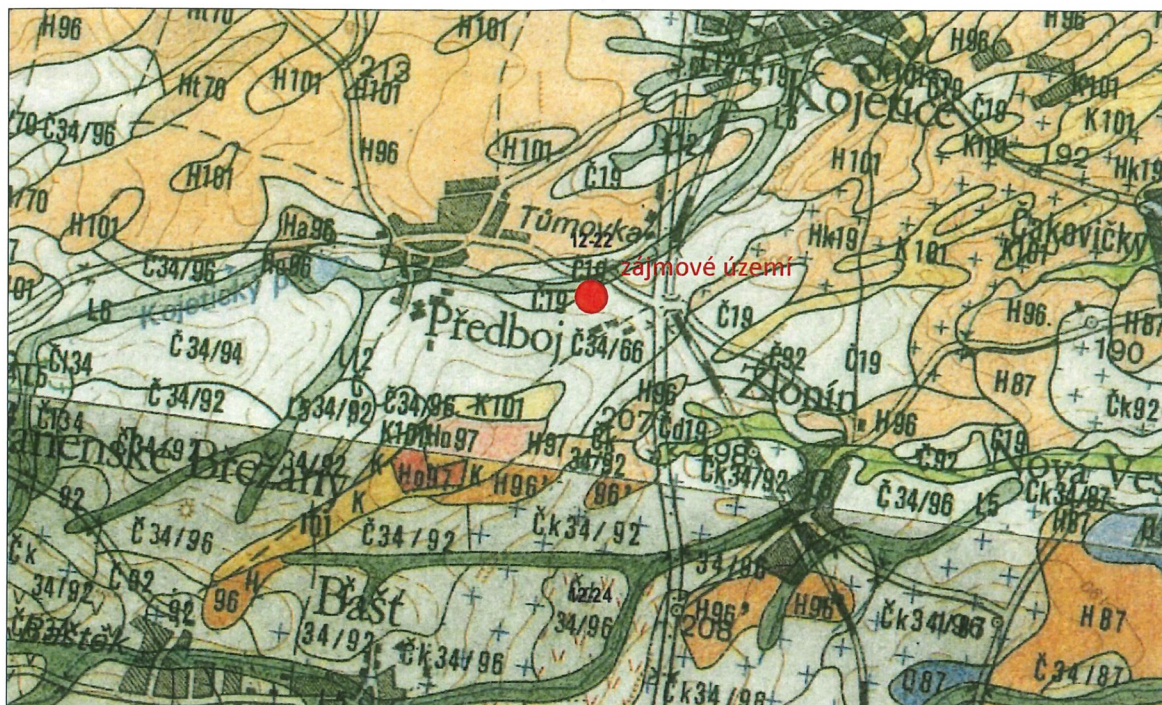
Území je z geologického hlediska tvořeno drobami, prachovci a břidlicemi neoproterozoika.



Obrázek 3 - výřez z geologické mapy 1 : 50 000 (ČGS, ©2022)

Pedologie

Z hlediska pedologického by se na lokalitě vyskytovaly černozemě na výrazně skeletovitých svahovinách z převážně karbonátového a karbonátově silikátového materiálu a černozemě na hlinité spraši.



Obrázek 4 - výřez z pedologické mapy 1 : 50 000 (ČGS, ©2022)

Potenciální přirozená vegetace

Zpracováno dle *Mapy potenciální přirozené vegetace České republiky* (Neuhäuslová a kol. 2001).

Zájmové území se nachází v mapovací jednotce 7. Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosii-Carpinetum*).

Struktura a druhové složení

Obsah mapovací jednotky tvoří stinná dubohabřina s dominantním dubem zimním (*Quercus petraea*) a habrem (*Carpinus betulus*), s častou příměsí lípy (*Tilia cordata*, na vlhčích stanovištích *T. platyphyllos*), dubu letního (*Quercus robur*) a stanovištně náročnějších listnáčů (jasan – *Fraxinus excelsior*, klen – *Acer pseudoplatanus*, mlč – *A. platanoides*, třešeň – *Prunus avium*). Ve vyšších nebo inverzních polohách se též objevuje buk (*Fagus sylvatica*) a jedle (*Abies alba*). Dobře vyvinuté keřové patro tvořené mezofilními druhy opadavých listnatých lesů nalezneme pouze v prosvětlených porostech. Charakter bylinného patra určují mezofilní druhy, především byliny (*Hepatica nobilis*, *Galium sylvaticum*, *Campanula persicifolia*, *Lathyrus vernus*, *L. niger*, *Lamium galeobdolon* agg., *Melampyrum nemorosum*, *Mercurialis perennis*, *Asarum europaeum*, *Pyrethrum corymbosum*, *Viola reichenbachiana* aj.), méně často trávy (*Festuca heterophylla*, *Poa nemoralis*).

Maloplošně zastoupená přirozená vegetace v komplexu mapovací jednotky

Společenstvo je klimaxem na velké části území ČR, proto má nápadně velké spektrum jak jednotek maloplošně zastoupených, tak kontaktních: v trvale zamokřených terénních depresích mokřadní olšina (*Carici acutiformis-Alnetum*), v dočasně zamokřených střemchové jaseniny (*Pruno-Fraxinetum*), při

březích potůčků ptačincové olšiny (*Stellario-Alnetum*), na prudkých svazích habrové javoriny (*Aceri-Carpinetum*). Na minerálně slabších, ne však chudých půdách lipové doubravy (*Tilio-Betuletum*). Bikové doubravy (*Luzulo albidiae-Quercetum petraeae*) na vyvýšeninách s výchozy křemenců nebo kvarcitických břidlic uvnitř sprašových tabulí, na obnaženém pískovcovém podloží nebo chudých terasových štěrcích borové doubravy (*Vaccinio vitis-idaeae-Quercetum* nebo *Festuco ovinae-Quercetum*), na suchých, slunných svazích minerálně silnějších substrátů teplomilné doubravy (*Quercetalia pubescenti-petraeae*).

Ekologická charakteristika

Melampyro-Carpinetum se vyskytuje ve výškách (200) 250-450 m n. m. Jen zřídka osidluje na odpovídajících stanovištích jižních kvadrantů polohy do 550 m n. m. (např. Křivoklátsko). Představuje klimaxovou vegetaci planárního až suprakolinního stupně naší republiky s optimem výskytu ve stupni kolinním. Typické dubohabřiny představovaly klimatický klimax mezických stanovišť rovin nebo mírných svahů, jejich další jednotky edaficky nebo topograficky podmíněné odchylky od klimatického klimaxu. *Melampyro-Carpinetum* představuje v rámci uvedeného výškového rozpětí jednotku značné ekologické variability. Osidluje různé tvary reliéfu – nížinné roviny, různě orientované svahy i mírné terénní deprese. Půdy, vznikající větráním různých geologických substrátů od kyselých hornin krystalinika po krystalické vápence, svahoviny, spraše nebo aluviální náplavy aj., odpovídají různým typům. Nejčastější jsou kambizemě (eutrofní, mezotrofní nebo oligotrofní hnědozem) s různým množstvím živin a velkým rozpětím acidity nebo luvizem (parahnědozem), oba typy s příp. oglejením nebo pseudooglejením. Na kontaktu se suťovými lesy nebo břekovými doubravami se vyskytují též rankerové kambizemě. Půdy na aluviu odpovídají hnědozemnímu gleji, na vápníkem bohatých mělkých substrátech rendzině.

Náhradní společenstva

- a) Lesní – většinou smrkové monokultury (*Picea abies*), řidčeji borové, modřínové, akátové či javorové (*Pinus sylvestris*, *Larix decidua*, *Robinia pseudoacacia*, *Acer pseudoplatanus*),
- b) keřová – společenstva řádu *Prunetalia*.

Význam pro ochranu přírody a tvorbu krajiny (dle Neuhauslové a kol. 2001)

Melampyro-Carpinetum patří mezi společenstva ustupující vlivem lidské činnosti, zvl. převodem na jehličnaté kultury. Maloplošně zachované lesy víceméně přirozeného složení představují v současné době již většinou pouhé drobné fragmenty, ovlivněné eutrofizací v zemědělsky využívané krajině. Je však třeba bezpodmínečně zachovat i tyto drobné lesíky a doplňovat do odlesněné krajiny rozptýlenou zeleň přirozené druhové skladby. Vyšší podíl zeleně v krajině je nutným předpokladem fungování všech procesů v ekosystémech, bez nichž není možná úspěšná obnova krajiny.

Je třeba biologicky meliorovat opakované monokultury jehličnanů pomocí melioračních dřevin (lípy, habru aj.) a postupně je převést na porosty s převahou dřevin přirozených lesů. Je nutné zcela vyloučit kultury akátů, provázené silnou eutrofizací stanovišť a expanzí nitrofilních ruderálních druhů, zcela potlačujících druhy přirozených lesů.

Vhodné dřeviny pro solitérní výsadbu či rozptýlenou zeleň: *Tilia cordata*, *Quercus petraea*, *Carpinus betulus*, *Prunus avium*, *Quercus robur*, *Tilia platyphyllos*, *Cornus sanguinea*, *Ligustrum vulgare*, *Crataegus monogyna*, *C. laevigata*, *Corylus avellana*.

Návrh vegetačního prvku

Navrhovaný vegetační prvek k odstínění pozemků představuje dřevinnou vegetaci liniového charakteru, která je tvořena dvěma řadami stromů s keřovým podrostem.

Pro definování struktury vegetačního prvku jsou využity parametry výšky a optické porozity.

Optická porozita je brána jako podíl pozadí viditelného z kolmého směru na větrolam a stanovuje se pomocí fotografií. Optická porozita se během roku mění s tím, jak se mění růstové fáze dřevin.



Obrázek 5 - jednořadý větrolam s keřovým patrem, výška 15 m, šířka 6 m, optická porozita bez olistění 44 % (VÚMOP, 2017)



Obrázek 6 - jednořadý větrolam s keřovým patrem, výška 15 m, šířka 6 m, optická porozita v plném olistění 7 % (VÚMOP, 2017)

Optická porozita jedno- až dvouřadých větrolamů se pohybuje v zimě od 58 do 36 % a v létě od 14 do 3 %, u keřů se pohybuje v zimě okolo 6 % a v létě okolo 0 % (VÚMOP, 2017).

Funkce navrhovaného vegetačního prvku

Kromě hlavní funkce vegetačního prvku, kterou je vizuální odstínění pozemků, bude navrhovaný prvek plnit také funkci poloprodouvacího větrolamu, a pozitivně tak působit na okolní zemědělské pozemky snižováním rychlosti větru, čímž bude zmírňovat projevy větrné eroze. Snížení rychlosti větru se také pozitivně projeví v prostoru odstínovaných pozemků.

Mezi další pozitivní funkce patří ovlivnění mikroklimatu blízkého okolí (teplota a vlhkost vzduchu, evapotranspirace a teplota půdy apod.) a zvýšení heterogenity intenzivně zemědělsky využívané krajiny, a tedy pozitivní vliv na biodiverzitu území.

Struktura navrhovaného vegetačního prvku

Počet řad stromů: 2

Keřové patro: ano, 5 řad

Šířka vegetačního prvku: 6 m

Délka vegetačního prvku: 393 m

Navrhované složení vegetačního prvku

Rozestup stromovitých dřevin v řadě 1,5 m, rozestup mezi řadami 2 m, vytvářet trojúhelníkový spon. Mezi stromovitými dřevinami v řadě vysadit vždy 2 keře v rozestupu 1 m. Mezi řadami stromovitých dřevin vysadit keře v rozestupu 0,75 m. I u keřů vytvářet trojúhelníkový spon. Viz obrázek č. 8 – schéma navrženého vegetačního prvku.

DB	TR	JV	HB	LPV	DB	TR	JV
TR	JV	HB	LPV	DB	TR	JV	HB

Obrázek 7 - posloupnost dřevin u vegetačního prvku se dvěma řadami stromů

Druhové složení

Použité názvy a zkratky dřevin (dle vyhlášky MZe č. 84/1996 Sb. „o lesním hospodářském plánování“):

a) stromy

zkratka	český název	vědecký název
DB	dub letní	<i>Quercus robur</i> L.
TR	třešeň ptačí	<i>Cerasus avium</i> (L.) Moench
JV	javor mléč	<i>Acer platanoides</i> L.
HB	habr obecný	<i>Carpinus betulus</i> L.
LPV	lípa velkolistá	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.

b) keře

zkratka	český název	vědecký název
SK	svída krvavá	<i>Cornus sanguinea</i>
LO	líška obecná	<i>Corylus avellana</i>
HJ	hloh jednosemenný	<i>Crataegus monogyna</i>
TO	trnka obecná	<i>Prunus spinosa</i>

Druhové složení vegetačního prvku bylo navrženo na základě potenciální přirozené vegetace dané lokality a je tvořeno pouze původními druhy dřevin.

Sadební materiál

Pro výsadbu stromů se navrhuje použití prostokořenných poloodrostků s výškou nadzemní části od 50 do 120 cm.

Pro výsadbu keřů se navrhuje použití krytokořenného materiálu o velikosti v 30-50 (K 1,5 lit.), (lze případně použít i větší).

Kvalita sadebního materiálu

Sadební materiál musí splňovat ukazatele jakosti dle vyhl. č. 44/2010 Sb., dle přílohy 2, 3, 4, dle technické normy ČSN 482115, případně ČSN 464902.

Sadební materiál určený k výsadbě nesmí být narašený, nesmí mít nepřipustné vady dle vyhl. č. 44/2010 Sb., dle přílohy č. 5, dle technické normy ČSN 482115.

Množství sadebního materiálu

a) stromy

zkratka	český název	vědecký název	počet kusů
DB	dub letní	<i>Quercus robur</i> L.	52
TR	třešeň ptačí	<i>Cerasus avium</i> (L.) Moench	52
JV	javor mléč	<i>Acer platanoides</i> L.	52
HB	habr obecný	<i>Carpinus betulus</i> L.	52
LPV	lípa velkolistá	<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	52

b) keře

zkratka	český název	vědecký název	počet kusů
SK	svída krvavá	<i>Cornus sanguinea</i>	520
LO	líška obecná	<i>Corylus avellana</i>	520
HJ	hloh jednosemenný	<i>Crataegus monogyna</i>	520
TO	trnka obecná	<i>Prunus spinosa</i>	520

Výsadba

Při výsadbě bude dodržován arboristický standard Výsadba stromů, SPPK A02 001:2001.

Příprava lokality před výsadbou

Prostor pro výsadbu je nutné před jejím zahájením řádně připravit. Příprava se týká především:

- odstranění buřene a nárostů nežádoucích dřevin (biomasa z buřene lze ponechat na místě bez dalších úprav, biomasu z dřevin je potřeba odvézt nebo ponechat rozdrcenou na místě, invazní a nepůvodní dřeviny musí být zlikvidovány, vhodné dřeviny lze na místě ponechat).
- biomasa po přípravě nesmí v žádném místě na ploše přesáhnout vrstvu o tloušťce 10 cm.
- případné invazní druhy rostlin musí být zlikvidovány (např. s využitím herbicidů).
- odstranit nežádoucí materiály a případně vyměnit kontaminované či nevhodné půdy.

Období výsadby

Prostokořenné stromy se vysazují tehdy, když je sazenice ve vegetačním klidu. Nesmí se vysazovat za mrazu a do zamrzlé půdy. Keře dodávané v kontejnerech lze sázet v průběhu celého roku, pokud není zamrzlá půda.

Jako nejoptimálnější se doporučuje provést výsadbu na **podzim**.

Postup výsadby prostokořenného materiálu

Při výsadbě bude použita jamková výsadba.

Velikost výsadbové jamky musí být větší, než je hloubka a šířka kořenového systému sazenice. Minimální velikost pro poloodrostky je 50x50 cm.

Příprava půdy v místě jamky: zemina v celém objemu jamky musí být rovnoměrně prokopána a je v celém objemu nahrnuta zpět do jamky.

Kořenový systém musí být po vložení do jamky rozložen dle svého tvaru. Nesmí dojít k deformaci kořenů.

Po zasypaní jamky musí být půda utužena tak, aby každý kořen byl v kontaktu s půdou (bez vzduchových kapes) a sazenici tahem za terminální pupen nebylo možné z jamky vytáhnout.

Sazenice se vysazuje tak, aby kořenový krček byl 3-4 cm pod úroveň půdy, v závislosti na dostupnosti vody na lokalitě může být vysazena až o 8 cm, níže.

Sazenice nesmí být vysazena kořenovým krčkem nad nebo v úrovni půdy.

V době přísušku je nutné s výsadbou nebo těsně po ní provést zálivku. Zálivka musí dostatečně a rovnoměrně prosytit půdu v celé jamce.

Postup výsadby prostokořenného materiálu

Velikost výsadbové jamky musí být tak velká, jak velký je kořenový bal, tak aby šla sazenice bez jakékoli deformace kořenového balu zasunout do jamky. Šířka jamky musí být o 50% širší než kořenový bal, hloubka jamky musí být min. o 2 cm větší než hloubka kořenového balu.

Tvar a velikost kořenového balu se před výsadbou neupravuje. Kořenový bal musí být při výsadbě vlhký a soudržný, rašelinocelulózový substrát nesmí vyschnout.

Po zasunutí balu je jamka dosypána půdou a lehce přišlápnuta tak, aby nevznikaly vzduchové kapsy. Povrch balu musí být překryt cca 2 cm půdy (mulče). Výsadba s povrchem balu nad a v úrovni terénu je nepřipustná, nesmí dojít k vyschnutí balu.

Na zvláště vysychavých stanovištích je nutné s výsadbou, nebo těsně po ní provést zálivku. Zálivka musí dostatečně a rovnoměrně prosytit půdu v celé jamce.

Následná péče

Zálivka

Zálivka se provádí s ohledem na množství srážek. Zejména v době přísušku je třeba zálivku provést.

Zálivka bude provedena při výsadbě a následně v cyklu 8-10 zálivkových dávek během prvního vegetačního období. Ve druhém vegetačním období bude se četnost zálivek snižuje na 3-6.

Výška stromu	Závlahová dávka
výška 60-80 cm	10 l
výška 80-125 cm	15 l

Potlačování buřene

Při ožinu buřene nesmí dojít k poškození kmene sazenic.

Ožin musí být proveden do konce září.

Ochrana před škodami zvěří

K ochraně provedené výsadby před poškozováním zvěří se navrhuje provedení plošné zábrany (skupinové ochrany) – **oplocenky**.

Popis oplocenky:

- výška min. 160 cm, délka polí max. 300 cm

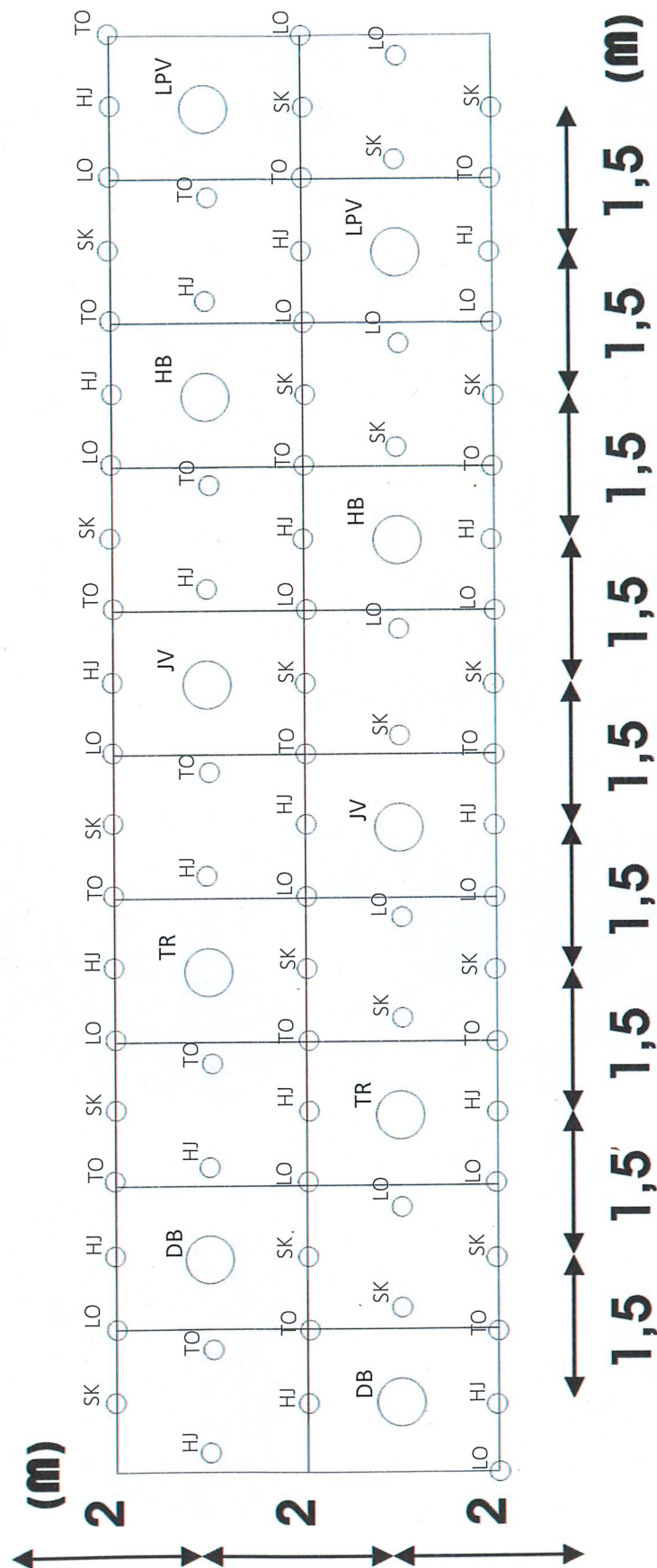
- Pletivo je upevněno na kůlech zapuštěných silnějším koncem do země min. 40 cm. Kůly všech lomových bodů jsou zavětrovány proti směru tahu pletiva, jinak každý třetí kůl je zavětrován ve výšce 2/3 po úhlem 45°. Dolní okraj pletiva je uprostřed pole přichycen kolíkem (případně kolíkem s hřebíkem) pevně k terénu.

Materiál

- Nosné kůly – tyčovina, min. průměr 10 cm, min. délka 200 cm.
- Pletivo – 160 cm
- Stabilizační vzpěry – tyčovina, min. průměr 7 cm (případně tyčovina půlená, min. průměr 9 cm), min. délka 160 cm

Kontrola ochranných prvků probíhá min. 1x ročně. Ochranné prvky musí být opravovány. Ochranu proti škodám zvěří je nutné udržovat do doby, než si stromy vytvoří hrubší borku.

Výsadby je dle potřeby vylepšovat, a to především v důsledku škod zvěří.



Obrázek 8 - schéma navrženého vegetačního prvku se dvěma řadami stromů a keřovým patrem

Přílohy

Fotodokumentace

Výkres č. 1 – situace na podkladu ortofotomapy

Použité zdroje a literatura

Neuhäuslová a kol., 2001: Mapa potenciální přirozené vegetace České republiky, Academia, Praha, 341 s.

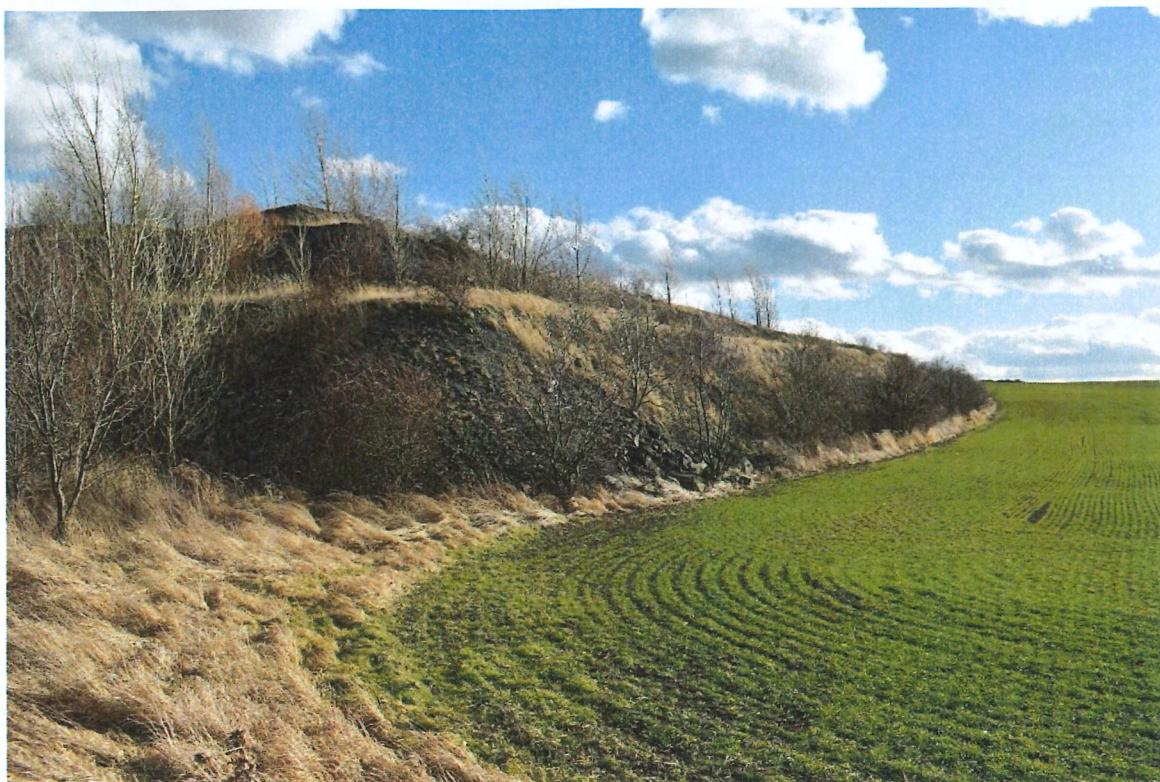
VÚMOP, 2017: Metodika hodnocení účinnosti a realizace větrolamů v krajině jako nástroj pro ochranu půdy ohrožené větrnou erozí, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i.

Standardy AOPK:

Výsadba stromů, SPPK A02 001:2021

Opatření ke zlepšení struktury lesních porostů: SPPK D02 005: 2014

FOTODOKUMENTACE



Obrázek 9 - pohled na severozápadní okraj lokality, deponie zemin, odstínění je navrženo podél hranice pozemků



Obrázek 10 - pohled od západu na severní polovinu deponie



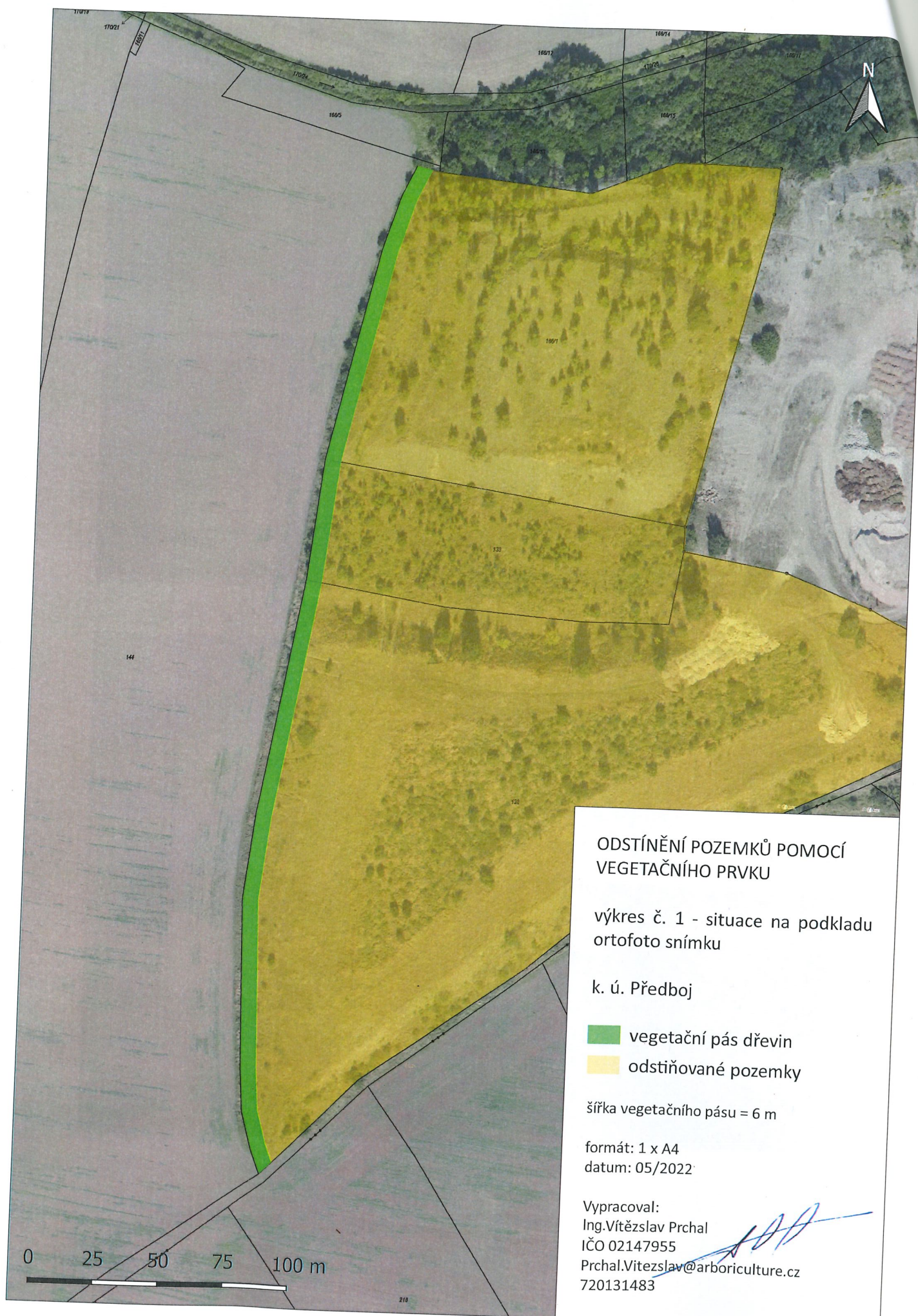
Obrázek 11 - pohled od západu na střední část deponie



Obrázek 12 - pohled od západu na jižní část deponie



Obrázek 13 - pohled z deponie na obec Předboj



PŘÍLOHA I

