

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUMĚŘICE



**POŘIZOVATEL: Obecní úřad Neuměřice 85, 273 26 Olovnice**

**PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér, Šumberova 8,  
162 00 Praha 6**

## **Záznam o účinnosti ÚP Neuměřice**

**Označení správního orgánu,  
který územní plán vydal:**

**Obecní úřad Neuměřice**

**Datum nabytí účinnosti  
územního plánu:**

**7. 6. 2024**

**Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele,  
otisk úředního razítka:**

**Zdeněk Kučera – starosta obce Neuměřice**

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUMĚŘICE

Obecní úřad Neuměřice, jako pořizovatel Územního plánu Neuměřice dle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů za použití § 43 odst. 4 a § 54 odst. 2, § stavebního zákona § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujícího zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

## v y d á v á

### ÚZEMNÍ PLÁN NEUMĚŘICE formou Opatření obecné povahy

#### a) Vymezení zastavěného území

V grafické části územního plánu je ve výkresech „Základní členění území“ „Hlavní výkres“, „Koordinační výkres“ a „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezená k listopadu 2021 v rámci Průzkumů a rozborů.

Celková rozloha zastavěného území činí 26,7ha, což představuje 4,7% řešeného území.

#### b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepci rozvoje území obce Neuměřice určuje jeho geografická poloha ve Středočeském kraji, na severovýchodním okraji okresu Kladno, v zázemí obce s rozšířenou působností (ORP) Slaný, v návaznosti na hlavní dopravní trasu celostátního i mezinárodního významu: dálnici D7 (Praha – Louny - Chomutov – hranice s Německem) a na silnici I/16 (Trutnov - Mladá Boleslav - Mělník - Velvary – Slaný - Řevničov), která spojuje obec Neuměřice se silnicí I/7, která je pokračováním dálnice D7 a s dálnicí D8 (Praha – Ústí nad Labem – Německo). Na tuto silnici je obec napojena prostřednictvím silnice III/24028.

Geografická poloha obce má na její sídelní funkci, jakož i na její další rozvoj výrazně pozitivní vliv, neboť umožňuje rychlé spojení obce s mnoha městy středočeského, pražského i ústeckého regionu Města Slaný, Velvary a Kralupy nad Vltavou, které Neuměřice obklopují, jsou základní součástí ekonomického potenciálu a především sídelní struktury zájmového území obce.

Území obce Neuměřice je předmětem řešení „Zásad územního rozvoje Středočeského kraje“ (ZÚR SK). Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 19.12.2011 vydalo usnesením č.4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 27.7.2015 vydalo usnesením č.007-18/2015/ZK

**1. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 1. Aktualizace je řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Aktualizace č.1 se řešeného území obce Neuměřice **netýká**.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 26.4.2018 vydalo usnesením č.022-13/2018/ZK **2. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 2. Aktualizace je silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru, koridor propojení Vestec (II/603 – Újezd (D1), koridor železniční tratě č.221: úsek Praha – Strančice, doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8. Aktualizace č.2 se řešeného území obce Neuměřice **netýká**.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 26.6.2023 vydalo usnesením č.035-26/2023/ZK **3. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 3. Aktualizace je změna obsahu textové dokumentace Výrokové části ZÚR SK. Aktualizace č.3 se řešeného území obce Neuměřice **týká**, a proto bude zohledněna v Odůvodnění Územního plánu Neuměřice.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 12.9.2022 vydalo usnesením č.033-18/2022/ZK **6. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 6. Aktualizace je upřesnění územního vymezení koridoru nové železniční tratě v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčínská spojka, jako součásti rekonstrukce a výstavby železničního uzlu Mladá Boleslav a modernizace tratě v relaci Praha/Nymburk - Mladá Boleslav (- Liberec) pro zajištění kvalitního a rychlého spojení kolejovou dopravou pro osobní a nákladní dopravu (ZÚR VPS D327). Aktualizace č.6 se řešeného území obce Neuměřice **netýká**.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 30.5.2022 vydalo usnesením č.027-16/2022/ZK **7. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 7. Aktualizace je rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, jehož součástí jsou koridory V18 – přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících, V19 - přiváděcí řad Krhanice - Netvořice, včetně staveb souvisejících a V20 - přiváděcí řad Václavice - Benešov, včetně staveb souvisejících s napojením na skupinový vodovod Javorník – Benešov, s cílem vytvořit v oblasti technické infrastruktury podmínky a předpoklady pro dlouhodobé zmírnění negativních dopadů sucha a nedostatku vody (ZÚR VPS V18, V19, V20). Aktualizace č.7 se řešeného území obce Neuměřice **netýká**.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 18.9.2023 vydalo usnesením č.041-27/2023/ZK **8. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 8. Aktualizace je propojení MÚK Kosmonosy a MÚK Bezděčín – chybějící úsek II/610. Aktualizace č.8 se řešeného území obce Neuměřice **netýká**.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 26.6.2023 vydalo usnesením č.036-26/2023/ZK **10. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 10. Aktualizace je upřesnění územního vymezení koridoru vysokorychlostní železniční dopravy ŽD1 jako součást rychlého spojení RS4 (Dresden-) hranice Německo/ČR – Lovosice/Litoměřice – Praha (ZÚR VPS D201). Aktualizace č.10 se řešeného území obce Neuměřice **netýká**.

Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 18.9.2023 vydalo usnesením č.040-27/2023/ZK **11. Aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.** Předmětem 11. Aktualizace

je vymezení koridorů pro veřejně prospěšnou stavbu vodovodu v oblasti Vysoký Chlumeč – Petrovice – Chyšky, včetně staveb souvisejících. Aktualizace č.11 se řešeného území obce Neuměřice netýká.

Dle ZÚR SK se obec Neuměřice nachází za severozápadní hranicí rozvojové oblasti republikové úrovně „**Rozvojová oblast Praha – OB1**“.

Územní plán Neuměřice vychází z požadavků **Politiky územního rozvoje České republiky**, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění **Aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15.4.2015, **Aktualizace č.2**, schválené usnesením vlády ČR č.629 ze dne 2.9.2019, **Aktualizace č.3**, schválené usnesením vlády ČR č.630 ze dne 2.9.2019, **Aktualizace č.4**, schválené usnesením vlády ČR č.618 ze dne 12.7.2021, **Aktualizace č.5**, schválené usnesením vlády ČR č.833 ze dne 17.8.2020, **Aktualizace č.6**, schválené usnesením vlády ČR č.542 ze dne 19.7.2023, **Aktualizace č.7**, schválené usnesením vlády ČR č.89/2024 ze dne 7.2.2024 a je s nimi v souladu.

Neuměřice se nacházejí dle **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 za severozápadní hranicí rozvojové oblasti **OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“**. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko – výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy, včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Neuměřice se nacházejí dle **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 ve specifické oblasti **SOB9 „Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“**. Důvody vymezení jsou:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.

g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.  
h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.

i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

**Přírodní hodnoty** respektuje územní plán ochranou lokálních prvků Územního systému ekologické stability, interakčních prvků, významných krajinných prvků ze zákona (bažiny a močály, lesy, vodní toky, údolní nivy), významného krajinného prvku registrovaného (staré lomy s roztroušenou zelení), ochranou lokality zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů (sýček obecný), ochranné a izolační zeleně podél komunikací, břehových porostů podél vodotečí a zejména ochranou krajinné zeleně a lesů, které mají nejen protierozní, ale i krajinnotvornou a ochrannou hodnotu, protože zmírňují negativní vlivy průmyslové aglomerace Kralupského regionu. Lesní porosty se nacházejí v severovýchodní a střední části řešeného území.

Převážná část území je zemědělsky využívána. Celková rozloha území s kvalitním zemědělským půdním fondem (I. a II. třída ochrany) činí 426 ha, což představuje cca 75,4 % správního území obce Neuměřice.

Územní plán respektuje rovněž **historické hodnoty** na správním území obce Neuměřice, zejména architektonicky cennou stavbu (kaple Panny Marie Svatohorské a svaté Ludmily), historicky významné stavby (pamětní deska na počest padlým vojákům v I. světové válce, pomník Karla Klementa, památník Mistra Jana Husa). Územní plán tyto stavby plně respektuje a svojí urbanistickou koncepcí zajišťuje jejich maximální ochranu.

Územní plán zároveň respektuje území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie. Nové plochy pro bytovou výstavbu jsou navíc vymezeny tak, aby nebylo narušeno původní půdorysné uspořádání obce a ani jeho celková architektonicky urbanistická výtvarná struktura.

**Civilizační hodnoty** respektuje územní plán ochranou a stabilizací stávajících ploch dopravní infrastruktury (silnice III/24019, III/24028, železniční trať č.110) a technické infrastruktury (veřejný vodovod, splašková kanalizace, STL plynovod, nadzemní vedení elektrické energie VN 22 kV, trafostanice, komunikační vedení, komunikační zařízení). Je pravděpodobné, že v případě výrazného zlepšení celkového vzhledu obce, jakož i po vymezení nových ploch pro bytovou výstavbu (především prostřednictvím ploch bydlení v rodinných domech – venkovských), má obec Neuměřice velmi dobré předpoklady pro svůj další rozvoj, zejména s ohledem na velmi příznivou geografickou polohu v rámci slánského regionu.

Základním rozvojovým koncepčním záměrem, který je na území obce Neuměřice sledován, je rozvoj bydlení formou ploch „**Bydlení venkovské**“ (BV). Z demografického hlediska vytváří územní plán předpoklady pro stabilizaci a přiměřený rozvoj obce Neuměřice. Územní plán vymezuje na území obce celkem 8,64 ha ploch pro bydlení. Pokud by se plochy vymezené územním plánem naplnily, mohla by obec v dlouhodobém výhledu pojmout až cca 819 obyvatel (stav k 1.1.2024 činí 441 obyvatel). Díky výše uvedeným skutečnostem se v obci zvýší zájem o výstavbu nových rodinných

domů pro trvalé bydlení. Za tím účelem je cílem územního plánu vytvořit pro budoucí vývoj obce jasný a komplexní program jejího dlouhodobého rozvoje, který se stane záležitostí nejen představitelů obce obecního zastupitelstva, ale i všech občanů. Jako nejvýznamnější hodnotu umožňující další rozvoj obytné funkce obce považuje územní plán koncepčně dobře připravenou postupnou obnovu a dostavbu jednotlivých částí sídla.

### **c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

Obec Neuměřice patří svým tradičním architektonicko-urbanistickým půdorysem mezi klasická venkovská sídla v zázemí města Slaný, v oblasti tzv. Slánské tabule. Ta zahrnuje v rámci geomorfologického a geografického členění území poměrně rozsáhlý prostor mezi městy Kladno – Slaný – Kralupy nad Vltavou – Roudnice nad Labem – Libochovice – Louny – Nové Strašecí – Stochov. Zde se vytvořila poměrně hustá síť klasických venkovských sídel zaměřených především na zemědělství. Průmyslová výroba se v tomto území vyskytuje pouze sporadicky. Větší zastoupení průmyslu, spojeného s těžbou uhlí, se uplatňovalo pouze na okrajovém území této oblasti, v tzv. Kladenské aglomeraci. Dnes však význam těžby uhlí a zejména těžkého průmyslu postupně klesá a lze předpokládat, že časem zcela zanikne. Tato skutečnost je prodané území důležitá zejména s ohledem na kvalitu životního prostředí, které je v oblasti Slánské tabule, tzn., i v řešeném území obce Neuměřice mimořádně kvalitní. Území obce není ohroženo žádnými negativními jevy nepříznivě ovlivňujícími celkovou úroveň životního prostředí projevující se prašností, hlukem apod.

Obec Neuměřice se nachází v údolí Knovízského potoka, který spolu s četnou doprovodnou a krajinotvornou zelení řadí obec mezi krajinářsky hodnotná sídla východně od města Slaný.

Další významnou skutečností, která má vliv na rozvoj obce, je výhodné dopravní napojení na silnici I/16 (Trutnov - Mladá Boleslav - Mělník - Velvary – Slaný - Řevničov), která spojuje obec Neuměřice se silnicí I/7 (Slaný – Louny), která je pokračováním dálnice D7 (Praha–Louny–Chomutov) a s dálnicí D8 (Praha – Ústí nad Labem – Německo). Na tuto silnici je obec napojena prostřednictvím silnice III/24028. Obcí Neuměřice prochází železniční trať č. 110 (Kralupy nad -Slaný-Louny).

Urbanistický půdorys obce Neuměřice lze rozdělit na tyto části:

#### **Centrální část obce:**

Tato část zahrnuje tradiční zástavbu v centrálním území obce na křižovatce silnice III/24019 a místní komunikace. V této části obce jsou zastoupeny původní selské usedlosti s hospodářským zázemím. Tomuto prostoru dominuje veřejná zeleň spolu s kaplí Panny Marie Svatohorské a svaté Ludmily v jeho jihovýchodní části. **Východní část obce:** Jedná se o relativně nejstarší část obce navazující na centrální území sídla. Tato část obce je tvořena klasickou ulicovou zástavbou podél silnice III/24019. Vlevo podél silnice III/24019 směrem na Kralupy nad Vltavou se nachází klasická individuální obytná zástavba v rodinných domech venkovského charakteru. Vpravo od silnice jsou původní selské usedlosti s hospodářským zázemím.

### **Severní část obce:**

Bezprostředně navazuje na centrální – jádrové území obce a východní část obce, od které se svým architektonicko - urbanistickým uspořádáním nikterak výrazně neodlišuje. I zde převládá klasická individuální obytná zástavba v rodinných domech venkovského charakteru. Obytné objekty mají rozsáhlé zahrady.

### **Západní část obce:**

Zahrnuje nejnovější zastavěné území obce. Jedná se o ucelenou obytnou zónu členěnou pravidelně uspořádanými uličními řady, po jejichž obvodu jsou téměř stejnorodé a výtvarně vhodně řešené individuální rodinné domy. Obytná zástavba je realizovaná na téměř shodně velkých stavebních pozemcích.

Dominantou této části obce je budova Obecního úřadu spolu se zahradou, kde se nachází hřiště se cvičebními prvky.

V jižní části této obytné zóny je vhodně řešený rekreačně – sportovní areál, který zahrnuje fotbalové hřiště, tenisový kurt, dětské hřiště, pobytovou a rekreační louku. Na hodnotném výrazu západní části obce se výrazně podílí i cenná krajinná zeleň podél Knovízského potoka.

### **Jižní část obce:**

Tato část obce tvoří relativně odloučené území od ostatních částí sídla. Důvodem je skutečnost, že tato část obce je oddělena od ostatního zastavěného území Knovízským potokem a železniční tratí č.110. Přesto se svým architektonicko - urbanistickým charakterem výrazně neodlišuje od ostatních částí obce. Její specifika spočívají zejména v tom, že se zde uplatňují především větší stavby, které jsou situovány v centrální a jihozápadní části (budova hostince, původní selské usedlosti s hospodářským zázemím). Ve východní části je zastoupena klasická individuální obytná zástavba v rodinných domech venkovského charakteru.

Dominantou této části je nově budovaný rekreačně – sportovní areál, kde se předpokládá výstavba multifunkčního objektu s bytovými jednotkami. V jižní části je pak dominantou veřejná zeleň se vzrostlými stromy.

Západní část je architektonicky neuspořádaná a působí nepříznivým výtvarným dojmem, což umocňuje i odloučená stavba hromadného bydlení v bytovém domě se zanedbaným okolním prostorem vyžadujícím revitalizaci. Stejně tak objekty pro bydlení v severozápadní části této oblasti nejsou v dobrém architektonickém a stavebním stavu a vyžadují postupnou obnovu a rekonstrukci s cílem začlenit tyto objekty do jinak hodnotného celkového vzhledu obce Neuměřice.

Architektonicko urbanistickou úroveň obce Neuměřice lze hodnotit vcelku kladně. Obec má, s ohledem na svoji výhodnou geografickou polohu v daném území v prostoru mezi městy Slaný a Kralupy nad Vltavou, dobré předpoklady pro svůj další rozvoj zejména díky dobré dopravní dostupnosti prostřednictvím silnic I/16 a II/240 a železniční trati č.110. V současné době převažuje trend bydlení v rámci venkovských sídel v okolí větších měst s cílem naplnit požadavky pro bydlení v kontaktu s přírodním prostředím. Proto se rozvoj

obce Neuměřice jeví jako perspektivní, zejména v rámci osy Kralupy nad Vltavou – Slaný – Kladno, kde je zvyšující se zájem o bydlení a probíhá zde výstavba nových obytných objektů. Z těchto důvodů se jeví jako reálné postupné využití ploch vymezených tímto územním plánem. Obec Neuměřice poskytne bydlení obyvatelům nejen z blízkých měst, ale i obyvatelům z hl. města Prahy. Zároveň nabízí vzhledem k příznivému přírodnímu prostředí možnost rodinné rekreace a chalupaření.

Za účelem dalšího zlepšování obytného standardu v obci Územní plán sleduje v rámci architektonicko – urbanistické struktury a její urbanistické kompozice především následující cíle:

- **Vytvořit prostřednictvím územního plánu podmínky pro maximální ochranu historicky vytvořené urbanistické i architektonicko – kompoziční struktury urbanistického půdorysu obce Neuměřice.** Vzhledem k tomu územní plán nenavrhuje takové využití ploch, které zejména by narušilo tradiční venkovskou zástavbu.

- **Respektovat stávající územní uspořádání správního území obce Neuměřice.** Vzhledem k tomu územní plán dodržuje jeho současný urbanistický půdorys s cílem jeho zkompaktnění a arondace bez zbytečných nároků na jeho rozšiřování do okolní volné krajiny (s ohledem na zábory kvalitní zemědělské půdy). Územní plán upřednostňuje využívání proluk a lokalizaci nové výstavby v bezprostřední návaznosti nastávající zastavěné území obce. Zároveň územní plán vytváří podmínky pro obnovu stávající zástavby a nevyužívaných nebo zanedbaných území (brownfield).

- **Zachovat historicky cenné objekty, event. celé soubory staveb.** Jedná se především o původní statky s hospodářským zázemím a venkovské usedlosti. V rámci ochrany historicky cenných částí sídla bude důležitá postupná obnova a rekonstrukce původních venkovských obytných objektů.

- **Zachovat současný dopravní systém na řešeném území** prostřednictvím železniční trati č.110, silnic III/24019, III/24028 a prostřednictvím komplexního systému místních komunikací, který zajišťuje přístupnost ke všem objektům pro bydlení a občanské vybavenosti.

Územní plán podporuje další zlepšování stávajících komunikací (úprava nezpevněných povrchů, doplnění chodníků, apod.) a navrhuje nové místní komunikace v rámci veřejných prostranství, které budou mít dostatečné šířkové a směrové parametry tak, aby plnily veškeré požadavky na plnohodnotné a bezpečné komunikace zpřístupňující jednotlivé obytné objekty.

- **Stanovit v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání** vhodné velikosti stavebních pozemků a v rámci nich určit podíl zastavěných a zpevněných ploch s cílem zachovat takové rozdělení urbanizovaného území sídla, kde bude převládat zahradní zeleň u jednotlivých rodinných domů nad plochami staveb garáží, dílen, altánů, bazénů, apod.

- **Stanovit v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání** jednoznačné zásady pro udržení a zachování stávající převažující výškové hladiny zástavby a hmotových proporcí jednotlivých obytných objektů.



▪ **Respektovat v rámci návrhu zastavitelných ploch ochranu zemědělského půdního fondu.**

Za tímto účelem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Díky tomuto řešení nebude docházet k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou tohoto urbanistického řešení je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby bude zkompatněn a arondován současný urbanistický půdorys sídla do komplexně ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejich nepravidelně uspořádaného obvodu. Navíc toto řešení je výhodné z hlediska nároků na napojení nastávající dopravní a technickou infrastrukturu v sídle, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro dobudování této infrastruktury.

▪ **Respektovat a zachovat stávající veřejnou a krajinnou zeleň**, která se významně podílí na tvorbě hodnotného životního prostředí v obci a hodnotného krajinného rázu, který obklopuje urbanizované území obce.

▪ **Dalšími prostory vyžadujícími obnovu a dostavbu v obci Neuměřice jsou:**

- Plocha pro výstavbu obytných objektů, která bezprostředně navazuje na zastavěné území obce na jeho severním okraji,
- Plochy pro výstavbu obytných objektů, které bezprostředně navazují na zastavěné území obce na jeho severozápadním a západním okraji spolu s řešením soukromé zeleně,
- Plochy pro výstavbu obytných objektů, které bezprostředně navazují na zastavěné území obce na jeho severovýchodním a východním okraji spolu s řešením soukromé zeleně a sídelní zeleně v prostoru ochranného pásma nadzemního vedení elektrické energie VN 22 kV,
- Plocha soukromé zeleně, která bezprostředně navazuje na zastavěné území obce na jeho východním okraji,
- Plocha pro výstavbu obytného objektu spolu s řešením ploch soukromé zeleně, které bezprostředně navazují na zastavěné území obce na jeho jižním okraji,
- Plocha pro výstavbu objektu s bytovými jednotkami, která se nachází v jihozápadní části zastavěného území na místě původní hospodářské budovy,
- Plocha pro výstavbu obytného objektu, která se nachází v centrální části obce na místě současného zbořeniště.

Územní plán Neuměřice dotváří velmi citlivým způsobem urbanistický půdorys obce tak, aby obec splňovala veškeré požadavky na vysoký standard bydlení 21. století a přitom si zachovala své historické hodnoty mimořádně kvalitního sídla s typickým venkovským výrazem v zemědělské krajině.

Územní plán Neuměřice vymezuje v rámci řešeného území celkem cca **19,74 ha nových ploch s rozdílným způsobem využití**. Jedná se o **10,83 ha zastavitelných ploch, 0,39 ha ploch přestavby a 8,52 ha ploch nezastavěného území**

Územní plán vymezuje na správním území obce Neuměřice následující **zastavitelné plochy**:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
<b>PLOCHY BYDLENÍ</b>		
Z.1 BV	Bydlení venkovské	4,64
Z.2 BV	Bydlení venkovské	1,19
Z.3 BV	Bydlení venkovské	0,21
Z.5 BV	Bydlení venkovské	0,71
Z.6 BV	Bydlení venkovské	0,27
Z7 BV	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z.8 BV	Bydlení venkovské	0,92
Z10 BV	<i>V rámci projednávání Územního plánu Neuměřice bylo změněno funkční využití plochy</i>	
Z.11 BV	Bydlení venkovské	0,31
<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>		
Z.13 SV	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
<b>PLOCHY REKREACE</b>		
Z14 RX	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z15 RX	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z16 RN	<i>V rámci projednávání Územního plánu Neuměřice bylo změněno funkční využití plochy</i>	
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>		
Z.17 ZZ	Zeleň – zahrady a sady	1,00
Z18 ZS	<i>V rámci projednávání Územního plánu Neuměřice bylo změněno funkční využití plochy</i>	
Z.19 ZZ	Zeleň – zahrady a sady	0,30
Z.20 ZZ	Zeleň – zahrady a sady	0,10
Z21 ZS	<i>V rámci projednávání Územního plánu Neuměřice bylo změněno funkční využití plochy</i>	
Z.22 ZZ	Zeleň – zahrady a sady	0,17
Z.23 ZZ	Zeleň – zahrady a sady	0,04
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>		
Z.26 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,11
Z.27 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,25
Z.28 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,07
Z.29 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,10
Z30 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z31 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z32 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	

Územní plán navrhuje dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy

bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>. Mezi tyto plochy veřejného prostranství nelze zahrnovat ostatní plochy veřejného prostranství, ve kterých jsou např. komunikace, historicky cenné objekty apod.

Tento požadavek bude zajištěn prostřednictvím územní studie.

Vymezení veřejného prostranství navrhuje územní plán (dle § 7 odst. 2 vyhlášky

č.501/2006 Sb.) v rámci této zastavitelné plochy:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Rozloha veřejného prostranství v m <sup>2</sup>
Z.1 BV	Bydlení venkovské	4,64	2 320

Územní plán vymezuje na správním území obce Neuměřice následující **plochy sídelní zeleně**:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>		
Z.24 ZS	Zeleň sídelní ostatní	0,38
Z.25 ZS	Zeleň sídelní ostatní	0,06

#### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

##### **1. Občanské vybavení**

Ve smyslu Stavebního zákona, část první, §2, odst. k), bod 3 je definováno občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva – zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.

V rámci **občanského vybavení – veřejného** se v obci nenachází žádné zařízení. V obci není zabezpečena předškolní výchova ani základní školní výchova. Nejbližší mateřská škola jev obci Zvoleněves a Olovnice. Nejbližší základní škola se nachází v obci Zvoleněves a v Kralupech nad Vltavou.

Není zajištěna ani základní zdravotnická péče. Specializované zdravotnické služby poskytují nemocnice Slaný, nemocnice Kralupy nad Vltavou, ordinace lékařů ve Zvoleněvsi, Slaném a v Kralupech nad Vltavou.

V obci se nenachází žádné kulturní zařízení. V budově Obecního úřadu se nachází knihovna a čítárna, dále pak cvičebna (posilovna) a herna pro děti. Kulturně společenský život poskytuje město Slaný a Kralupy nad Vltavou.

V rámci **občanského vybavení – komerčního** se v obci nachází obchod s potravinami a smíšeným zbožím, hostinec „Stará hospoda“. V obci Neuměřice se nenachází žádné

ubytovací zařízení. Veškeré obchodní, stravovací a ubytovací služby zajišťuje město Slaný a Kralupy nad Vltavou.

V rámci **občanského vybavení – sport** se v obci nachází fotbalové hřiště TJ Sokol Neuměřice, hřiště s umělým povrchem a dětské hřiště. V budově Obecního úřadu se nachází tělocvična (posilovna), dětský koutek, herna a v zahradě Obecního úřadu se nachází hřiště se cvičebními prvky (venkovní posilovna). V jižní části obce se nachází discgolfové hřiště.

Veškeré sportovní zázemí poskytuje město Slaný a Kralupy nad Vltavou.

**Služby správního charakteru** jsou zastoupeny obecním úřadem. Obec spadá pod poštovní úřad Olovnice.

Územní plán Neuměřice nevymezuje žádné nové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost a nové plochy komerčních a sportovních zařízení.

Veřejné občanské vybavení (zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, společenské a kulturní aktivity) je přípustné v rámci ploch „Občanské vybavení veřejné“ (OV), ploch „Bydlení venkovské“ (BV) a ploch „Smíšených obytných venkovských“ (SV) v souladu s podmínkami prostorového uspořádání, uvedenými ve „Výrokové části“ územního plánu, v kapitole f).

Ve všech případech se jedná o taková zařízení, která nenaruší sousední plochy nad přípustné normy (hluky apod.) pro obytné zóny.

## **2. Doprava**

### **Silnice**

System silniční obsluhy řešeného území je možné považovat za nadstandardní a plně vyhovuje potřebám i významu obce Neuměřice.

Obec Neuměřice se nachází na křižovatce silnic III/24019 a III/24028.

Silnice **III/24019** vychází ze silnice III/00712 v obci Knovíz, pokračuje severovýchodním směrem přes obce Zvoleněves, Kamenný Most, Neuměřice, Olovnice a Zeměchy, kde se napojuje na silnici II/240.

Silnice **III/24028** vychází ze silnice III/24019 v Neuměřicích, pokračuje severním směrem, kříží silnici I/16 a ve Velvarech se napojuje na silnici III/23923.

Silnice jsou většinou typu S7,5/50-60 s dvoupruhou živičnou vozovkou a odvodňovacími

příkopy. Podélné sklony jsou vyhovující, směrové poměry přiměřené silnicím III. třídy.

Silnice III/24019 je v obci vybavena chodníky.

### **Místní komunikace**

Územní plán Neuměřice ponechává současné místní komunikace ve stávajících trasách, přičemž jejich zlepšení bude součástí běžných údržbových prací sledujících zlepšení šířkových a směrových poměrů a kvality povrchu.

### Územní plán navrhuje 4 nové **místní komunikace**:

- místní komunikaci, která je pokračováním stávající místní komunikace na západním okraji obce Neuměřice, umožňující přístup k navrhované ploše Z.2 BV (**Z.26 PU.k**),
- místní komunikaci, která propojuje silnici III/24028 a stávající místní komunikace na severním okraji obce, umožňující přístup k navrhované ploše Z.1 BV (**Z.27 PU.k**),
- místní komunikaci, která je pokračováním stávající místní komunikace na severovýchodním okraji obce Neuměřice, umožňující přístup k navrhované ploše Z.5 BV (**Z.28 PU.k**),
- místní komunikaci, která vychází ze stávající místní komunikace na severovýchodním okraji obce, umožňující přístup k navrhovaným plochám Z.8 BV, Z.24 ZS a Z.25 ZS (**Z.29 PU.k**).

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>		
Z.26 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,11
Z.27 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,25
Z.28 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,07
Z.29 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,10
Z30 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z31 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z32 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	

Ostatní zastavitelné plochy navržené územním plánem jsou přístupné ze stávajících místních a veřejně přístupných komunikací.

Nové místní komunikace budou součástí veřejného prostranství, které bude o šířce 8 m.

Nové místní komunikace jsou dle ČSN 736110 navrženy jako obslužné, kategorie MO, funkční třídy C2 (obslužné komunikace doplňující spojení sběrných komunikací ve stávající i nové zástavbě).

Komunikace jsou navrženy tak, aby byl zajištěn přístup pro požární techniku – komunikace jsou navrženy v dostatečné šířce, komunikace jsou průjezdné nebo s obratištěm, jsou navrženy mimo vedení elektrické energie a jejich ochranná pásma. Pouze komunikace Z.28 PU.k v severní části kříží nadzemní vedení elektrické energie VN 22 kV s ochranným pásmem 10m a komunikace Z.29 PU.k protíná ochranné pásmo trafostanice 30m.

Nově navržené plochy pro bydlení budou vybaveny vnitřními komunikacemi podle územní studie nebo dle následné projektové dokumentace, vypracované v rámci územních řízení.

### **Železniční doprava**

Řešeným územím prochází železniční trať č.110 Kralupy nad Vltavou – Slaný - Louny.

Jedná se o jednokolejnou celostátní trať. Doprava v úseku Kralupy nad Vltavou – Zvoleněves byla zahájena v roce 1884. V jižní části obce se nachází železniční zastávka „Neuměřice“.

### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Řešeným územím prochází **cyklotrasa č.202**: Kralupy nad Vltavou – Neuměřice – Žižice – Slaný - Královice – Neprobylice - Třebíz – Panenský Týnec – Louny.

Řešeným územím prochází **cyklostezka**: Neuměřice – Olovnice.

Řešeným územím neprochází žádná **turistická trasa, naučná stezka a hypostezka**.

**Komunikace pro pěší** v rámci obce Neuměřice jsou vyhovující. Silnice III/24019 je vybavena chodníky po celé své délce alespoň po jedné straně silnice. Místní komunikace jsou také místně vybaveny chodníky. Chodníky jsou šířky 1,0m – 1,5m a jsou dlažděné betonovými deskami nebo zámkovou dlažbou.

V zastavěném území obce jsou navrženy rekonstrukce stávajících chodníků nebo výstavba nových. Zastavitelné plochy pro bydlení budou vybaveny komunikacemi pro pěší v rámci nových místních komunikací, kde jsou navrhovány chodníky alespoň po jedné straně ulice o minimální šířce 1m, podle územní studie nebo následné projektové dokumentace, vypracované v rámci územních řízení. Tyto úpravy jsou v měřítku 1 : 5 000 graficky nevyjádřitelné, a proto nejsou v grafické dokumentaci zakresleny.

### **Plochy pro dopravu v klidu**

Obec Neuměřice disponuje vyznačenou odstavnou a parkovací plochou před areálem TJ Sokol Neuměřice a dětským hřištěm. Odstavná místa jsou také před budovou Obecního úřadu a před budovou hostince „Stará hospoda“.

Vozidla jsou odstavována podél silnic III. třídy, místních komunikací a částečně na chodnících, kde brání plynulému provozu a znemožňují průchod chodcům.

V regulativech v návrhu územního plánu bude stanoveno, že na každé stavební parcele rodinného domu musejí být dvě místa pro parkování vozidel, z nichž alespoň jedno by mělo být v garáži.

### **Veřejná doprava**

Územní plán Neuměřice nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny.

### **3. Technické vybavení**

#### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

Hydrologicky patří katastrální území obce Neuměřice do povodí Dolní Vltavy.

Převážná část řešeného území je odvodňována **Knovízským potokem (číslo hydrologického pořadí 1-12-02-041)**. Na horním toku se nazývá Svatojiřský potok. Je 23,5 km dlouhý. Povodí má rozlohu 92,2 km<sup>2</sup>. Průměrný průtok v ústí je 0,19 m<sup>3</sup>/s.

Knovízský potok pramení v nadmořské výšce 385 m jihozápadně od Libušína, pod hradištěm s kostelíkem sv. Jiří (odtud název horního toku). Vytváří široké, poměrně zahloubené údolí severovýchodního až východního směru.

Protéká obcemi Třebichovice, Saky, Jemníky, Knovíz, Podlešín, Zvoleněves, Kamenný Most, Neuměřice, Olovnice, Zeměchy a ústí zleva do Zákolanského potoka v Kralupech nad Vltavou v nadmořské výšce 170 metrů.

**Knovízský potok** má stanoveno **záplavové území Q<sub>005</sub>, Q<sub>020</sub>, Q<sub>100</sub>** a **aktivní zónu záplavového území Q<sub>AZ</sub>**, tj. území ohrožené záplavami v zastavěných a zastavitelných územích obcí.

Knovízský potok náleží do kategorie rybných vod – kaprové vody.

Severní část řešeného území je odvodňována **potokem Svodnice**. Jedná se o občasný tok. Potok Svodnice pramení severozápadně od Malé Bučiny, odtud je koryto potoka vedeno západním směrem a v severní části k.ú. Neuměřice se stáčí na sever. Ve Velvarech se vlévá do Bakovského potoka.

Podél koryta vodních toků je ponechán volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 8 m pro umožnění přístupu správci toku. Do průtočného profilu koryta vodních toků nebude umístěováno oplocení.

V řešeném území se nachází 3 malé vodní nádrže (1 v centru obce v areálu původní selské usedlosti, 2 při Knovízském potoce v západní části obce).

Celková výměra vodních toků a ploch v řešeném území je 1,98 ha.

Rybníky na dně údolí Knovízského potoka Mezi Neuměřicemi a Olovnicí, které byly kdysi velmi rozlehlé, byly zrušeny koncem 19. století – avšak proměnily se většinou v původní mokřiny s rákosím.

Pro řešené území obce Neuměřice byly v srpnu 2013 vypracovány **komplexní pozemkové úpravy (KPU)**. Součástí KPU jsou i **vodohospodářská opatření**.

Vodohospodářské poměry jsou dány reliéfem daného katastrálního území.

Vliv velkoplošného užívání v minulých desetiletích způsobil zhoršení hydrologických poměrů.

Následkem nevhodného užívání a obdělávání pozemků došlo ke snížení infiltrace vody do půdy a tím i ke snížení retenční schopnosti území. Plán společných zařízení navrhuje soubor opatření, která napomáhají zadržetí vody v krajině a jejímu zasakování.

Vodohospodářská opatření v k.ú. Neuměřice představují zejména opatření ke zlepšení hydropedologických vlastností půdy a ke zvýšení retenční schopnosti území. Jedná se o protierozní ochranu, rozčlenění orné půdy novými prvky a zvýšení ekologické stability. V KPU není navrženo žádné speciální vodohospodářské opatření.

Stávající vodohospodářská opatření: v severovýchodní části území je zbudována soustava melioračních kanálů, které odvodňují okolní pozemky.

**Opatření ke zlepšení vodních poměrů:** ke zlepšení vodních poměrů v území významně přispívají navržené polní cesty včetně systému jejich odvodnění, které je navrhováno tak, aby byl zajištěn rovnoměrný odtok vody do okolního terénu, případně je odtok vody soustředěný příkopem a zaústěný do kanalizace nebo vodního toku.

Vodní poměry v území zlepšují také protierozní opatření v podobě protierozního postupu, který napomáhá zadržetí vody a jejímu zasakování, namísto odtékání po povrchu.

Pozitivní vliv mají i prvky ÚSES, které rovněž napomáhají zvýšení retenční schopnosti území.

**Další opatření nejsou navržena.**

**Opatření k odvádění povrchových vod z území:** V lesním celku, kterým prochází navrhovaná polní cesta K.6 AU.k, je existující soustava kaskád, která zpomaluje a reguluje odtok vody z jižní části území. V severní části lesního celku je zbudovaná nádrž, z níž je voda odváděna do obecní kanalizace. V návrhu konstrukce polní cesty je doporučeno odvodnění cesty soustavou těchto kaskád. V současné době je stav soustavy kaskád vyhovující pro regulování odtoku vody z okolní krajiny.

Opatření k ochraně před povodněmi: v původním územním plánu obce Neuměřice je v údolí Knovízského potoka, mezi obcemi Kamenný Most a Neuměřice, navržena vodní nádrž s protipovodňovou funkcí. Plán společných zařízení přebírá návrh vodní nádrže dle územního plánu. Do současně pořizovaného územního plánu tato vodní plocha není převzata z důvodu neproveditelné realizace na základě vyjádření PVL, st.p.

Opatření sloužící k odvodnění pozemků: v severní části území je zbudován systém funkčního odvodnění pomocí hlavního odvodňovacího zařízení.

### **Zásobování pitnou vodou**

Obec Neuměřice má vybudovaný veřejný vodovod od roku 2010. Vodovod byl vybudován společně pro obce Kamenný Most, Neuměřice a Olovnice. Jedná se o gravitační přivaděč PE DN 160 mm napojený na vodovodní řad DN 250 mm z VDJ Radovič (2 000 m<sup>3</sup>, 252/247 m n.m.). Přívodní řad je veden podél silnice do Neuměřic. Rozvodná vodovodní síť pokračuje do obcí Kamenný Most a Olovnice.

Na JZ okraji k.ú. Neuměřice je navržen vodojem Slatina (2 x 50m<sup>3</sup>, 263,00/260,00 m n.m.). Zajištění zásobování vodou zastavitelných ploch je možné realizovat napojením na stávající vodovodní síť v obci Neuměřice.

Napojení zastavitelných ploch v obci Neuměřice bude provedeno na stávající vodovodní řady procházející kolem těchto zastavitelných ploch. Kapacita vodovodní sítě je dostatečná a umožňuje navržený rozvoj obce bez problémů.

Nové vodovodní řady budou vybudovány k zastavitelným plochám: Z.1 BV, Z.5 BV, Z.8 BV a Z.11 BV.

Podrobně budou trasy a dimenze nových vodovodních řadů řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní zastavitelnou plochu.

Nové vodovodní řady je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

Nouzové zásobování **pitnou vodou** bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den × obyvatel cisternami ze zdroje Liběchov, Spomyšl a Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování **užitkovou vodou** bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

Obec Neuměřice má vybudovanou splaškovou kanalizaci s napojením na ČOV Olovnice.

Splašková kanalizace byla vybudována v roce 2010 společně pro obce Slatina, Neuměřice a Olovnice.

Odpadní vody jsou z nemovitostí odváděny gravitačně do veřejné splaškové kanalizace. Celková délka kanalizační stoky v obci je 5,552 km. Stoky jsou z plastu v profilu do 300 mm. Tam, kde jsou nevyhovující spádové podmínky, jsou osazeny přečerpací stanice odpadních vod: U statku, V Novostavbách a Na návsi.

Čistírna odpadních vod Olovnice je řešena jako mechanicko – biologická s hrubým předčištěním (česle, lapák písku) následovaným dvoulinkovým paralelně protékáním biologickým stupněm. Biologický stupeň je navržen na principu nízko zátěžové aktivace s biologickým odstraňováním dusíku a zvýšeným chemickým odstraňováním fosforu.



Aktivovaný kal je od vyčištěné vody separován ve vertikálně protékaných dosazovacích nádržích. Přebytkový aktivovaný kal je gravitačně zahuštěn, aerobně stabilizován a odvodněn. ČOV má kapacitu 1300 EO.

Územní plán navrhuje napojení zastavitelných ploch na stávající oddílnou splaškovou kanalizaci obce Neuměřice procházející kolem těchto rozvojových ploch.

Nové kanalizační řady budou vybudovány k rozvojovým plochám: Z.1 BV, Z.5 BV, Z.8 BV a Z.11 BV.

Podrobně budou trasy a dimenze nových kanalizačních řadů řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní rozvojovou plochu. Nové kanalizační řady je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

Splaškové odpadní vody budou odvedeny na ČOV Olovnice. V současné době je v obci Neuměřice evidováno cca 441 obyvatel. Dle počtu obyvatel v zastavitelných plochách vymezených územním plánem Neuměřice bude na ČOV ve výhledu napojeno dalších cca 378 obyvatel. Vzhledem k tomu, že ČOV Olovnice je společná i pro obce Slatina a Olovnice, kde se také předpokládá výstavba nových obytných objektů, je zřejmé, že kapacita stávající ČOV nebude pro další rozvoj dostačující a bude nutné provedení její intenzifikace (prostorové rozšíření v rámci stávající lokality, nebo její intenzifikace ve stávajícím objektu, kdy by byla upravena technologie způsobu čištění bez nutnosti prostorového rozšíření).

### **Dešťové vody**

Srážkové odpadní vody z území obce Neuměřice jsou odváděny dešťovou kanalizací z betonových trub a z menší části obce pomocí systémů příkopů, struh a propustků do místní vodoteče (Knovízského potoka).

Srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení. Přesto je nutné maximálně využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. Srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány na přilehlých pozemcích, popř. akumulovány a dále využívány (zálivka apod.).

Navrhovaná zástavba nesmí zhoršit odtokové poměry v území, tj. kanalizací, příp. povrchovým odtokem nesmí do vodních toků odtékat větší množství povrchových vod než před zástavbou (ochrana před povodněmi), ale ani naopak, v důsledku vlastní zástavby a případně souvisejících činností nesmí být ve vodních tocích snižovány min. průtoky, tj. Q355 a Q210 denní (zajištění průtoků pro biologickou funkci toků, samočištění a následně ČOV).

Likvidace dešťových vod ze zastavitelných ploch musí být již ve stadiu záměru z výše uvedeného hlediska posouzena. U větších ploch (10 rodinných domů a více) Z.1 BV, Z.2 BV musí být doloženo hydrogeologické posouzení a studie celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod.

### **Elektrická energie**

Elektrická energie je do řešeného území dopravována z rozvodny Slaný prostřednictvím venkovního vedení 22 kV Slaný – Velvary. Páteří dvojitě venkovní vedení VN 22 kV prochází jižní částí k.ú. Neuměřice, z kterého jsou dvě odbočky do obce Neuměřice.

Síť venkovního vedení vysokého napětí 22 kV, napájející distribuční trafostanice, je svou strukturou i kapacitou v řešeném území možné celkově považovat z pohledu současných požadavků za vyhovující.

V řešeném území se nachází 5 distribučních trafostanic. Trafostanice jsou stožárové.

Rozvodná síť nízkého napětí je v obci realizována jako venkovní vedení na betonových sloupech nebo jako podzemní kabelové vedení. Venkovní vedení nízkého napětí jsou sice zatím funkční, ale z hlediska delšího výhledu spíše neperspektivní. Vlastníkem a provozovatelem je ČEZ Distribuce a.s. V rámci této distribuční sítě je paralelně realizována též venkovní síť veřejného osvětlení, která je průběžně udržována v provozuschopném stavu.

Územní plán nenavrhuje žádné přeložky vedení elektrické energie VN 22 kV a nenavrhuje žádné nové trafostanice.

Zastavitelné plochy budou zásobeny elektrickou energií ze stávajících trafostanic, popř. je formou podmínek prostorového uspořádání stanoveno budování nových trafostanic v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části). V nových rozvojových plochách bude vybudováno podzemní kabelové vedení rozvodné sítě.

### **Plyn**

Obec Neuměřice je plně plynofikována. Místní středotlaká síť je napojena na vysokotlakou regulační stanici, která je umístěna v severovýchodní části k.ú. Zvoleněves. Tato VTL regulační stanice je napojena prostřednictvím VTL plynovodu a regulační stanice v k.ú. Osluchov na VTL plynovod s tlakem do 40 barů DN 300 Slaný – Velvary.

Územní plán navrhuje napojení rozvojových ploch na stávající STL plynovod obce Neuměřice procházející kolem těchto rozvojových ploch. Nový STL plynovod bude vybudován k zastavitelným plochám: Z.1 BV, Z.5 BV, Z.8 BV a Z.11 BV.

Podrobně budou trasy a dimenze nového STL plynovodu řešeny v rámci navazujících řízení pro konkrétní rozvojovou plochu.

Nový STL plynovod je možný budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

### **Spoje**

Obec Neuměřice přísluší k místní telekomunikační ústředně (MTÚ-MTO) Kladno. Vlastní napojení je prostřednictvím ATÚ-pod ústředny Zvoleněves. Provozovatelem je společnost Telefónica O2 Czech Republic, a. s.

Po celé obci je zavedeno vrchní vedení. V řešeném území jsou provozovány tyto telekomunikační systémy: bezdrátové telefony operátorů Telefónica O2, T – mobile, Vodafone.

Telefonizace obce je na uspokojivé úrovni, a proto územní plán rozšíření místní telefonní sítě nenavrhuje. Územní plán navrhuje přeložit stávající venkovní telefonní vedení do země, a to ve stávajících trasách.

Řešeným územím prochází 1 radiový směrový spoj vycházející ze základové stanice T-Mobile na východním okraji k.ú. Kamenný Most.

Nové kabelové vedení je možné budovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (Viz kapitola f) Výrokové části).

### **Odpadové hospodářství**

Územní plán Neuměřice nenavrhuje žádné změny v současném způsobu likvidace tuhých komunálních odpadů a separovaného odpadu z toho důvodu, že současný systém je vyhovující.

Pro shromažďování a třídění komunálního odpadu jsou občanům k dispozici sběrné nádoby (popelnice) – sloužící k ukládání zbytkového odpadu z domácnosti po vytrídění (např. smetky, popel, saze, nevratné obaly).

Svoz tuhého **komunálního odpadu** zajišťuje společnost FCC Česká republika, spol. s r.o. Odpad se likviduje uložením na skládku Úholičky.

V obci se provádí **separovaný sběr odpadů**, které jsou odváženy k dalšímu využití (biologické odpady, plast, papír, sklo, kovové obaly, jedlé oleje a tuky). Kontejnery na separovaný odpad jsou umístěny na veřejném prostranství na těchto stanovištích: u budovy bývalého obecního úřadu, u zahrady obecního úřadu, u budovy „Staré hospody“, pytle v domácnostech (papír, plast, sklo).

V obci je také zajištěn svoz velkoobjemového a nebezpečného odpadu, který je smluvně zajišťován svozovou společností FCC Česká republika, spol. s r.o. Sběr a svoz **velkoobjemového odpadu** je zajišťován dvakrát ročně na předem vyhlášených přechodných stanovištích do zvláštních sběrných nádob k tomuto účelu určených.

Informace o svozu jsou zveřejňovány na úřední desce obecního úřadu, v místním rozhlase, výlepových plochách, místním tisku a na internetových stránkách obce.

Sběr a svoz **nebezpečného odpadu** je zajišťován minimálně dvakrát ročně na předem vyhlášených přechodných stanovištích do zvláštních sběrných nádob k tomuto účelu určených.

Informace o svozu jsou zveřejňovány na úřední desce obecního úřadu, v místním rozhlase, výlepových plochách, místním tisku a na internetových stránkách obce.

U zahrady obecního úřadu je také umístěn kontejner na **textil a obuv**.

Ve východní části řešeného území se nachází **stará ekologická zátěž**: Skládky Zelená horka. Skládky byla zrekultivována.

#### 4. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou definována jako všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Veřejná prostranství utvářejí obraz obce. Jsou to místa, která zásadním způsobem utváří život v sídle, mají různé funkce, velikost, měřítko, vzhled atp. Všechny tyto parametry veřejných prostranství předurčují jejich běžné užívání a oblíbenost u obyvatel. Veřejná prostranství poskytují prostor k setkávání a komunikaci, odpočinku, pozorování, hrám.

V obci Neuměřice se jedná zejména o plochu veřejného prostranství se vzrostlou zelení v prostoru křižovatky silnice III/24019 a místní komunikace v centrální části sídla, podél místní komunikace a v prostoru kaple v centrální části sídla a veřejná prostranství s parkově upravenou zelení v jižní části sídla. Tyto plochy vykazují nadstandardně kvalitní prostorové uspořádání a tvoří reprezentativní části obce Neuměřice

Dalším veřejným prostranstvím jsou pozemky související dopravní infrastruktury a veřejná prostranství s okrasnou zelení v rámci uličních prostorů.

Územní plán stávající plochy veřejných prostranství respektuje a stabilizuje.

Územní plán vymezuje na správním území obce Neuměřice následující **plochy veřejných prostranství**:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>		
Z.24 ZS	Zeleň sídelní ostatní	0,38
Z.25 ZS	Zeleň sídelní ostatní	0,06
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>		
Z.26 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,11
Z.27 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,25
Z.28 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,07

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
Z.29 PU.k	Veřejná prostranství všeobecná /Komunikace/	0,10
Z30 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z31 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	
Z32 PVk	<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>	

Šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace, bude min. 8 m (při jednosměrné komunikaci min. 6,5 m).

**e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně**

### **1. Koncepce uspořádání krajiny**

Koncepce uspořádání krajiny v řešeném území vychází ze současného stavu rozmístění jednotlivých krajinných struktur, které chrání jako cenné hodnoty území především tím, že je plošně nenarušuje, ani v rámci nich nenavrhuje žádné změny využití území. Přitom územní plán plně respektuje navržená opatření směřující k dalšímu zlepšování přírodního prostředí, jehož je krajina nedílnou součástí.

### **2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití**

Územní plán navrhuje 3 plochy:

„Zeleň ochranná a izolační“ (K.1 ZO, K.2 ZO, K.3 ZO) v severní části obce o celkové rozloze 0,13 ha, 1 plochu

„Lesní všeobecnou“ (K.4 LU) na jihovýchodním okraji řešeného území o rozloze 0,61 ha, 2 plochy „Zeleň krajinná“ (Z.24 ZK, Z.25 ZK) na západním okraji obce o celkové rozloze 1,11 ha a 19 ploch

„Zemědělských všeobecných /Účelové komunikace/“ (K.5 AU.k, K.6 AU.k, K.7 AU.k, K.8 AU.k, K.9 AU.k, K.10 AU.k, K.11 AU.k, K.12 AU.k, K.13 AU.k, K.14 AU.k, K.15 AU.k, K.16 AU.k, K.17 AU.k, K.18 AU.k, K.19 AU.k, K.20 AU.k, K.21 AU.k, K.22 AU.k, K.23 AU.k) v severní, severovýchodní, severozápadní, východní, západní, jižní, jihozápadní a jihovýchodní části řešeného území o celkové rozloze 6,67 ha.

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
<b>PLOCHY ZELENĚ</b>		
K.1 ZO	Zeleň ochranná a izolační	0,02
K.2 ZO	Zeleň ochranná a izolační	0,08
K.3 ZO	Zeleň ochranná a izolační	0,03
K.24 ZK	Zeleň krajinná	0,45
K.25 ZK	Zeleň krajinná	0,66
<b>PLOCHY LESNÍ</b>		
K.4 LU	Lesní všeobecné	0,61
<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>		
K.5 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	1,39
K.6 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	1,15
K.7 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,20
K.8 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	1,42
K.9 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,09
K.10 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,29
K.11 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,16
K.12 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,23
K.13 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,26
K.14 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,27
K.15 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,10
K.16 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,13
K.17 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,15
K.18 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,29
K.19 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,14
K.20 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,09
K.21 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,20
K.22 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,07
K.23 AU.k	Zemědělské všeobecné /Účelové komunikace/	0,04

### 3. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) je vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které

udržují přírodní rovnováhu. Hlavním smyslem ÚSES je posílit ekologickou stabilitu krajiny zachováním nebo obnovením stabilních ekosystémů a jejich vzájemných vazeb.

Ekologická stabilita území je snížena dlouhotrvajícím intenzivním zemědělstvím, zastavěním částí území, částečně i imisemi. Celé řešené území lze charakterizovat jako nepříznivé z hlediska ekologické stability území.

Koeficient ekologické stability **KES** v zájmovém území činí **0,06**. Podle klasifikace koeficientů KES (Lipský, 1999)  $KES \leq 0,10$  se jedná o území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy.

Ekologická stabilita území je snížena dlouhotrvajícím intenzivním zemědělstvím, zastavěním částí území, částečně i imisemi.

Mezi skladebné části ÚSES patří **biocentrum** (Biotop, nebo centrum biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystém) a **biokoridor** (Území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter sítě).

Návrh systému ekologické stability území spočívá ve vytipování stávajících, vymezených a potenciálních biocenter, propojených vymezenými nebo navrženými biokoridory, v návaznosti na okolní krajinu mimo hranice zájmového území a ekostabilizační systém vyššího stupně (regionálního nebo nadregionálního významu).

V řešeném území se nacházejí:

- **lokální biocentra – nefunkční:** LBC SL021 (LBC 232), LBC SL018 (LBC 229),
- **lokální biocentra – nefunkční / funkční:** LBC SL017 (LBC 228), LBC SL064 (LBC 277),
- **lokální biocentrum – funkční:** LBC SL024 (LBC 235).

V řešeném území se nacházejí:

- **lokální biokoridory – nefunkční:** LBK SL017 – SL014 (LBK 626), LBK SL017 SL021 (LBK 631), LBK SL021 – SL022, LBK SL010 – SL018, LBK SL017 – SL018 (LBK 630), LBK SL020 – SL018, LBK SL018 – SL024, LBK SL024 – SL064 (LBK 636),
- **lokální biokoridory – nefunkční / funkční:** LBK SL021 – KRA023 (LBK 634), LBK SL064 – KRA023.

V řešeném území se nacházejí:

- **interakční prvky – funkční / částečně funkční:** IP 1, IP 2, IP 3, IP 4, IP 5, IP 6, IP 7, IP 8, IP 9.

V řešeném území se nachází **významný krajinný prvek – registrovaný:** VKP 336 – staré lomy s roztroušenou zelení. Tento významný krajinný prvek je vymezen jako součást lokálního biocentra LBC SL064.

V řešeném území se nacházejí **významné krajinné prvky – ze zákona:** lesy, bažiny a močály, vodní toky, údolní nivy vodních toků a rybníky.

Pro řešené území obce Neuměřice byly v srpnu 2013 vypracovány **komplexní pozemkové úpravy (KPÚ)**. Součástí KPÚ jsou i návrhy **významných krajinných prvků (VKP)**. Jako významné krajinné prvky byly vymezeny drobné remízky v blocích orné půdy především za účelem zachování této ojedinělé zeleně v krajině. Tyto prvky je zakázáno poškozovat. K případným zásahům je potřeba stanovisko orgánu ochrany přírody.

**Charakteristiky uvedených prvků ÚSES jsou uvedeny v následujících tabulkách:**

### LOKÁLNÍ ÚSES LOKÁLNÍ BIOCENTRA

Označení	Biogeografický význam	Rozloha v KPÚ /m <sup>2</sup> /
LBC SL064 (LBC 277)	Funkční / částečně funkční	5 119
	Nefunkční	5 801
LBC SL024 (LBC 278)	Funkční / částečně funkční	79 299
LBC SL021 (LBC 279)	Nefunkční	32 661
LBC SL018 (LBC 229)	Funkční / částečně funkční	12 446
	Nefunkční	20 506
LBC SL017 (LBC 228)	Funkční / částečně funkční	10 707
	Nefunkční	21 359

### LOKÁLNÍ BIODORIDORY

Označení	Biogeografický význam	Rozloha v KPÚ /m <sup>2</sup> /
LBK SL017 - SL021 (LBK 634)	Nefunkční	27 140
LBK SL017 - SL014 (LBK 635)	Nefunkční	10 555
LBK SL017 - SL018 (LBK 636)	Nefunkční	7 657
LBK SL020-SL018	Nefunkční	5 301
LBK SL021 - KRA023 (LBK 634)	Funkční / částečně funkční	1 190
	Nefunkční	5 138
LBK SL021 - SL022	Nefunkční	5 023
LBK SL064 - KRA023	Funkční / částečně funkční	46 911
	Nefunkční	2 301
LBK SL024 - SL064 (LBK 636)	Funkční / částečně funkční	8 276
	Nefunkční	11 333
LBK SL010 - SL018	Nefunkční	8 761
LBK SL018 - SL024	Nefunkční	15 493

### INTERAKČNÍ PRVKY

Označení	Biogeografický význam	Rozloha v KPÚ /m <sup>2</sup> /
IP 1	Funkční / částečně funkční	13 601
IP 2	Funkční / částečně funkční	838
IP 3	Funkční / částečně funkční	5 837
IP 4	Funkční / částečně funkční	5 809
IP 5	Funkční / částečně funkční	14 318

IP 6	Funkční / částečně funkční	2 701
IP 7	Funkční / částečně funkční	3 306
IP 8	Funkční / částečně funkční	2 235
IP 9	Funkční / částečně funkční	2 135

## VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

Označení	Biogeografický význam	Rozloha v KPÚ /m <sup>2</sup> /
VKP 336 (Registrovaný)	Funkční	782
VKP 1 (Návrh dle KPÚ)	K vymezení	300
VKP 2 (Návrh dle KPÚ)	K vymezení	408
VKP 3 (Návrh dle KPÚ)	K vymezení	2460
VKP 4 (Návrh dle KPÚ)	K vymezení	784
VKP 5 (Návrh dle KPÚ)	K vymezení	2617

Podmínky využití pro vedení ÚSES jsou nadřazené ostatním plochám s rozdílným způsobem využití.

### Na území ÚSES je přípustné:

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy, apod.),
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES,
- údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES s respektováním výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, které se v řešeném území vyskytují,
- opatření ke zvýšení ekologické stability území,
- revitalizace vodních toků,
- cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěši),
- drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy, apod.).

### Na území ÚSES je podmíněně přípustné:

- pouze nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV, atd. (umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti ÚSES).

### Na území ÚSES je nepřipustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES,



- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter a biokoridorů,
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

#### 4. Protierozní opatření

Pro řešené území obce Neuměřice, byly v srpnu 2013 vypracovány **komplexní pozemkové úpravy (KPU)**. Součástí KPU jsou **vodohospodářská opatření**.

Vodohospodářské poměry jsou dány reliéfem daného katastrálního území. Vliv velkoplošného užívání v minulých desetiletích způsobil zhoršení hydrologických poměrů. Následkem nevhodného užívání a obdělávání pozemků došlo ke snížení infiltrace vody do půdy a tím i ke snížení retenční schopnosti území. Plán společných zařízení navrhuje soubor opatření, která napomáhají zadržení vody v krajině a jejímu zasakování.

Vodohospodářská opatření v k.ú. Neuměřice představují zejména opatření ke zlepšení hydropedologických vlastností půdy a ke zvýšení retenční schopnosti území. Jedná se o protierozní ochranu, rozčlenění orné půdy novými prvky a zvýšení ekologické stability. V KPU není navrženo žádné speciální vodohospodářské opatření.

**Stávající vodohospodářská opatření:** v severovýchodní části území je zbudována soustava melioračních kanálů, které odvodňují okolní pozemky.

**Opatření ke zlepšení vodních poměrů:** ke zlepšení vodních poměrů v území významně přispívají navržené polní cesty včetně systému jejich odvodnění, které je navrhováno tak, aby byl zajištěn rovnoměrný odtok vody do okolního terénu, případně je odtok vody soustředěn příkopem a zaústěn do kanalizace nebo vodního toku. Vodní poměry v území zlepšují také protierozní opatření v podobě protierozního postupu, který napomáhá zadržení vody a jejímu zasakování, namísto odtékání po povrchu. Pozitivní vliv mají i prvky USES, které rovněž napomáhají zvýšení retenční schopnosti území. Další opatření nejsou navržena.

**Opatření k odvádění povrchových vod z území:** V lesním celku, kterým prochází navrhovaná polní cesta K.6 AU.k, je existující soustava kaskád, která zpomaluje a reguluje odtok vody z jižní části území. V severní části lesního celku je zbudovaná nádrž, z níž je voda odváděna do obecní kanalizace. V návrhu konstrukce polní cesty je doporučeno odvodnění cesty soustavou těchto kaskád. V současné době je stav soustavy kaskád vyhovující pro regulování odtoku vody z okolní krajiny.

**Opatření k ochraně před povodněmi:** v původním územním plánu obce Neuměřice je v údolí Knovízského potoka, mezi obcemi Kamenný Most a Neuměřice, navržena vodní nádrž s protipovodňovou funkcí. Plán společných zařízení přebírá návrh vodní nádrže dle územního plánu. Do současně pořizovaného územního plánu tato vodní plocha není převzata z důvodu neproveditelné realizace na základě vyjádření PVL, st.p.

**Opatření sloužící k odvodnění pozemků:** v severní části území je zbudován systém funkčního odvodnění pomocí hlavního odvodňovacího zařízení.

Součástí KPU jsou **opatření na ochranu zemědělského půdního fondu (protierozní opatření)**.

Cílem navrhovaných opatření proti vodní erozi je převedení maximálního množství srážkových vod infiltrací do půdy, popř. bezpečné odvedení přebytečné vody, a snížení ztrát zemědělské půdy způsobené erozí pod přípustné hodnoty ztráty zeminy. Pro zlepšení vodních poměrů je třeba půdu chránit před účinky dopadajících srážek, zlepšovat fyzikální vlastnosti půdy k podpoře vsaku vody a přerušovat souvislé dráhy odtoku. Pokud dojde ke vzniku soustředěného odtoku, je nutné jeho dráhu stabilizovat a odtékající vodu odvést do recipientu. Smytí zeminu je nutno zachycovat.

V rámci KPÚ byla určena míra erozního ohrožení pozemků v řešeném území. Bylo vymezeno 33 erozně uzavřených celků.

V území se pěstuje zejména ozimá pšenice potravinářská, řepka ozimá, jarní ječmen sladovnický, slunečnice, vojtěška, kukuřice. Jako meziplodiny jsou řazeny hořčice. Sláma se zaorává i sklízí. V oblasti je používána orba i bezorebné zpracování půdy. Vysoké erozní ohrožení se projevuje na erozně uzavřeném celku, kde je v osevním postupu řazena kukuřice nebo slunečnice, používá se orebné zpracování půdy a sláma je sklízena.

Návrh protierozních opatření: všeobecně je nutné řešit návrh opatření na ochranu erozně poškozených a ohrožených pozemků v tomto pořadí:

- a) organizační opatření
- b) agrotechnická opatření
- c) technická a biotechnická opatření

### **Organizační opatření:**

- úprava tvaru a velikosti pozemku (delší strana pozemku ve směru vrstevnice, změna velikosti s ohledem na konfiguraci terénu a půdní vlastnosti),
- delimitace druhu pozemků a ochranné zatravnění (optimalizace rozmístění plodin, ochrana břehů, drah soustředěného odtoku, průleहů aj. travním porostem),
- protierozní rozmíst'ování plodin (erozně náchylné plodiny pěstovat na rovinných pozemcích),
- pásové střídání plodin.

**Agrotechnická a vegetační opatření:** směřují k omezení doby, kdy půda není chráněna vegetací. Rostliny mají v průběhu vegetačního cyklu různý faktor vegetačního ochranného vlivu. Rozhodující je hustota porostu v období výskytu přivalových dešťů od poloviny dubna do září a v době tání sněhu.

Do skupiny protierozních opatření agrotechnického charakteru se řadí opatření navazující na opatření organizačního charakteru.

### **Zahrnují půdoochranné technologie pěstování plodin:**

- vrstevnicové obdělávání půdy – vhodné do max. sklonu terénu 12%, při větším sklonu se jeho účinnost snižuje a je vhodné ho doplnit pásovým střídáním plodin,
- setí do strniště nebo ochranné plodiny – ponecháním strniště nebo výsevem ochranné meziplodiny není půda přímo vystavena účinku srážek, k nevýhodám tohoto postupu se řadí možnost vyššího zaplevelení, použití většího množství herbicidů a celková vyšší ekonomická náročnost,
- mulčování slámou – lze využít po obilní předplodině, mulč kryje povrch pozemku v zimním a jarním období.

**Technická a biotechnická opatření:** slouží k vyrovnání terénních nerovností a snížení podélného sklonu velmi svažitéch pozemků a k ochraně pozemků před vodou přitékající z lesních porostů na zemědělskou půdu. Používají se i tehdy, pokud nelze hodnot přípustné ztráty půdy dosáhnout organizačními a agrotechnickými opatřeními. Jedná se o nejnákladnější typ opatření. Patří sem:

- terénní urovnávky,
- protierozní meze,
- terasování,

- hydrografické prvky (protierozní příkopy, průlehy, polní cesty s protierozní funkcí, protierozní hrázky, ochranné nádrže).

#### Přehled navrhovaných opatření k ochraně před vodní erozí:

- protierozní osevní postup,
- na svažitéch pozemcích vyloučit z osevního postupu erozně nejvíce náchylné širokořádkové plodiny (kukuřice, brambory),
- řadit více zlepšujících plodin (z obilnin volit spíše ozimy, zařazovat pěstování jetele nebo vojtěšky),
- omezit dobu, kdy povrch půdy není chráněn před účinky deště (pěstování meziplodin, ponechání posklizňových zbytků, mulčování),
- zohlednit při obdělávání půdy konfiguraci terénu (obdělávání po vrstevnici),
- používat bezorebné technologie s ponecháním a mulčováním slámy.

#### Přehled navrhovaných opatření k ochraně před větrnou erozí:

Podle mapy potenciální ohroženosti zemědělských půd větrnou erozí spadá k.ú. Neuměřice do oblasti č.3 – mírně ohrožená oblast.

Pro území je charakteristické zemědělské využití. Relativně velké půdní bloky jsou rozděleny komunikacemi, v některých případech bez doprovodné zeleně. Tyto faktory mohou zvyšovat riziko větrné eroze.

Ochrana zemědělské půdy spočívá zejména v agrotechnických opatřeních, tj. udržování strukturního stavu půdy s dostatečnou vlhkostí, kultivace půdy při vhodné vlhkosti a prodlužování pokrytí půdy (ponechání strniště, mulčování, ochranné meziplodiny).

Při ochraně ZPF před větrnou erozí budou dále pozitivně působit další prvky navržené v KPÚ: cesty s doprovodnou zelení, prvky ÚSES (zejména LBK a IP).

#### **Speciální opatření k ochraně před větrnou erozí se nenavrhují.**

Součástí KPÚ jsou opatření sloužící k zpřístupnění zemědělských pozemků.

Základní funkcí sítě polních cest je zpřístupnění zemědělských pozemků. Tato síť plní i další funkce související s vodním režimem, ochranou půdy a dalších přírodních zdrojů. Cestní síť také představuje důležitý krajinný prvek.

Návrh cestní sítě vychází z části z cest stávajících, které pozměňuje nebo doplňuje.

V některých případech jsou částečně využity cesty evidované v KN, ale v terénu v současné době neexistují. Dále jsou navrženy nové cesty.

Navržené cesty zajišťují průchodnost krajiny, umožňují dopravní obslužnost pozemků a propojení s lesními komplexy. Směrové uspořádání cest vytváří optimální tvar pozemků, který zajišťuje racionální obhospodařování pozemků.

Kromě své základní funkce (zpřístupnění pozemků) dopravní síť vytváří důležitý krajinný prvek s ekologickými, protierozními, vodohospodářskými a estetickými funkcemi, které napomáhá plnit doprovodná zeleň.

V pořizovaném Územním plánu Neuměřice je převzat návrh polních cest z KPÚ. Polní cesty jsou označeny K.5 AU.k – K.23 AU.k.

## 5. Ochrana před povodněmi

Územní plán nenavrhuje žádné nové vodní toky a nádrže.

Hydrologicky patří katastrální území obce Neuměřice do povodí Dolní Vltavy.

Převážná část řešeného území je odvodňována **Knovízským potokem (číslo hydrologického pořadí 1-12-02-041)**. Na horním toku se nazývá Svatojiřský potok. Je 23,5 km dlouhý. Povodí má rozlohu 92,2 km<sup>2</sup>. Průměrný průtok v ústí je 0,19 m<sup>3</sup>/s.

**Knovízský potok** má stanoveno **záplavové území Q005, Q020, Q100** a **aktivní zónu záplavového území QAZ**, tj. území ohrožené záplavami v zastavěných a zastavitelných územích obcí.

Severní část řešeného území je odvodňována **potokem Svodnice**. Jedná se o občasný tok. V řešeném území se nachází 3 malé vodní nádrže (1 v centru obce v areálu původní selské usedlosti, 2 při Knovízském potoce v západní části obce). Celková výměra vodních toků a ploch v řešeném území je 1,98 ha. Podél koryta vodních toků je ponechán volný, nezastavitelný manipulační pruh o šířce 8 m pro umožnění přístupu správci toku. Do průtočného profilu koryta vodních toků nebude umístováno oplocení.

Územní plán Neuměřice nenavrhuje do záplavového území Q100 a aktivní zóny záplavového území QAZ Knovízského žádné nové rozvojové plochy.

Územní plán nenavrhuje žádná protipovodňová opatření.

Činnosti v zastavěném území, které se nachází v záplavovém území a aktivní zóně záplavového území Knovízského potoka za podmínky, že budou dodržena omezení uvedená v §67 vodního zákona č.254/2001 Sb.

Záplavová území Q005, Q020, Q100 a aktivní zóna QAZ záplavového území je znázorněna v grafické části územního plánu

## 6. Koncepce rekreace

Území obce Neuměřice je částečně využíváno pro **dlouhodobou rekreaci**. V západní a jižní části obce se nacházejí plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chaty). Plochy pro hromadnou rekreaci se v obci nenachází.

V obci je nedostatek služeb pro rekreaci, chybí zde stavby pro ubytování a další služby spojené s rekreací.

Územní plán nenavrhuje žádné nové plochy rekreace. Vzhledem k hodnotnému přírodnímu prostředí (nedaleký vrch Radovič s vyhlídkou, nedaleký Přírodní park Okolí Okoře a Budče) je řešené území vhodné využívat ke **krátkodobé rekreaci** formou cykloturistiky, turistiky a agroturistiky.

Řešeným územím prochází **cyklotrasa č.202**: Kralupy nad Vltavou – Neuměřice – Žižice– Slaný - Královice – Neprobylice - Třebíz – Panenský Týnec – Louny. Řešeným územím prochází **cyklostezka**: Neuměřice – Olovnice.

## 7. Dobývání nerostů

### Chráněné ložiskové území (CHLÚ)

V řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území.

### Ložisko nerostných surovin

V řešeném území se nenachází ložisko nerostných surovin.

## Poddolované území

Na jižní polovinu řešeného území zasahuje plošné **poddolované území č.2033**

„Kamenný Most - Zvoleněves“ vlivem těžby černého uhlí.

## Staré důlní dílo

V západní části řešeného území se nachází **staré důlní dílo č.17430 „Neuměřice jáma LVIII“** vlivem těžby černého uhlí.

## Sesuvné území

V řešeném území se nenachází sesuvné území.

- f) **Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst.5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z	
BYDLENÍ HROMADNÉ (BH)	
<b>Hlavní využití</b>	bytové domy
<b>Přípustné využití</b>	individuální rodinné domy základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů) veřejná prostranství veřejná zeleň dětská hřiště parkování v rámci vlastního pozemku místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	drobné komerční podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, a to v rámci bytového domu
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby 12 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy) v případě rekonstrukce výška a podlažnost před rekonstrukcí podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 % v rámci pozemku v zastavěném území

BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)	
<b>Hlavní využití</b>	individuální rodinné domy
<b>Přípustné využití</b>	základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů)
	zahrady k obytným objektům
	drobné stavby související s hlavním využitím (stavby na uskladnění nářadí a plodin, pergoly, skleníky, bazény)
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	parkování v rámci vlastního pozemku
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	drobné komerční podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity, a to v rámci rodinného domu
	výstavba na ploše Z.1 BV, která se nachází u silnice III. třídy za podmínky, že budou splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorech staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č.272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví – bude vypracovaná akustická studie
	výstavba na plochách Z.2 BV (část), Z.3 BV (část), Z.11 BV (část), P.2 BV (část), které se nacházejí v území s archeologickými nálezy za podmínky oznámení záměru výstavby Archeologickému ústavu Akademie věd ČR (většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu)
	výstavba na plochách Z.1 BV a Z.2 BV za podmínky, že musí být doloženo hydrogeologické posouzení a studie celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod
	výstavba na ploše Z.1 BV za podmínky, že bude splněn požadavek dle §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m <sup>2</sup> . Mezi tyto plochy veřejného prostranství nelze zahrnovat ostatní plochy veřejného prostranství, ve kterých jsou např. komunikace, historicky cenné objekty apod. Rozloha veřejného prostranství v rámci plochy Z.1 BV bude 2320 m <sup>2</sup>
	výstavba na plochách Z.1 BV, Z.2 BV, Z.3 BV, Z.5 BV, Z.6 BV, Z.8 BV, Z.11 BV, P.1 BV a P.2 BV, které se nacházejí na poddolovaném území za podmínky, že bude vypracován odborný báňský posudek v souladu s ČSN 730039 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ (dle normy je území nutné zatřídit do příslušné skupiny stavenišť a stanovit požadovaná opatření)
	výstavba na ploše Z.11 BV za podmínky, že zde budou umístěny max. 2 rodinné domy
	výstavba na ploše Z.1 BV je podmíněna vypracováním územní studie
	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	mobilní domy, mobilheimy, sruby
<b>Nepřípustné využití</b>	výstavba „domu za domem“ s přístupem přes stávající parcely RD
	<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>
	maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
	velikost pozemku pro 1 RD s 1 bytovou jednotkou v zastavěném území min. 600 m <sup>2</sup>

	v zastavěném území respektovat již založené stavební čáry a směr hlavního hřebene střechy
	v zastavěném území střechy sedlové se sklonem min. 35°
	podíl zastavěných ploch max. 30 % + podíl zpevněných ploch max. 10% v rámci stavebního pozemku v zastavitelných plochách
	velikost pozemku pro 1 RD při 1 bytové jednotce v zastavitelných plochách min. 800 m <sup>2</sup>
	velikost pozemku pro 1 RD při 2 bytových jednotkách v zastavitelných plochách min. 1000 m <sup>2</sup>
	velikost pozemku pro 1 RD při 3 bytových jednotkách, vč. ateliérů v zastavitelných plochách min. 1400 m <sup>2</sup>
	v zastavitelných plochách dodržet stavební čáru: 10 m od osy komunikace
	v zastavitelných plochách střechy sedlové, valbové, polovalbové s ohledem na charakter území
	oplocení pozemků v kontaktu s veřejným prostranstvím (komunikací) průhledné s max. 1m vysokou podezdívkou
	nové stavby musí korespondovat s charakterem okolní venkovské zástavby
	nároky na dopravu v klidu pro rodinný dům: min. 2 parkovací místa pro osobní automobily na vlastní stavební parcele pro 1 bytovou jednotku

<b>PLOCHY REKREACE</b>	
REKREACE INDIVIDUÁLNÍ (RI)	
<b>Hlavní využití</b>	stavby pro rodinnou rekreaci (chaty)
<b>Přípustné využití</b>	drobné stavby související s hlavním využitím (stavby na uskladnění nářadí a plodín, pergoly, skleníky, bazény)
	zahrady k rekreačním objektům
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	dětská hřiště
	občanská vybavenost (drobný maloobchodní prodej, služby)
	parkování sloužící příslušné ploše
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
	změna na trvalé bydlení z důvodu špatného přístupu (úzký průjezdný profil, nekvalitní povrch komunikací) nejen pro obyvatele a vlastníky pozemků a staveb, ale i pro přístup složek IZS, techniku pro svoz odpadů
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	přestavba stávajícího rekreačního objektu bez jeho navýšení
	u nových rekreačních objektů maximální výška jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 10 % v rámci pozemku
	zastavěná plocha vlastním rekreačním objektem max. 30 m <sup>2</sup>
	maximální výška stavby 5 m
	min. 1 parkovací místo pro osobní automobily na vlastní parcele

<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>	
OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)	
<b>Hlavní využití</b>	zařízení pro vzdělání a výchovu
	zařízení pro vědu a výzkum
	zařízení pro zdravotní služby
	zařízení pro sociální služby
	zařízení pro veřejnou správu
	zařízení pro kulturní a církevní účely
	zařízení pro sport a tělovýchovu (tělocvičny, hřiště, dětská hřiště, tenisové kurty)

	zařízení pro ochranu obyvatelstva
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
	maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a podkroví

	maximální výška zástavby 12 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci pozemku v zastavěném území
	stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží a zároveň musí být dodržena podmínka prostorového uspořádání: 2 nadzemní podlaží a podkroví

<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ (OK)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zařízení pro administrativu
	zařízení pro maloobchod
	zařízení pro ubytování
	zařízení pro stravování
	zařízení pro společenské a kulturní aktivity
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	stavby pro ochranu obyvatelstva
	parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
	nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a podkroví
	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
	stavební úpravy stávajících objektů za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží a zároveň musí být dodržena podmínka prostorového uspořádání: 2 nadzemní podlaží a podkroví

<b>OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT (OS)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	hřiště
	dětská hřiště
	sportovní haly, tělocvičny
	tenisové kurty
	koupaliště
<b>Přípustné využití</b>	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	protihluková opatření a zábrany
	sociální zázemí (šatny, umývárny, WC)



	<p>oplocení</p> <p>parkoviště pro funkci občanského vybavení (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)</p> <p>místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky</p> <p>nezbytná dopravní a technická infrastruktura</p> <p>zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací)</p>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	činnosti v zastavěném území, které se nachází v záplavovém území a aktivní zóně záplavového území Knovízského potoka za podmínky, že budou dodržena omezení uvedená v §67 vodního zákona č.254/2001 Sb.
<b>Nepřípustné využití</b>	vysokokapacitní sportovní zařízení s tribunami, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu
	<p>hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další)</p> <p>veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím</p>
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	<p>maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží</p> <p>podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku, zbytek budou tvořit plochy zeleně nebo zatravněné plochy</p> <p>oplocení do výšky max. 2 m</p> <p>zábrany za brankou fotbalového hřiště do výšky max. 6 m</p>

<b>PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>	
SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
<b>Hlavní využití</b>	individuální rodinné domy
<b>Přípustné využití</b>	<p>občanské vybavení slučitelné s funkcí bydlení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)</p> <p>plochy pro sport a tělovýchovu slučitelné s funkcí bydlení (hřiště, tenisové kurty, tělocvična, fitness, agroturistika)</p> <p>veřejná prostranství</p> <p>veřejná a soukromá zeleň</p> <p>dětská hřiště</p> <p>parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci bydlení a občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)</p> <p>místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky</p> <p>nezbytná dopravní a technická infrastruktura</p>
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	<p>drobné komerční podnikání, nerušící výroba a služby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a které nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše</p> <p>činnosti v zastavěném území, které se nachází v záplavovém území a aktivní zóně záplavového území Knovízského potoka za podmínky, že budou dodržena omezení uvedená v §67 vodního zákona č.254/2001 Sb.</p>
<b>Nepřípustné využití</b>	<p>veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím</p> <p>mobilní domy, mobilheimy, sruby</p> <p>výstavba „domu za domem“ s přístupem přes stávající parcely RD</p>
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	<p>maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkrovní</p> <p>podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území</p> <p>velikost pozemků pro 1 RD s 1 bytovou jednotkou v zastavěném území min. 800 m<sup>2</sup></p>

	v zastavěném území respektovat již založené stavební čáry a směr hlavního hřebene střechy
	v zastavěném území střechy sedlové se sklonem min. 35°
	nové stavby musí korespondovat s charakterem okolní venkovské zástavby
	oplocení pozemků v kontaktu s veřejným prostranstvím (komunikací) průhledné s max. 1m vysokou podezdívkou

<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>	
VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY (VD)	
<b>Hlavní využití</b>	výroba a skladování
<b>Přípustné využití</b>	zařízení pro služby a prodej
	související objekty pro administrativu
	manipulační plochy
	veřejná prostranství
	veřejná zeleň
	ochranná a izolační zeleň
	stravování
	sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
	parkovací a odstavné plochy pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování (vyhrazené parkoviště pro osobní automobily pracovníků a návštěvníků dané plochy s rozdílným způsobem využití)
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	objekty pro výrobu za podmínky, že nebudou překročeny imisní a hlukové limity
	objekt pro bydlení pouze za účelem ochrany a správy objektu související s hlavním využitím dané plochy
<b>Nepřípustné využití</b>	výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech
	likvidace odpadů, odpadové hospodářství
	zemědělská výroba
	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 % (z plochy stavebního pozemku), zbytek budou tvořit plochy zeleně
	max. výška provozních staveb 10 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení) (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)
	maximální výška administrativních budov 10 m (měřeno od paty stavby po hřeben střechy)

<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>	
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ (PU)	
<b>Hlavní využití</b>	veřejné prostory pro odpočinek a setkávání občanů
<b>Přípustné využití</b>	veřejná, doprovodná a izolační zeleň
	dětská hřiště
	místní a účelové komunikace
	parkovací a odstavné plochy
	autobusové zastávky
	cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ /KOMUNIKACE/ (PU.k)
--

<b>Hlavní využití</b>	místní a účelové komunikace
<b>Přípustné využití</b>	chodníky mostky, propustky parkovací a odstavné plochy cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší autobusové zastávky nezbytná dopravní a technická infrastruktura veřejné prostory pro odpočinek a setkávání občanů veřejná, doprovodná a izolační zeleň
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	výstavba komunikací za podmínky, že bude v rámci územního řízení řešena kvantitativní analýza množství zasáknuté dešťové vody a vody navržené k odtoku přepadem do dešťové kanalizace
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny

<b>PLOCHY DOPRAVY</b>	
DOPRAVA SILNIČNÍ (DS)	
SILNICE III. TŘÍDY (DSs)	
<b>Hlavní využití</b>	silnice III. třídy
<b>Přípustné využití</b>	náspy, zářezy, opěrné zdi mosty, propustky parkovací a odstavné plochy cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší chodníky příjezdové komunikace k plochám autobusové zastávky, mobiliář (lavičky, odpadkové koše, informační tabule, přístřešek) doprovodná, ochranná a izolační zeleň nezbytná technická infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

DOPRAVA DRÁŽNÍ (DD)	
<b>Hlavní využití</b>	železniční doprava
<b>Přípustné využití</b>	vlakové nádraží, stanice, zastávky, mobiliář (lavičky, odpadkové koše, informační tabule, přístřešek) vozovny, překladiště, správní budovy zařízení pro stravování, maloobchodní služby protihlukové bariéry sociální zázemí ochranná a izolační zeleň nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	stavby a zařízení ve vzdálenosti 60 m od osy krajní koleje za podmínky, že bude v územním, resp. stavebním řízení prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

<b>PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (TU)	
<b>Hlavní využití</b>	zařízení technické infrastruktury

<b>Přípustné využití</b>	vedení elektrické energie, trafostanice, plynovody, produktovody, ropovody, regulační stanice, telekomunikační vedení, zařízení mobilních operátorů
	vodovodní řady, kanalizační řady, čistírny odpadních vod, vodojemy, úpravy vody, čerpací stanice
	ochranná a izolační zeleň
	oplocení
	nezbytná dopravní a technická infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	zařízení mobilních operátorů za podmínky, že nenaruší krajinný ráz
<b>Nepřípustné využití</b>	veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	podíl zpevněných ploch max. 60%, zbytek budou tvořit plochy zeleně
	max. výška zástavby: 1 nadzemní podlaží

<b>PLOCHY ZELENĚ</b>	
<b>ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu
<b>Přípustné využití</b>	skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň
	květinové záhony
	trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy
	opatření ke zvýšení ekologické stability území
	revitalizace vodních toků
	mobiliář
	dětská hřiště
	cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší
	příjezdové komunikace k obytným lokalitám
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
	nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
	umístování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace hospodaření, odlesňování na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla

<b>ZELEŇ – ZAHRADY A SADY (ZZ)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zahrady v zastavěném území
<b>Přípustné využití</b>	zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény
	objekty pro uskladnění nářadí a plodin
	oplocení (průhledné)
	zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	činnosti v zastavěném území, které se nachází v záplavovém území a aktivní zóně záplavového území Knovízského potoka za podmínky, že budou dodržena omezení uvedená v §67 vodního zákona č.254/2001 Sb.
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	pobytové místnosti
	sociální zázemí
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	účelové stavby o jednom nadzemním podlaží do celkové zastavěné plochy max. 25 m <sup>2</sup> , podsklepené, do 5 m výšky nad úroveň terénu
	podíl zastavěných ploch max. 10 %v z celkové výměry plochy

## 2. Plochy nezastavěného území

<b>PLOCHY ZELENĚ</b>	
<b>ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ (ZO)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	stromová a keřová společenstva
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň
	cyklostezky, stezky pro pěší
	objekty drobné architektury
	příjezdové komunikace k obytným lokalitám
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
	protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny, atd.)
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny

<b>ZELEŇ KRAJINNÁ (ZK)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	extenzivní travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň, ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	prvky ÚSES (LBC, LBK), interakční prvky (IP), významné krajinné prvky (VKP)
	údržba a úprava ploch v souladu s cílovým stavem jednotlivých prvků ÚSES
	cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší)
	drobné objekty pro zvěř (krmelce, posedy apod.)
	objekty drobné architektury
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

<b>PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ</b>	
<b>VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ (WT)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	vodní toky a plochy, rybníky, poldry a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko-stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské (přírodní nebo uměle vybudované)
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	protipovodňová opatření
	vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.)
	malé vodní elektrárny
	revitalizace, rekultivace a regulace vodních ploch a toků
	činnosti související s údržbou, chovem ryb, případně vodní drůbeže
	činnosti spojené s krátkodobou rekreací
	ochranná a izolační zeleň, zeleň přírodního charakteru
<b>Podmíněně přípustné využití</b>	podél vodního toku zastavitelné plochy za podmínky, že bude dodržen nezastavěný manipulační pruh o šířce 8 m

<b>Nepřípustné využití</b>	stavby, zařízení, opatření a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území
	zákaz oplocování vodních ploch a nádrží z důvodu zajištění optimální prostupnosti krajiny, funkčnosti prvků ÚSES apod.
	zákaz oplocování v průtočném profilu koryta
	jakékoliv jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití

<b>PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ</b>	
POLE (AP.p)	
<b>Hlavní využití</b>	orná půda
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	změna kultury, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
	zařízení nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	oplocení pozemků vyjma dočasného oplocení za účelem pastvy

<b>TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (AP.t)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	trvalé travní porosty
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	změna kultury, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy
	revitalizační opatření
	opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.)
	zařízení nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
	oplocení pozemků vyjma dočasného oplocení za účelem pastvy

<b>TRVALÉ KULTURY (AT)</b>	
<b>Hlavní využití</b>	zahrady
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability
	objekty pro uskladnění nářadí a plodin
	zařízení a dopravní plochy nutné k jejich obhospodařování
	nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	účelové stavby o jednom nadzemním podlaží do celkové zastavěné plochy max. 16 m <sup>2</sup> , nepodsklepené, do 5 m výšky nad úroveň terénu
	podíl zastavěných ploch max. 10 %v z celkové výměry plochy

ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ /ÚČELOVÉ KOMUNIKACE/ (AU.k)	
<b>Hlavní využití</b>	polní cesty
<b>Přípustné využití</b>	realizace společných zařízení, tj. opatření sloužící ke zpřístupnění pozemků, protierozní opatření pro ochranu půdního fondu, vodohospodářská opatření sloužící k neškodnému odvedení povrchových vod a ochraně území před záplavami, opatření k ochraně a tvorbě životního prostředí – zvýšení ekologické stability změna kultury, meliorace, protierozní opatření, poldry, cestní síť (polní cesty, cyklistické stezky, stezky pro pěší), agrotechnická opatření, větrolamy revitalizační opatření opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy apod.) zařízení nutné k jejich obhospodařování nezbytná technická a dopravní infrastruktura
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

PLOCHY LESNÍ	
LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)	
<b>Hlavní využití</b>	plochy lesní
<b>Přípustné využití</b>	využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství objekty drobné architektury pěší trasy
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa terénní úpravy výstavba nových obytných a rekreačních objektů

### Vysvětlivky:

**Zastavěná plocha:** Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

**Zpevněná plocha:** součet ploch veškerých staveb RD a doplňkových staveb - bazénů, pergol, skleníků a dále příjezdových komunikací, chodníků a parkovacích ploch, i pokud budou ve šterkové úpravě.

**Rodinný dům:** stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví (musí být dodrženy podmínky prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití stanovené v kapitole f)).

**Maximální výška zástavby:** územní plán udává maximální výšku k nejvyššímu bodu stavby – k hřebenu stavby. Výška je měřena od paty stavby.

**g) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán Neuměřice nevymezuje žádné plochy a koridory územních rezerv.

**h) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořizování a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Územní plán Neuměřice navrhuje vypracování „Územní studie“ u plochy Z.1 BV.

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha	Rozloha veřejného prostranství v m <sup>2</sup>
Z.1 BV	Bydlení venkovské	4,64	2 320

Územní studie bude pořizována za účelem prověření a posouzení možnosti využití zastavitelné plochy Z.1 BV pro výstavbu rodinných domů, včetně koncepce veřejného prostranství, dopravního řešení a řešení technické infrastruktury v souladu s uvedenými podmínkami prostorového uspořádání v kapitole f). Výrokové části Územního plánu.

Územní studie bude řešit zejména návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury, vč. dopravy v klidu, požadavky na přeložky inženýrských sítí, návrh dělení pozemků, návrh základní plošné regulace území, návrh koncepce likvidace dešťových vod, etapizaci výstavby atd.

Prostřednictvím územní studie bude zajištěn požadavek dle §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m<sup>2</sup>.

Mezi tyto plochy veřejného prostranství nelze zahrnovat ostatní plochy veřejného prostranství, ve kterých jsou např. komunikace, historicky cenné objekty apod. Územní studie bude vypracována do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu, bude schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti.

**i) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

**1. Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán Neuměřice navrhuje tyto plochy s možností vyvlastnění:

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
<b>TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA</b>			
VT.v.1	Vodojem	Neuměřice	Obec Neuměřice



Územní plán Neuměřice navrhuje liniové stavby s možností vyvlastnění, resp. omezení vlastnického práva:

Označení VPS	Druh VPS	Katastrální území	Omezení vlastnického práva
<b>LINIOVÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b>			
VT.v.2	Vodovod	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.v.3	Vodovod	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.v.4	Vodovod	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.v.5	Vodovod	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.k.1	Kanalizace - splašková	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.k.2	Kanalizace - splašková	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.k.3	Kanalizace - splašková	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.k.4	Kanalizace - splašková	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.p.1	Plynovod STL	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.p.2	Plynovod STL	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.p.3	Plynovod STL	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)
VT.p.4	Plynovod STL	Neuměřice	Obec Neuměřice (omezení)

(Viz „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.)

## 2. Veřejně prospěšná opatření

Územní plán Neuměřice navrhuje veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění k založení prvků územního systému ekologické stability:

Označení VPO	Druh VPO	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
<b>PRVKY ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY</b>			
VU.LBC.277	Lokální biocentrum - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
	Lokální biocentrum - Nefunkční		
VU.LBC.235	Lokální biocentrum - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBC.232	Lokální biocentrum - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBC.229	Lokální biocentrum - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice

VU.LBC.228	Lokální biocentrum - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
	Lokální biocentrum - Funkční / částečně funkční		
VU.LBK 631		Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK 626	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK 630	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK.SL020-SL018	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK 634	Lokální biokoridor - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK.SL021 - SL022	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK.SL064 - KRA023	Lokální biokoridor - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK.636	Lokální biokoridor - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice

VU.LBK.SL010 – SL018	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VU.LBK.SL018 – SL024	Lokální biokoridor - Nefunkční	Neuměřice	Obec Neuměřice

**Lokální biocentrum nefunkční, Lokální biokoridor nefunkční**

**Územní plán Neuměřice navrhuje veřejně prospěšná opatření s možností vylastnění pro zvyšování retenčních schopností území.**

Označení VPO	Druh VPO	Katastrální území	Právo vyvlastnění k pozemkům a stavbám
<b>INTERAKČNÍ PRVKY</b>			
VR.IP.1	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.2	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.3	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.4	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.5	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.6	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.7	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.8	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.IP.9	Interakční prvek - Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
<b>VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY</b>			
VR.VKP.336	Významný krajinný prvek – registrovaný Funkční / částečně funkční	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.VKP.1	Významný krajinný prvek – K vymezení	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.VKP.2	Významný krajinný prvek – K vymezení	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.VKP.3	Významný krajinný prvek – K vymezení	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.VKP.4	Významný krajinný prvek – K vymezení	Neuměřice	Obec Neuměřice
VR.VKP.5	Významný krajinný prvek – K vymezení	Neuměřice	Obec Neuměřice

**k) Stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst.6 stavebního zákona**

Územní plán Neuměřice nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývá žádná kompenzační opatření dle §50 odst.6 Stavebního zákona.

**l) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje 53 stran.

Grafická část obsahuje celkem 5 výkresů:

1. Výkres základního členění území – 1 : 5 000

2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1 : 5 000
3. Výkres koncepce uspořádání krajiny – 1 : 5 000
4. Výkres koncepce veřejné infrastruktury - Dopravní a technická infrastruktura, občanské vybavení veřejné infrastruktury, veřejné prostranství - 1 : 5 000
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1 : 5 000

# ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEUMĚŘICE

## Postup pořízení územního plánu Neuměřice

### TEXTOVÁ ČÁST

#### 1. Postup pořízení územního plánu Neuměřice

Zastupitelstvo obce Neuměřice rozhodlo svým usnesením ze dne 24. 2. 2022 o pořízení územního plánu Neuměřice dle § 6 odst. 5, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,

Zpracovatelem územního plánu Neuměřice je AUA-Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, 162 00 Praha 6

#### 1. 1. Zadání územního plánu Neuměřice

Podkladem pro zpracování návrhu Zadání územního plánu Neuměřice bylo usnesení obecního zastupitelstva Neuměřice ze dne 24. 2. 2022 o pořízení územního plánu Neuměřice.

**Zpracovatel v řešení územního plánu vycházel z těchto dokumentací:**

- **Usnesení zastupitelstva o pořízení ÚP Neuměřice,**
- **Zadání územního plánu Neuměřice,**
- **Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění**
- Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,
- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.
- Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.

- **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané dne 7.2.2012, s nabytím účinnosti od 22.2.2012.**
- 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (7/2015)
- 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (4/2018)
- 3. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (11/2023)
- 6. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (9/2022)
- 7. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (5/2022)
- 10. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (11/2023)
- 11. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (12/2023)
- 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (04/2024)
- **Územně analytické podklady obcí správního obvodu ORP Slaný - 6. úplná aktualizace ÚAP 2024.**

Návrh Zadání Územního plánu Neuměřice byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a ustanovením § 11 vyhlášky č.500/2006Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky. V návrhu Zadání ÚP Neuměřice byly stanoveny hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu Územního plánu Neuměřice.

S návrhem zadání územního plánu Neuměřice bylo možné se seznámit ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky na

1. Obecním úřadě Neuměřice, Neuměřice 85, 273 26 Olovnice,
2. Internetových stránkách obecního úřadu Neuměřice [www.obec-neumerice.cz](http://www.obec-neumerice.cz)

**V souladu s ustanovením § 47 odst. 2 stavebního zákona mohl každý do 15 dnů ode dne doručení veřejnou vyhláškou písemně uplatnit své připomínky na Obecní úřad Neuměřice, Neuměřice 85, 273 26 Olovnice.**

Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce, obec Neuměřice, orgány a organizace působící v území byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu Zadání Územního plánu Neuměřice. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu Zadání územního plánu Neuměřice, a to do 30 dnů od jeho obdržení. Sousední obce byly vyzvány k podání svých podnětů ve stejné lhůtě. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

Uplatněné požadavky a podněty byly vyhodnoceny a zapracovány do výsledné verze Zadání Územního plánu Neuměřice podle ustanovení § 47 odst. 4 stavebního zákona. Zadání Územního plánu Neuměřice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Neuměřice dne 26. 5. 2022.

Schválené Zadání Územního plánu Neuměřice bylo zasláno zpracovateli Územního plánu Neuměřice.

### **1. 3. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu Zadání územního plánu (§ 47 SZ)**

**V zákonem stanovené lhůtě** podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona do 30 dnů od obdržení návrhu Zadání **uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:**

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 25. 3. 2022 pod č.j 03175/2022/KUSK.**

Odbor životního prostředí a zemědělství dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)

Orgán ochrany ZPF požaduje, aby v předloženém návrhu územního plánu byly nově navrhované plochy pro nezemědělské využití doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách. Požadované podklady musí být zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a v ustanovení **§ 3, § 5 a § 9 vyhlášky č. 271/2019 Sb.**, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje zejména na ustanovení § 4 odst. 1 zákona, podle kterého lze zemědělskou půdu odejmout ze ZPF pouze v nezbytném případě, a na ustanovení § 4 odst. 3 zákona, podle kterého lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami ochrany ZPF, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

**Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (dále jen zákon)**

**Orgán státní správy lesa (dále jen „OSSL“)** požaduje dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním.

Správní orgán upozorňuje na ustanovení § 13 odst.1 zákona: „Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno.“ a § 14 odst. 1 zákona: „Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“

Na základě toho požaduje správní orgán, aby v dalším stupni zpracování ÚP bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k zaboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umístováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 50 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa v tzv. *ochranném pásmu lesa*. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu.

Z výše uvedeného důvodu doporučuje OSSL ve výkresové části ÚP vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části ÚP v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (50m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 zákona s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

### **Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon)**

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání ÚP Neprobylice **sděluje:**

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů.

### **Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)**

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání ÚP Neprobylice **neuplatňuje připomínky.**

### **Odbor dopravy**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů doporučuje v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

**Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.**

Prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolenacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení, apod.)

V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č.272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví. Upozorňujeme, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

### **Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 16. 3. 2022 pod č.j. 030154/2022/KUSK**

Stanovisko orgánu ochrany přírody z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu zadání územního plánu Neuměřice

Krajský úřad, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu.

#### **Odůvodnění:**

Krajský úřad při posuzování návrhu zadání předmětného územního plánu zohlednil zejména skutečnost, že se v řešeném území ani v jeho blízkosti evropsky významné lokality, resp. ptačí oblasti v jeho působnosti nenacházejí [nejbližší takové území soustavy Natura 2000–EVL CZ0213083 Veltrusy s předměty ochrany dvěma evropsky významnými druhy živočichů: páchníkem hnědým (*Osmoderma eremita*) a roháčem obecným (*Lucanus cervus*) –



je vzdáleno od severovýchodně orientované hranice území obce Neuměřice vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 6 km severovýchodním směrem]. Dále také vzhledem k charakteru koncepce, bez vzniku požadavků na výraznější intenzifikaci dosavadního využití území, ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, je zřejmé, že v důsledku jejího uplatňování nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu předpokládat. Orgán ochrany přírody proto vydal stanovisko ve smyslu výše uvedeného výroku.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody příslušný k uplatnění stanoviska dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., u hlediska jím chráněných zájmů, k předloženému návrhu zadání územního plánu Neuměřice **nemá připomínky**, resp. neuplatňuje žádné požadavky. Charakter koncepce nepředpokládá narušení mj. skladebných částí regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability vymezených v ZÚR Středočeského kraje ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem (v řešeném území se tyto obecně ani zvláště chráněné části přírody nenacházejí). Za předpokladu vymezení nových rozvojových ploch a koridorů přiměřeného rozsahu v prolukách zastavěného území a v návaznosti na zastavěné území v prostředí v současné době převážně zemědělsky využívaných pozemků, bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy ze dne 10. 3. 2022 pod č.j. 300151/2022/KUSK-DOP/ROS**

Vyjádření dotčeného orgánu je zaznamenáno v souhrnném stanovisku **krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 16. 3. 2022.**

**Ministerstvo obrany ze dne 15. 3. 2024 pod č.j. 133405/2022-7460-OÚZ-PHA**

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, sekce nakládání s majetkem, **Ministerstvo obrany**, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, se vyjadřuje ve smyslu § 47 odst. 2 stavebního zákona **a uplatňuje požadavky na zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do textové a grafické části návrhu územního plánu Neuměřice.**

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

**OPRLP- Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) –ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto

vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.**

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

## **Ministerstvo dopravy ze dne 31. 3. 2022 pod č.j. MD-11494/2022-910/2**

### **Drážní doprava**

Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať č. 110 Kralupy nad Vltavou – Louny, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy regionální. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

### **Letecká doprava**

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a přiblížovacího prostoru) a v OP se zákazem laserových zařízení sektor - B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701.

Dále se řešené území nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP se zákazem laserových zařízení - sektor B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701.

Vzhledem k tomu, že návrh zadání územního plánu eviduje OP a názvy obou letišť chybně, požadujeme, aby OP byla správně zaevidována a názvy letišť opraveny dle výše uvedeného.

Z hlediska **silniční a vodní dopravy** nemáme k návrhu zadání územního plánu Neuměřice připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

## **Ministerstvo životního prostředí ze dne 23. 3. 2022 pod č.j. ZN/MZP2019/500/344**

### **Bez připomínek.**

## **Obvodní báňský úřad pro území hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 7. 12. 2021 pod č.j. SBS/09350/2022/OÚB-02/1**

Uvedený návrh územního plánu se týká území, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. Jižní část k.ú. Neuměřice je situována v poddolovaném území. **OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky.**

## **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje ze dne 21. 3. 2023 pod č.j. HSKL-26452/2022-PCNP**

V souladu s úkoly územního plánování dle § 2 odst. 1 písm. k) a § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., je potřeba vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany. V územním plánu obce by měly být navrženy **plochy (i víceúčelové)** odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v § 20 vyhlášky č. 380 /2002 Sb.

**V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou** požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný **mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení**. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby.

K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému **ochrany obyvatelstva** vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a **ochraně kritické infrastruktury**, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území.

Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru.

Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).

**Městský úřad Slaný, odbor dopravy a silničního hospodářství ze dne 15. 3. 2022  
MUSLANY/11862/2022/ODSH/ST**

**Odbor dopravy a silničního hospodářství MěÚ Slaný, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci dle ustanovení § 40 odst. (4) písm. d) uplatňuje stanovisko k územním a regulačním plánům, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů doporučuje:**

Prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhlášky č.104/1997 Sb., zejména dle ustanovení § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a dle ustanovení § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

**Městský úřad Slaný, odbor památkové péče ze dne 31. 3. 2022 pod č.j. 11863/2022OK**

**Bez připomínek.**

**Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí ze dne 15. 3. 2022 pod č.j. MUSLANY/11861/2022/OŽP**

**Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:**

Požadujeme zanést do výkresové a textové části starou ekologickou zátěž **Skládka Zelená horka**.

**Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění:**

Upozorňujeme, že VKP dle § 3 zákona jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy takže by výčet zákonných VKP měl být rozšířen o vodní toky Svodnice a Knovízský potok.

**Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách:**

Požadujeme respektovat stanovené záplavové území a aktivní zónu záplavového území VVT Knovízského potoka a omezení daná § 67 vodního zákona.

**Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon:**

Požadujeme, aby v průběhu pořizování územně plánovací dokumentace byla respektována povinnost dle ust. §14 odst. (1) lesního zákona, kdy:

„Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“

**Severočeské vodovody a kanalizace, a. s. ze dne 31. 3. 2022 pod č.j. P2270005933**

Pro nově navrhované lokality je nutné prodloužení stávajících vodovodních řadů, které je nutné v co největší míře zokruhovat. Místa napojení na stávající rozvody budou řešeny

současně s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů a po vyčíslení potřeby vody průmyslových areálů.

Při využití ploch je nutné respektovat ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů a stok, které je stanoveno Zákonem o vodovodech a kanalizacích č. 274/2001 Sb., § 23. Existence těchto zařízení představuje věcné břemeno na pozemcích. Ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat veřejně přístupné pro možnost oprav a údržby.

Poskytnutí orientačního zákresu polohy sítí ve formátu \*.pdf, a také \*.dgn. lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iframe>, nebo na stránkách [www.svas.cz](http://www.svas.cz) v záložce „Zákazníci“ odkaz na službu – Existence sítí. Po zadání lokality Vám bude zaslán orientační zákres sítí v majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.

**V zákonem stanovené lhůtě podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona do 30 dnů ode dne doručení návrhu Zadání se nevyjádřily žádné sousední obce podílející se na využití území.**

#### **1. 4. Společné jednání Návrhu územního plánu Neuměřice dle § 50 stavebního zákona**

Na základě schváleného zadání územního plánu Neuměřice oznámil Obecní úřad Neuměřice, Neuměřice 85, 273 26 Olovnice jako pořizovatel územního plánu Neuměřice místo a dobu konání společného jednání o návrhu Územního plánu Neuměřice dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje, obci Neuměřice a sousedním obcím. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek ve lhůtě 30 dnů ode dne jednání. Tato lhůta byla stanovena do 5. 11. 2022. Zároveň pořizovatel dotčené orgány, krajský úřad Středočeského kraje, obec Neuměřice, sousední obce a orgány a organizace působící v území upozornil, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží. Pořizovatel dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje, obec Neuměřice, sousední obce a orgány a organizace působící v území dále vyrozuměl o vystavení návrhu územního plánu na [www.obec-neumerice.cz](http://www.obec-neumerice.cz).

Společné jednání o návrhu Územního plánu Neuměřice se konalo dne 5. 10. 2022 od 12:00 na Obecním úřadě Neuměřice, Neuměřice 85, 273 26 Olovnice.

Pořizovatel dále upozornil, že každý může uplatnit k návrhu ÚP připomínku ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení této veřejné vyhlášky (veřejná vyhláška je doručena patnáctým dnem jejího vyvěšení na úřední desce obce). K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží.

#### **1. 5. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu územního plánu (§ 50 SZ)**

V zákonem stanovené lhůtě podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona do 30 dnů ode dne společného jednání uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:

**Ministerstvo životního prostředí – odbor výkonu státní správy I ze dne 27. 10. 2022 pod č.j. MZP/2022/500/2012**

**Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme:**

Jižní část území obce Neuměřice je situována do poddolovaného území č. 2033 Kamenný Most – Zvoleněves po staré těžbě černého uhlí, které musí být v koordinačním výkrese zakresleno a v textu uvedeno včetně informace o povinnosti zpracování odborného báňského posudku a návrhu postupu podle ČSN 73 00 39 „Navrhování objektů na poddolovaném území“ v případě záměru realizovat stavbu na poddolovaném území.

Bližší informace o poddolovaných územích lze získat u České geologické služby – Geofondu.

**Za předpokladu splnění výše uvedené připomínky nemáme proti návrhu územního plánu Neuměřice žádné námitky.**

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Do grafické části návrhu ÚP – koordinační výkres zakreslit poddolované území č. 2033 Kamenný Most – Zvoleněves. V textové části návrhu ÚP doplnit údaje o navrhování objektů na poddolovaném území v případě realizovat stavbu na poddolovaném území.

#### **Ministerstvo průmyslu a obchodu ze dne 19. 9. 2022 pod č.j. MPO89984/2022**

S návrhem ÚP Neuměřice **souhlasíme**. Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Vzato na vědomí.

#### **Ministerstvo obrany ze dne 7. 10. 2022 pod č.j. 143010/2022-1322- 437**

#### **Souhlasné stanovisko.**

**Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:**

**- OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.**

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.**

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119).

### **Vyhodnocení námítky:**

Do textové části návrhu ÚP – Odůvodnění zpracovat uvedené požadavky.

Do grafické části návrhu ÚP pod legendu koordinačního výkresu zpracovat následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.

### **Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:**

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

### **Vyhodnocení stanoviska**

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracovat následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

**Jev 102a je grafické části ÚPD Neuměřice zpracován. Dále se požaduje jev 102a zpracovat do textové části ÚPD Neuměřice dle výše uvedeného požadavku. Jev 119 je v textové části ÚPD Neuměřice zpracován a dále se požaduje zpracovat jev 119 také do**



**grafické části (textovou poznámkou pod legendou koordinačního výkresu) ÚPD Neuměřice dle výše uvedeného požadavku.**

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 102a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

**Vyhodnocení stanoviska.**

Do textové části návrhu ÚP zapracovat jev 102a. Do grafické části návrhu ÚP zapracovat (textovou poznámkou pod legendou koordinačního výkresu) ÚPD Neuměřice dle daného požadavku.

**Ministerstvo dopravy ze dne 18. 10. 2022 pod č.j. MD-33492/2022-910/2**

Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnicích a silnicích I. třídy a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Neuměřice a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Neuměřice a požadavky neuplatňujeme.

Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Neuměřice **za následujících podmínek:**

1) Požadujeme v textové i grafické části územního plánu chybně popsané „ochranné pásmo (dále jen „OP“) k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly“ opravit na správný název, a to „OP se zákazem laserových zařízení – sektor B“

**Vyhodnocení stanoviska**

V textové a grafické části návrhu ÚP opravit „OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly“ správný název je „OP se zákazem laserových zařízení – sektor B“

**Odůvodnění**

**Ad Letecká doprava)**

Ad1) Řešené území se nachází v OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a přiblížovacího prostoru) a v OP se zákazem laserových zařízení sektor - B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701.

Dále se řešené území nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP se zákazem laserových zařízení - sektor B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701.

Vzhledem k tomu, že textová i grafická část uvádí „OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly“ místo „OP se zákazem laserových zařízení – sektor B“, požadujeme, aby tato informace byla v obou částech územního plánu opravena a OP letišť respektována ve správném rozsahu dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů.

### **Vyhodnocení stanoviska**

V textové a grafické části návrhu ÚP opravit „OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly“ správný název je „OP se zákazem laserových zařízení – sektor B“

### **Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského ze dne 2. 9. 2022 pod č.j. SBS 38971/2022/OBÚ-02/1**

Řešené území je situované mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. **OBÚ k tomuto návrhu nemá námítky**

### **Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje ze dne 15. 9. 2022 pod č.j. HSKL-7888-2/2022-PCNP**

Souhlasné stanovisko č.j. 46197/2022/OK

### **MěÚ Slaný, Odbor kultury a památkové péče ze dne 26. 9. 2022 pod č.j. 46197/2022/OK**

K návrhu územního plánu Neuměřice **nemáme** námitek.

### **Odůvodnění:**

Na území obce Neuměřice se nenacházejí žádné kulturní nemovité památky chráněné podle zákona č. 20/1987 Sb. a ani žádná památková ochranná pásma. Architektonicky cenné stavby jsou v podkladech uvedeny.

### **MěÚ Slaný, Odbor životního prostředí ze dne 24. 10. 2022 pod č.j. MUSLANY/46196//2022/OŽP/Čm**

### **Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:**

Požadujeme zanést do výkresové části starou ekologickou zátěž – Skládku Zelená horka.

### **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona):**

V návrhu územního plánu je navrženo 19 „Ploch zemědělských – polní cesty“ (K5 NZp, K6 NZp, K7 NZp, K8 NZp, K9 NZp, K10 NZp, K11 NZp, K12 NZp, K13 NZp, K14 NZp, K15 NZp, K16 NZp, K17 NZp, K18 NZp, K19 NZp, K20 NZp, K21 NZp, K22 NZp, K23 NZp) v severní, severovýchodní, severozápadní, východní, západní, jižní, jihozápadní a jihovýchodní části řešeného území. Je třeba klást zvýšený důraz na doprovodnou zeleň těchto navrhovaných cest.

## **Vyhodnocení stanoviska**

Do grafické části zakreslit starou ekologickou zátěž – Skládka Zelená horka.

V mapovém podkladu (výkres koncepce uspořádání krajiny) jsou uvedeny návrhy registrovaných významných krajinných prvků, které nejsou uvedeny ani popsány ve výrokové části ani v odůvodnění. Není tedy zřejmé, o jaké registrované významné krajinné prvky se jedná. V principu OOP souhlasí se vznikem významných krajinných prvků v krajině.

## **Vyhodnocení stanoviska**

**Do výrokové části a do odůvodnění popsat registrované významné krajinné prvky.**

Tím dochází k rozšíření zástavby do volné krajiny spojené se snížením její prostupnosti vedoucím k narušení vztahů v krajině a výraznému snížení estetické a přírodní hodnoty krajinného rázu, to vše v ekologicky labilní a silně fragmentované krajině. Toto je v rozporu s ust. §12 zákona. Dále se navrhované plochy nacházejí v bezprostřední blízkosti významného krajinného prvku ze zákona – vodní tok a jeho údolní niva, které jsou chráněny § 4 zákona a které by záměrem byly značně negativně dotčeny a byla by narušena jejich ekologicko-stabilizační funkce. Plocha je také ze tří stran obklopena prvky ÚSES (lokální biocentrum na severu a lokální biokoridory na západě a na východě), takže při zachování možnosti realizace těchto prvků ÚSES a zachování migrační prostupnosti by plochy nebyly pro uvedený záměr vůbec dostupné. Vzhledem k tomu, že využití ploch tímto způsobem naopak vyžaduje výstavbu a trvalé zajištění dopravní obslužnosti, čímž se následně zvýší frekvence dopravy a potřeba parkování, došlo by ke znehodnocení ÚSES a jeho funkce. Doporučujeme využití ploch více navazující na zastavěné území obce tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a znehodnocení částí přírody, které jsou z hlediska ochrany přírody podstatné.

**Orgán ochrany přírody nesouhlasí s plochou Z3, Z16 a Z18, neboť se nacházejí ve významném krajinném prvku ze zákona – bažiny a močály. Požadujeme zde plochu ZP – zeleň přírodního charakteru/ krajinná zeleň.**

**OOP nesouhlasí s plochami Z10 a Z21, z hlediska krajinného rázu požadujeme zde plochu ZP – zeleň přírodního charakteru/krajinná zeleň.**

**V ploše Z11 požadujeme zachovat podmínku stávajícího územního plánu a to kapacitu ploch 2 RD. Podmínka bude zachována.**

**OOP nesouhlasí s plochou Z13, ploch pro bydlení je v obci dostatek, touto plochou by došlo k rozšíření zastavěných ploch do krajiny na samém konci obce, což představuje nežádoucí zásah do krajinného rázu**

### **Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách:**

Požadujeme respektovat stanovené záplavové území a aktivní zónu záplavového území VVT Knovízského potoka a omezení daná § 67 vodního zákona.

**V textové a grafické části návrhu ÚP respektovat stanovené záplavové území a aktivní zónu záplavového území VVT Knovízského potoka a omezení daná § 67 vodního zákona.**

### **Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon:**

K návrhu územního plánu obce Neuměřice nemáme připomínek.

**MěÚ Slaný, odbor dopravy, ze dne 12. 10. 2022 pod č.j. MUSLANY/46195/2022/ODSH/ST**

Prověřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (zejména § 9, § 20 - § 24) i v návaznosti na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v dalších povolovacích řízeních, resp. v územním a stavebním řízení, byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a ZPK, vč. prováděcí vyhlášky č. 104/1997 Sb., zejména dle ustanovení § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a dle ustanovení § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území.

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 24. 10. 2024 pod č.j. 110407/2022/KUSK**

**Odbor životního prostředí a zemědělství**

**Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)**

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle §17a písm. a) zákona posoudil dokumentaci „Neuměřice územní plán“, návrh pro společné jednání ze srpna 2022. V souladu s ustanovením **§ 5 odst. 2 zákona** uplatňuje následující stanovisko:

Orgán ochrany ZPF **nesouhlasí** se záborů ZPF uvedenými v tabulce „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF“ v návrhu územního plánu Neuměřice.

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícímu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**.

Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**.

Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha

pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované zóny ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce.

*Dle ustanovení § 1 odst. 1 zákona je zemědělský půdní fond základním přírodním bohatstvím naší země, nenahraditelným výrobním prostředkem umožňujícím zemědělskou výrobu a je jednou z hlavních složek životního prostředí. Ochrana ZPF, jeho zvelebování a racionální využívání jsou činnosti, kterými je také zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí.*

Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákona může k odnětí zemědělské půdy ze ZPF dojít pouze v nezbytném případě. Nezbytnost navrhovaného řešení nebyla v posuzovaném návrhu územně plánovací dokumentace prokázána.

Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany. V dokumentaci chybí odůvodnění veřejného zájmu na umístění těchto ploch na velmi kvalitní zemědělské půdě (tyto zemědělské půdy lze dle § 4 odst. 3 zákona odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF).

Pro zajištění rozvoje obce není nutné vymezovat tak velký rozsah zastavitelných ploch pro bydlení. Plochy **Z14RX, Z15RX a Z16 RN** a s nimi související plochy pro komunikace jsou umístěny právě na nejkvalitnějších zemědělských půdách, jsou to zastavitelné plochy dle podmínek pro využití ploch a jsou vymezeny pro agroturistiku a rekreaci pobytovou, tzn. pro soukromé zájmy vlastníků pozemků.

Orgán ochrany ZPF požaduje vyhodnocení ploch Z17ZS – Z23 ZS, neboť se jedná o plochy změn v krajině, dle podmínek pro využití ploch lze v těchto plochách umístit stavby, pozemky lze oplocovat. Do podmínek pro využití ploch označených ZS a NZz požaduje orgán ochrany ZPF doplnit max. zastavitelnou plochu – 10 % z celkové výměry plochy.

Orgán ochrany ZPF požaduje doplnit do podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – u ploch zemědělských NZo a NZt nepřijatelné využití: oplocení pozemků vyjma dočasného oplocení za účelem pastvy. Oplocování pozemků ve volné krajině narušuje organizaci ZPF a omezuje přístup k zemědělským pozemkům, je v rozporu s ustanovením § 4 zákona.

Orgán ochrany ZPF upozorňuje na chybné uvedení vyhlášky č. 13/1994 Sb. na str. 95 „Odůvodnění územního plánu.“

### **Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)**

Orgán ochrany přírody příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) zákona, k návrhu územního plánu Neuměřice **uplatňuje požadavek** na vymezení – zpracování lokality výskytu zvláště chráněného druhu živočicha s národním významem (nový jev 36 v ÚAP Středočeského kraje), sýčka obecného (*Athene noctua*), zasahující částečně v západní části na území obce Neuměřice, v textové i grafické části ÚPD a omezení využití tohoto území tak,

aby korespondovalo se specifickými nároky tohoto zvláště chráněného druhu živočicha v souladu s metodikou AOPK ČR: Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů v územním plánování (Praha 2021) – jedná se v podstatě pouze o formální doplnění údajů o novém jevu uvedeném v příslušném aktualizovaném územně plánovacím podkladu, jinak je současné i navrhované využití (plochy zemědělské – orná půda) tohoto území s (potravními) nároky sýčka obecného v souladu.

### **Z hlediska dalších jím chráněných zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny.**

Krajský úřad **nemá připomínky**. Návrh územního plánu není v kolizi se skladebnými částmi regionálního či nadregionálního územního systému ekologické stability vymezenými v ZÚR Středočeského kraje ani se zvláště chráněnými územími v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka včetně jejich ochranných pásem (na území obce Neuměřice s jedním stejnojmenným katastrálním územím se tyto obecně ani zvláště chráněné části přírody nenacházejí). V důsledku vymezení nových rozvojových ploch přiměřeného rozsahu v prostředí v současné době převážně intenzivně zemědělsky využívaných pozemků v přímé návaznosti na zastavěné území a v prolukách stávající zástavby, bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a soustředění specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také příliš důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

**Do textové a grafické části návrhu ÚP zapracovat jev 36. V textové i grafické části návrhu zapracovat omezení využití daného území tak, aby korespondovalo se specifickými nároky tohoto zvláště chráněného druhu živočicha v souladu s metodikou AOPK ČR:**

**Krajský úřad dále, jako příslušný orgán ochrany přírody dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona**, sděluje, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona byl stanoviskem vydaným pod č.j. 030154/2021/KUSK ze dne 16. 3. 2022 k návrhu zadání územního plánu Neuměřice **vyločen významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními, které spadají do kompetence Krajského úřadu – toto stanovisko zůstává i nadále v platnosti.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. **100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. **254/2001 Sb.**, o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, č. **201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, č. **289/1995 Sb.**, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. **224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. **634/2004 Sb.**, o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá k návrhu územního plánu Neuměřice připomínky**. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti Krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy ze dne 24. 10. 2024 pod č.j. 110407/2022/KUSK**

**Odbor dopravy**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předkládanému návrhu, návrh nepředpokládá územní zásah do těchto silnic.

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče ze dne 24. 10. 2024 pod č.j. 110407/2022/KUSK**

### **Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu územního plánu Neuměřice. Příslušným správním orgánem státní památkové péče k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci je obec s rozšířenou působností.

### **Vyjádření oprávněného investora ke společnému jednání územního plánu**

**Povodí Vltavy ze dne 7. 10. 2022 pod č.j. PVL-65370/2022/240-Sku**

Správním územím obce protéká významný vodní tok **Knovízský potok a drobný vodní tok Svodnice** (v severní části katastru). Oba vodní toky jsou ve správě Povodí Vltavy, státní podnik. **Významný vodní tok Knovízský potok má stanoveno záplavové území** - (Krajský úřad Středočeského kraje, č. j. 115365/2008/OŽP-Bab ze dne 21. 10. 2008), **drobný vodní tok Svodnice** nemá stanoveno záplavové území. V záplavovém území je vymezena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ), jako oblast s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí. Na území obce se nenachází ochranné pásmo vodního zdroje ani CHOPAV.

Obec se nachází ve vodním útvaru povrchových DVL0760 Knovízský potok od pramene po ústí do toku Zákolanský potok. Chemický stav vodního útvaru je hodnocen jako dobrý, ekologický stav klasifikován jako poškozený. Záměr se nachází v útvaru podzemních vod 51400 Kladenská pánev, jehož chemický stav je hodnocen jako nevyhovující a kvantitativní stav jako částečně nevyhovující.

A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor, **nemá** k návrhu územního plánu obce **námitek**.

Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy a jako správce vodních toků v předmětném území, **máme k návrhu** územního plánu obce **následující připomínky**:

**1.** Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech rodinných či bytových domů budou přednostně a kumulovány a dále využívány (zálivka, splachování WC, požární vody atp.) a jejich přebytky následně vsakovány na přilehlých pozemcích, popř. regulovaně vypouštěny do vodního toku. Srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních.

Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.

**2.** Bude prověřena kapacita stávající vodohospodářské infrastruktury pro možnost návrhu dalších obytných ploch – zda je dostatečná kapacita vodovodu a kanalizace a ČOV!

**3.** Splaškové vody z nově navrhovaných obytných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude přednostně řešeno centralizovaným způsobem – nová výstavba bude podmíněna dostatečnou kapacitou obecní ČOV.

**4.** Při projektování funkčního využití území požadujeme podél koryt drobných vodních toků zachovat volné nezastavitelné území o šíři 6 m a u významného vodního toku 8 m od břehové čáry na obě strany, dle § 49 odst. 2 písmeno c) a b) zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, a to pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístěny žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.

**5.** S ohledem na ZÚ a AZZÚ Knovízského potoka je nutno respektovat § 67 (omezení v záplavových územích) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění – omezení platí i pro oplocení a doplňkové stavby!

**6.** Jednotlivé stavební záměry umístěné v záplavových územích a záměry týkající se vodních toků ve správě Povodí Vltavy, státní podnik budou správci toku předloženy k vyjádření.

**7.** Plocha Z16 RN – nachází se v AZZÚ a z části v Q100 – nutno počítat s omezeními a zákazy dle § 67 vodního zákona. 8. Plocha Z14 a Z15 RX – sousedí s drobným vodním tokem Svodnice – nutno počítat se podmínkou zachování nezastavitelného území o šíři 6 m od břehové čáry na obě strany.

**V zákonem stanovené lhůtě podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu se nevyjádřily žádné sousední obce podílející se na využití území.**

**1.6. Vyhodnocení výsledků projednání návrhu územního plánu Neuměřice dle §51 stavebního zákona.**

**Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel územního plánu zahájil jednání s Městským úřadem Slaný, odbor životního prostředí ohledně ploch:**

- **Z3, Z16 a Z18**, neboť se nacházejí ve významném krajinném prvku ze zákona – bažiny a močály. Požadujeme zde plochu ZP – zeleň přírodního charakteru/ krajinná zeleň.
- **OOP nesouhlasí s plochami Z10 a Z21**, z hlediska krajinného rázu požadujeme zde plochu ZP – zeleň přírodního charakteru/krajinná zeleň.
- **OOP nesouhlasí s plochou Z13**, ploch pro bydlení je v obci dostatek, touto plochou by došlo k rozšíření zastavěných ploch do krajiny na samém konci obce, což představuje nežádoucí zásah do krajinného rázu



Na základě jednání mezi MěÚ Slaný, odborem životního prostředí a pořizovatelem ze dne 10. 3. 2023 byly stanoveno, že plochy s označením Z15RX a Z16 RX budou z návrhu územního plánu Neuměřice vyjmuty.

Co se týče plochy Z3 BV – bylo dohodnuto, že její jižní hranice pozemku nebude zasahovat do aktivní zóny Q100, kterou je nutné respektovat a není v ní možné umístění žádných staveb či překážek (ani oplocení, které bude moci být maximálně přímo na jižní hranici plochy Z3–tedy severně nad linií Q10). Hranice pozemku bude navazovat na VKP údolní niva potoka. Dále zde bude stanoveno prostorové uspořádání a to tak, že domy budou situovány do severní části (k silnici). Na zbytku plochy Z3 budou zahrady, plocha bude navazovat na plochu zeleně – přírodního charakteru (ZP). Plochy Z14 a Z15 budou ponechány jako orná půda NZo. Plochy nelze měnit na NZ.

Z jednání ze dne 7. 3. 2023 mezi pořizovatel a Krajským úřadem Středočeského kraje, odboru životního prostředí vyplývá, že plocha Z15 RX bude z návrhu územního plánu Neuměřice vyjmuta.

### **1.7. Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, k návrhu územního plánu Neuměřice dle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona:**

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel územního plánu Neuměřice požádal dne 8. 11. 2022 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona o vydání stanoviska k návrhu územního plánu Neuměřice.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal dne 21. 11. 2022 pod č. j. 141973/2022/KUSK stanovisko k návrhu Územního plánu Neuměřice, ve kterém se konstatuje:

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR, se ZÚR Stč. kraje a zjistil následující závady:

- Návrh územního plánu je v rozporu je v rozporu s body 19, 20 a 26 PÚR ČR V rozporu s bodem 19 PÚR ČR je naddimenzovaná výměra zastavitelných ploch, která neodpovídá současnému počtu obyvatel obce a jejímu demografickému vývoji. Více než 2/3 zastavitelných ploch je umístěna na nejkvalitnějších půdách, u některých z nich není doložen veřejný zájem na jejich zaboru (Z 14 RX, Z 15 RX, Z 16 RN), na což poukazuje i stanovisko příslušného dotčeného orgánu.

V rozporu s bodem 20 PÚR ČR je vymezení plochy Z 13 SV, která je umístěna až na samém konci obce a až na hranici se sousední obcí. Vzhledem k tomu, že návrh územního plánu předkládá naddimenzovaný počet zastavitelných ploch, vymezení další plochy odloučené od jádra obce téměř ve volné krajině se jeví jako účelové.

V rozporu s bodem 26 PÚR ČR jsou zastavitelné plochy Z 16 RN a Z 18. Plocha Z 16 leží celá v aktivní zóně záplavového území, plocha Z 16 v ní leží částečně, zbytek pak leží v Q100

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na **základě potvrzení o odstranění nedostatků**.

Na základě § 171 stavebního zákona krajský úřad upozorňuje pořizovatele, že nesouhlasí s tím, aby pobytová louka Z 16 RN byla zahrnuta do zastavitelných ploch, nejenom proto, že v aktivních záplavových zónách nelze vymezovat zastavitelné plochy, ale též proto, že z charakteru plochy a jejích regulativů vyplývá, že na ní nemohou být umístěovány žádné stavby. Mobilniář či dětská hřiště, drobné vodní plochy, cesty a cyklostezky lze umístit na základě § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V ploše Z 18 zahrady v zastavěném území (zde se jedná o zastavitelnou plochu), která částečně leží v aktivní zóně a částečně v Q100, regulativy umožňují vybudovat zahradní domky, skleníky, objekty na uskladnění nářadí, oplocení, potažmo stavby o jednom nadzemním podlaží do celkové zastavěné plochy max. 25 m<sup>2</sup>, podsklepené do 5 m výšky nad úrovní terénu, což je pro záplavové území nepřipustné.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel územního plánu Neuměřice požádal dne 10. 8. 2023 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje o opětovné vydání stanoviska dle § 50 odst. 8 stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal dne 30. 8. 2023 pod č. j. 112381/2023/KUSK opětovné stanovisko k návrhu Územního plánu Neuměřice, ve kterém se konstatuje:

Krajský úřad znovu posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR a se ZÚR Stč. kraje a zjistil následující:

- K žádosti o nové posouzení návrhu územního plánu nebylo doloženo, jak byly vypořádány závady návrhu územního plánu uvedené ve stanovisku krajského úřadu SZ137338/2022/KUSK ÚSŘ/Kro, č.j. 141973/2022/KUSK ze dne 21.11.2022.
- Územní plán je stále v rozporu s bodem 26 PÚR ČR umístěním plochy OS (zřejmě původní Z 16), která se nachází více než polovinou plochy v aktivní zóně záplavového území, a z další části potom i v Q100 na což byl pořizovatel upozorněn krajským úřadem v předešlém stanovisku. Návrh územního plánu v ploše OS umožňuje vystavit sportovní haly, tělocvičny, protihluková opatření, oplocení až do výše 2 m, maloobchodní, stravovací a ubytovací zařízení a zábrany za brankou fotbalového hřiště do výšky 6 m; což je v aktivní zóně nepřipustné a potažmo i v Q100, protože podle výše zmíněného bodu 26 lze vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umístit do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezením této plochy byl porušen i vodní zákon.

Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o územním plánu až na **základě potvrzení o odstranění nedostatků**.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel územního plánu Neuměřice požádal dne 5. 9. 2023 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje o opětovné vydání stanoviska dle § 50 odst. 8 stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje vydal dne 20. 9. 2023 pod č. j. 120344/2023/KUSK opětovné stanovisko k návrhu Územního plánu Neuměřice, ve kterém se konstatuje:

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh územního plánu a konstatuje, že nedostatky uvedené ve stanovisku SZ 137338/2022/KUSK ÚŠŘ, č.j. 141973/2022/KUSK ze dne 21.11.2022 spočívající v rozporu s body 19, 20 a 26 PÚR ČR byly odstraněny tak, že plochy Z 7 BV, Z 13 SV, Z 14 RX, Z 15 RX byly vypuštěny a u ploch Z 10 BV, Z 16 RN, Z 18 RS, Z 21 ZS bylo změněno funkční využití. Přetrvávající rozpor s bodem 26 PÚR ČR na základě nového stanoviska č.j. 112381/2023/KUSK bude odstraněn tak, že přímo v regulativech u ploch OS, SV, a ZZ bude uvedeno, že pro zastavěné plochy, které se nachází v záplavovém území a aktivní zóně záplavového území Knovízského potoka platí omezení uvedená v § 67 zákona č. 254/2001 Sb. Na základě výše uvedeného **lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.**

### **1.7. veřejné projednání návrhu dle § 52 stavebního zákona**

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel územního plánu Neuměřice oznámil podle ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 172 odst. 3 správního řádu místo a dobu konání veřejného projednání návrhu Územního plánu Neuměřice. Veřejná vyhláška byla vyvěšena na úřední desce Obecního úřadu Neuměřice a dále na internetových stránkách obce Neuměřice [www.obec-neumerice.cz](http://www.obec-neumerice.cz). Dále bylo oznámeno, že návrh Územního plánu Neuměřice bude v termínu od 11. 11. 2023 do 11. 12. 2023 vystaven k veřejnému nahlédnutí, na Obecním úřadě Neuměřice a na výše uvedených webových stránkách obce. Pořizovatel ve veřejné vyhlášce uvedl možnost podání písemných námitek podle § 52 odst. 2 a odst.3 stavebního zákona a podání písemných připomínek podle § 52 odst. 3 stavebního zákona, a to nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 18. 12. 2023. O konání veřejného projednání posouzeného návrhu Územního plánu Neuměřice byly vyrozuměny: obec Neuměřice, dotčené orgány, Krajský úřad Středočeského kraje a sousední obce. Dotčené orgány a krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán pořizovatel upozornil na možnost uplatnění stanovisek k částem řešení, které byly od společného jednání (§50) změněny, a to ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 18. 12. 2023. Návrh Územního plánu Neuměřice s výkladem hlavního projektanta podle § 22 stavebního zákona, nařídil pořizovatel na 11. 12. 2023 od 17:00 na Obecním úřadě Neuměřice.

### **1. 8. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 2 stavebního zákona**

**V zákonem stanovené lhůtě podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona do 30 dnů od obdržení návrhu územního plánu uplatnily stanoviska tyto dotčené orgány:**

**Ministerstvo obrany ze dne 15. 11. 2023 pod č.j. MO 878915/2023-1322**

**Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:**

**- OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.** V tomto území lze umístit a ovolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP - jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej v plném znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.**

Vymezené území Ministerstva obrany – jev 102a je v grafické části ÚPD (koordinační výkres) zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Vymezené území Ministerstva obrany – jev 119 (povolování vyjmenovaných druhů staveb) je v textové i grafické části ÚPD (koordinační výkres) zapracováno a musí být i nadále stabilizováno.<sup>2</sup>

#### **Odůvodnění:**

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany (jev 102a a 119) tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat jej v plném znění do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

**Státní pozemkový fond z dne 6. 11. 2023 pod č.j. SZ SPU 433011/2023**

V zájmovém území územního plánu dle **návrhu územního plánu Neuměřice** ((k.ú. Neuměřice) se **nachází stavby vodního díla - hlavní odvodňovací zařízení (HOZ)** ve vlastnictví státu a v příslušnosti hospodařit Státního pozemkového úřadu (SPÚ), umístěné dle vyznačení v příložené situaci.

Jedná se o tyto stavby HOZ:

<i>Název</i>	<i>k.ú.</i>	<i>evidence HOZ</i>	<i>popis</i>	<i>pořízení</i>
Neuměřice odpad, Neuměřice odpad E	<b>Neuměřice</b>	Evidovaný pod č. ID 2080000045-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 400 m.	Pořízený v roce 1970.
Neuměřice odpad, Neuměřice odpad B	<b>Neuměřice (cca 1300 m) Velvary (cca 118 m)</b>	Evidovaný pod č. ID 2080000041-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 1418 m.	Pořízený v roce 1970.
Neuměřice odpad, Neuměřice odpad D	<b>Neuměřice</b>	Evidovaný pod č. ID 2080000044-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 277 m.	Pořízený v roce 1970.
Neuměřice odpad, Neuměřice odpad C	<b>Neuměřice (cca 600 m) Velvary (cca 796 m)</b>	Evidovaný pod č. ID 2080000043-11201000.	Otevřený kanál v celkové délce 1396 m.	Pořízený v roce 1970.

Tyto stavby vodních děl HOZ jsou v majetku státu a příslušnosti hospodařit SPÚ v souladu s § 56 odst. 6 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů a § 4 odst. 2 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Na uvedených vodních dílech je zajišťována běžná údržba (např. odstranění splavené ornice, sečení porostů a odstraňování náletů dřevin z průtočného profilu HOZ).

Z hlediska umožnění výkonu správy a údržby je nutné zachovat u otevřených úseků HOZ nezastavěný manipulační pruh o šířce 3,5 m na obou stranách (měřeno od vrchní hrany). Do HOZ nesmí být vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody. V případě provádění výsadeb okolo otevřené HOZ požadujeme výsadbu pouze po jedné straně ve vzdálenosti 1m od vrchní hrany.

**Z výše uvedených důvodů požadujeme zakreslení HOZ do koordinálního výkresu územního plánu samostatně jako technická infrastruktura.** Pro bližší informace o HOZ je možné kontaktovat zástupce SPÚ odbor vodohospodářských staveb Ing. Pavel Vilím, email [p.vilim@spucr.cz](mailto:p.vilim@spucr.cz)

Dle nám dostupných podkladů se v zájmovém území **nachází** také stavby vodního díla – **podrobné odvodňovací zařízení (POZ) – drenážní síť**, které jsou však příslušenstvím jednotlivých pozemků. Údaje o investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti jsou neaktualizovanými historickými daty, která pořídila Zemědělská vodohospodářská správa digitalizací analogových map 1 : 10 000. Vzhledem k tomu, že neexistuje evidence meliorací

(odvodnění a závlah) a jejich následných změn (zrušení, rozšíření) od doby pořízení těchto dat (zákresy do map provedeny v 90. letech, jejich následná digitalizace proběhla přibližně v letech 2003-2007), nemusí proto tato data odpovídat skutečnému rozsahu meliorací na jednotlivých pozemcích. Údaje jsou zobrazeny v LPIS ve vrstvě LPIS/Nitrátová směrnice/Uložení hnojiv – detail/Meliorace a také na Portálu farmáře <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

**Informace o POZ doporučujeme uvést v textové i grafické části Územního plánu jako plochy meliorací – odvodněné plochy.** K návrhu územního plánu Neuměřice nemáme jiné připomínky.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Do koordinačního výkresu územního plánu samostatně zakreslit Hlavní odvodňovací zařízení jako technická infrastruktura. Informace o Podrobném odvodňovacím zařízení uvést v textové i grafické části Územního plánu jako plochy meliorací – odvodněné plochy.

#### **Ministerstvo životního prostředí ze dne 12. 12. pod č.j. MZP/2023/211/2281**

Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu §15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství /horní zákon), v platném znění, a §12 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme, že návrh územního plánu akceptuje evidované poddolované území č. 2033 Kamenný Most – Zvoleněves, toto území je v koordinačním plánu zakresleno a v odůvodnění je uvedeno včetně podmínek z něho vyplývajících.

Proti návrhu územního plánu Neuměřice, předloženému pro veřejné projednání, nemáme žádné námítky.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Vzato na vědomí.

#### **Ministerstvo vnitra ČR ze dne 14. 12. pod č.j. MV-182368-5/OSM-2023**

V souladu s §52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, Vám sdělujeme, že se v lokalitě Územního plánu Neuměřice nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 stavebního zákona a § 36 odst. 1 stavebního zákona.

#### **Vyhodnocení stanoviska:**

Vzato na vědomí.

#### **Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 13. 12. 2023 pod č.j. 136686/2023/KUSK**

Po společném jednání byla o územního plánu doplněna na západní okraj řešeného území Lokalita výskytu zvláště chráněných druhů živočichův – sýčka obecného (*Athene noctua*).

Dále došlo k redukci zastavitelných ploch, vypuštěny byly plochy Z7, Z13, Z14, Z15, Z30, Z31 a Z32.

## 1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPZ) příslušný dle s § 17a písm. a) zákona posoudil dokumentaci Neuměřice územní plán ze října 2023. V souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon).

Orgán ochrany ZPF **souhlasí** s nezemědělským využitím následujících lokalit uvedených v tabulce „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF.

### Plochy pro bydlení venkovské

**Z.1** – výměra 4,64 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,46 ha), do IV. ochrany (4,09).

**Z.2** - výměra 1,19 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (1,05 ha), do IV. ochrany (0,14).

**Z.3** - výměra 0,21 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany

**P.1** - výměra 0,07 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (1,05 ha),

**Z.5** - výměra 0,71 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,19 ha), do IV. ochrany (0,51 ha),

**Z.6** - výměra 0,27 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do I. třídy ochrany (0,1 ha), do II. ochrany (0,17 ha),

**Z.8** - výměra 0,47 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany

**P.2** - výměra 0,07 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do V. třídy ochrany,

**Z.11** - výměra 0,31 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany

Zastavitelné plochy pro bydlení přímo navazují na zastavěné území obce, většinou zaručují urbanistický půdorys, mají dobré dopravní napojení na stávající inženýrské sítě prostřednictvím návrhu vodovodu, splaškové kanalizace. Zastavitelné plochy umožňují dostatečný rozvoj obce mírně převažující potřebu vyplývající z demografického vývoje obce.

### Zeleň – zahrady a sady

**Z.17** - výměra 1,0 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,84 ha), do V. třídy ochrany (0,16 ha),

**Z.19** - výměra 0,75 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,71 ha), do V. třídy ochrany (0,04).

**Z.20** - výměra 0,1 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do I. třídy ochrany,

**Z.23** - výměra 0,04 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany,

Plochy jsou vymezené v návaznosti na plochy pro bydlení a jedná se o nezastavitelné plochy.

#### **Zeleň sídlení ostatní**

**Z.24** - výměra 0,38 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,06 ha), do I. třídy ochrany (0,32 ha).

**Z.25** - výměra 0,06 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,05 ha), do V. třídy ochrany (0,01ha).

Realizace veřejné zeleně v prostoru OP vedení elektrické energie VN 22kV a trafostanice.

#### **Veřejná prostranství všeobecná(komunikace)**

**Z.26** - výměra 0,11 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany,

**Z.27** - výměra 0,25 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,1 ha), do IV. třídy ochrany (0,12 ha).

**Z.29** - výměra 0,1 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany (0,018 ha), do I. třídy ochrany (0,002 ha).

Plochy pro napojení a spojení stávajících komunikací a zlepšení přístupnosti nových zastavitelných ploch.

#### **Zeleň ochranná izolační**

**K.1** - výměra 0,02 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany,

**K.2** - výměra 0,08 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany,

**K.3** - výměra 0,03 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany.

#### **Plochy lesní**

**K.4** - výměra 0,61 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany (0,25 ha) a do V. třídy ochrany (0,36).

#### **Zeleň krajinná**

**K.25** - výměra 0,66 ha – zemědělská půda zařazená dle BPEJ do II. třídy ochrany.

Plochy zeleně a lesní plocha mají sloužit ke zlepšování přírodního prostředí, jehož nedílnou součástí je krajina.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů a úseku životního



prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění, č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k veřejnému projednání návrhu ÚP Neuměřice **připomínky**. Veřejné zájmy, chráněné uvedenými zákony v působnosti krajského úřadu, nejsou návrhem územně plánovací dokumentace dotčeny, nebo Krajský úřad není příslušným úřadem k uplatnění stanoviska.

## **2. Odbor dopravy**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, jako příslušný silniční správní řád uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle §40 odst. 3, písm. f) zákona č. 14/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá k návrhu územního plánu Neuměřice pro veřejné projednání **připomínky**, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.

## **3. Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče podle zákona č. 20/1987 Sb., o stání péči, ve znění pozdějších předpisů, **není příslušný** k uplatnění stanoviska k veřejnému projednání návrhu územního plánu Neuměřice.

### **Vyhodnocení stanoviska:**

Vzato na vědomí.

**Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí ze dne 30. 11. 2023 pod čj. MUSLANY/69778/2023/OŽP/Čm**

### **Souborné sdělení odboru životního prostředí k návrhu územního plánu Neuměřice**

Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí, posoudil návrh územního plánu Neuměřice (zpracoval AUA, agrourbanistický atelier, říjen 2023) a z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona), zákona č. 289/2005 Sb., o lesích, v platném znění, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, sděluje následující stanovisko:

### **Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:**

Bez připomínek.

### **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona):**

Orgán ochrany přírody s návrhem územního plánu souhlasí za předpokladu, že u plochy Z3 BV bude zachováno 6 metrové pásmo, ve kterém nebude probíhat výstavba, a to podél západní hranice pozemku, neboť zde plocha navazuje na ÚSES – lokální biocentrum, a podél

jižní hranice, kde pozemek navazuje na VKP. Toto požadujeme uvést v podmínkách prostorového uspořádání této plochy. Výstavbu doporučujeme v severovýchodní části pozemku.

**Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon:**

Bez připomínek.

**Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách:**

Bez připomínek.

**Vyhodnocení stanoviska:**

U plochy Z3 BV respektovat 6 m ochranné pásmo, ve kterém nebude probíhat výstavba, a to podél západní hranice pozemku, neboť zde plocha navazuje na ÚSES – lokální biocentrum, a podél jižní hranice, kde pozemek navazuje na VKP. Toto uvést v podmínkách prostorového uspořádání této plochy. Výstavbu doporučujeme v severovýchodní části pozemku.

**Oprávněný investor**

**Povodí Vltavy ze dne 30. 11. 2023 pod č.j. PVL-80909/2023/240-Sku**

Správním územím obce protéká významný vodní tok Knovízský potok a drobný vodní tok Svodnice (v severní části katastru). Oba vodní toky jsou ve správě Povodí Vltavy, státní podnik. Významný vodní tok Knovízský potok má stanoveno záplavové území - (Krajský úřad Středočeského kraje, č. j. 115365/2008/OŽP-Bab ze dne 21. 10. 2008), drobný vodní tok Svodnice nemá stanoveno záplavové území. V záplavovém území je vymezena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ), jako oblast s nejvyšší mírou povodňového nebezpečí. Na území obce se nenachází ochranné pásmo vodního zdroje ani CHOPAV.

- A. Povodí Vltavy, státní podnik, jako oprávněný investor, **nemá** k návrhu územního plánu obce **námitek**.
- B. Jako správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy a jako správce vodních toků v předmětném území, **máme k návrhu** územního plánu obce **následující připomínky**:
1. Srážkové vody z nově navrhovaných rozvojových ploch budou likvidovány v souladu s § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území. Srážkové vody ze střech objektů budou přednostně akumulovány a dále využívány (zálivka, splachování WC, požární vody atp.) a jejich přebytky následně vsakovány na přilehlých pozemcích, popř. regulovaně vypouštěny do vodního toku, pokud nebude možné vsakovat. Srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních. Možnost, resp. nemožnost likvidace srážkových vod vsakováním bude u jednotlivých projektů podložena vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie.

2. Bude prověřena kapacita stávající vodohospodářské infrastruktury pro možnost návrhu dalších obytných ploch – zda je dostatečná kapacita vodovodu a kanalizace a ČOV!
3. Splaškové vody z nově navrhovaných obytných ploch budou likvidovány v souladu s platnou legislativou. Odkanalizování bude **přednostně řešeno centralizovaným způsobem** – nová výstavba bude **podmíněna dostatečnou kapacitou obecní ČOV**.
4. Při projektování funkčního využití území požadujeme podél koryt drobných vodních toků zachovat volné nezastavitelné území o šíři 6 m a u významného vodního toku 8 m od břehové čáry na obě strany, dle § 49 odst. 2 písmeno c) a b) zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, a to pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryta vodního toku, ve kterém nebudou umístovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty.
5. S ohledem na ZÚ a AZZÚ Knovízského potoka je nutno respektovat § 67 (omezení v záplavových územích) zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, v platném znění – omezení platí i pro oplocení a doplňkové stavby!
6. Jednotlivé stavební záměry umístěné v záplavových územích a záměry týkající se vodních toků ve správě Povodí Vltavy, státní podnik budou správci toku předloženy k vyjádření.
7. Plocha K25 – nachází se z části v AZZÚ a z části v Q100 – nutno počítat s omezeními a zákazy dle § 67 vodního zákona.
8. Upozorňujeme, že dle Národního plánu povodí v dílčím povodí Dolní Vltavy bylo schváleno dílčí opatření „Renaturace Knovízského potoka a přítoků (DVL220116)“. Jedná se o revitalizaci vodního toku s uplatněním renaturačního režimu a prověřením možnosti rušení vodních děl.

### **Vyhodnocení:**

Vzato na vědomí.

### **Vodárny Kladno – Mělník ze dne 12. 12. 2023 pod č.j. P2371005807**

Společnost Středočeské vodárny a. s., je provozovatelem vodovodu, kanalizace a čistírny odpadních vod v řešeném území. Vlastníkem vodovodních řadů a nadregionální soustavy vodovodních přívodních řadů KMSM, kanalizace je společnost Vodárna Kladno Mělník, a. s.

Voda je přivedena z nadregionální soustavy KSMS, napojený na přívodní řad SLANOVOD DN 250. Přívod pitné vody do obce je DN 150 mm. Obec má vybudovanou vodovodní síť, gravitační kanalizaci, a přečerpávací stanice odpadních vod, které odvádějí odpadní vody do společné čistírny odpadních vod v Olovnici. Čistírna je společná pro Neuměřice, Olovnice a Slatina.

Kapacita stávající rozvodné vodovodní sítě bude prověřena s ohledem na záměry rozvoje. Pro nově navrhované lokality je nutné prodloužení stávajících vodovodních řadů, které je nutné v co největší míře zokruhovat. Místa napojení na stávající rozvody budou řešeny současně

s podáním žádosti na možnost napojení konkrétních investičních záměrů a po vyčíslení potřeby vody průmyslových areálů.

Poskytnutí orientačního zákresu ploch sítí ve formátu pdf a také dgn lze objednat přes portál <https://zadosti.svas.cz/Requests/reqMain.iface> nebo na stránkách [www.svas.cz](http://www.svas.cz) v záložce sítí majetku VKM a ve správě provozovatele SVAS.

Aktualizovaná digitální podoba sítí provozovaných naší společností je v souladu ust. §27 a 28 stavebního zákona č. 183/2006Sb., pravidelně zasílána na příslušné stavební úřady.

Upozorňujeme, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení plánované výstavby. **Stávající kapacita čistírny odpadních vod v Olovnici je v současné době vyčerpána a není možné napojovat další producenty odpadních vod.**

### **Vyhodnocení:**

**Vzato na vědomí.**

### **1. 9. návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Neuměřice.**

Pověřený pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil dle § 53 odst. 1 stavebního zákona námitky a připomínky, které byly podána během pořízení návrhu Územního plánu Neuměřice. Pořizovatel zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Územního plánu Neuměřice.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel územního plánu Neuměřice požádal dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje jako nadřízený orgán, aby posoudili návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Neuměřice. Pořizovatel vyzývá dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje, aby ve lhůtě do 30 dnů od obdržení žádosti uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Ve stanovené lhůtě se k rozhodnutím o námitkách a k vyhodnoceným připomínkám uplatněných k návrhu Územního plánu Neuměřice vyjádřil Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí.

**Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí ze dne 20. 3. 2024 pod č.j. MUSLANY/20205/2024/OŽP**

### **Souborné sdělení odboru životního prostředí k návrhu vyhodnocení námitek a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Neuměřice**

Městský úřad Slaný, odbor životního prostředí, posoudil návrh vyhodnocení námitek k veřejnému projednání návrhu územního plánu Neuměřice a z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona), zákona č. 289/2005 Sb., o

lesích, v platném znění, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách, v platném znění a zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění, sděluje následující stanovisko:

### **Z hlediska nakládání s odpady dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:**

Bez připomínek.

### **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákona):**

Bez připomínek.

### **Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon:**

Bez připomínek.

## **2 Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 písm. a) - d) stavebního zákona**

### **2.1. Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Územní plán Neuměřice vychází z požadavků **Politiky územního rozvoje České republiky**, schválené usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, **ve znění Aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR č.276 ze dne 15.4.2015, **Aktualizace č.2**, schválené usnesením vlády ČR č.629 ze dne 2.9.2019, **Aktualizace č.3**, schválené usnesením vlády ČR č.630 ze dne 2.9.2019, **Aktualizace č.4**, schválené usnesením vlády ČR č.618 ze dne 12.7.2021, **Aktualizace č.5**, schválené usnesením vlády ČR č.833 ze dne 17.8.2020, **Aktualizace č.6**, schválené usnesením vlády ČR č.542 ze dne 19.7.2023, **Aktualizace č.7**, schválené usnesením vlády ČR č.89/2024 ze dne 7.2.2024 a je s nimi v souladu.

Neuměřice se nacházejí dle **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 za severozápadní hranicí rozvojové oblasti **OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“**. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko – výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy, včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Neuměřice se nacházejí dle **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 ve specifické oblasti **SOB9 „Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem“**. Důvody vymezení jsou:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.

- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.
- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Územní plán Neuměřice je v souladu s republikovými prioritami územního plánování, které plně respektuje.

Územní plán respektuje z „Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7“ zejména následující body:

Vzhledem k velikosti kapitoly **2 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR** je obsah kapitoly podrobně popsán v textové části Odůvodnění územního plánu Neuměřice na straně 33- 46.

- c) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,**

Vzhledem k velikosti kapitoly **b s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území,** je obsah kapitoly podrobně popsán v textové části Odůvodnění územního plánu Neuměřice na straně 46-57.

- d) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů,**

Požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů byly při procesu pořizování územního plánu Neuměřice plně respektovány a splněny. Územně plánovací dokumentace byla pořizována a projednávána dle zákona č.183/2006 Sb., o územním

plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění i skladbou výkresů odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Návrh územního plánu Neuměřice je v souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

**e) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popř. s výsledkem rozporů**

Požadavky zvláštních právních předpisů byly zakotveny v požadavcích v Zadání územního plánu Neuměřice z května 2022.

Požadavky Zadání územního plánu Neuměřice jsou v předkládaném Návrhu územního plánu Neuměřice splněny beze zbytku.

**B. Náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 písm. a) až f) Stavebního zákona**

**a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst.4 stavebního zákona**

Územní plán Neuměřice je v souladu s Politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje), s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

**b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí,**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území není součástí územního plánu (dle § 50, odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.), jelikož Zadání územního plánu Neuměřice z května 2022 neobsahovala požadavek na jeho zpracování.

Územní plán Neuměřice nenavrhuje žádné plochy, které by vyžadovaly vyhodnocení z hlediska vlivu na životní prostředí.

**c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5,**

Krajský úřad nevydal stanovisko, protože nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

**d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly,**

Krajský úřad nevydal stanovisko, protože nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

#### **e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty,**

S ohledem na bezproblémovou lokalizaci nových ploch a bezproblémové řešení technické a dopravní infrastruktury nebylo nutné řešit návrh územního plánu ve variantách.

Možnost umístění dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území vyplývá ze zákonných ustanovení, tzn. §18 odst.5 Stavebního zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k velikosti je obsah kapitoly **e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**, podrobně popsán v textové části Odůvodnění územního plánu Neuměřice na straně 60 - 89.

#### **f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.**

Územní plán Neuměřice byl řešen s cílem účelně využít zastavěné území obce. Územní plán soustřeďuje budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na takové plochy v zastavěném území, jejichž architektonicko urbanistická hodnota není příliš vysoká a svým současným prostorovým i funkčním uspořádáním a zejména zaměřením narušují převažující funkčně jednolitý a kompaktně uspořádaný urbanistický půdorys sídla.

Navíc toto řešení je výhodné z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro dobudování výše uvedené infrastruktury.

Vymezení ostatních zastavitelných ploch orientuje územní plán v relativně omezeném rozsahu téměř výhradně do bezprostřední návaznosti na stávající plochy sídelního útvaru.

Potřebu vymezení zastavitelných ploch v obci Neuměřice určuje její geografická poloha za severozápadní hranicí rozvojové oblasti republikové úrovně **OB1 „Metropolitní rozvojová oblast Praha“** (Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam).

Územní plán Neuměřice zhodnocuje veškeré předpoklady rozvoje území, dané rozvinutou dopravní infrastrukturou. Obec má výhodnou polohu při silnici III/24028. Prostřednictvím silnice III/24028 je obec Neuměřice napojena na silnici I/16 (Trutnov - Mladá Boleslav - Mělník - Velvary – Slaný - Řevničov), která spojuje obec Neuměřice se silnicí I/7, která je pokračováním dálnice D7 (Praha – Louny - Chomutov – hranice s Německem) a s dálnicí D8 (Praha – Ústí nad Labem – Německo).

Geografická poloha obce má na její sídelní funkci, jakož i na její další rozvoj výrazně pozitivní vliv, neboť umožňuje rychlé spojení obce s mnoha městy středočeského, pražského i ústeckého regionu.



Města Slaný, Velvary a Kralupy nad Vltavou, které Neuměřice obklopují, jsou základní součástí ekonomického potenciálu a především sídelní struktury zájmového území obce.

Vzhledem k velikosti je obsah kapitoly **f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch** podrobně popsán v textové části Odůvodnění územního plánu Neuměřice na straně 60- 99.

## **C. Náležitosti vyplývající z Vyhlášky č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 písm. a) až d)**

### **a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území,**

Koordinace využívání území obce Neuměřice z hlediska širších vztahů v území vychází z geografické polohy ve Středočeském kraji, na severovýchodním okraji okresu Kladno, v zázemí obce s rozšířenou působností (ORP) Slaný.

Obec je z hlediska širších územních vztahů významná především svou polohou v jedné z největších sídelně průmyslových aglomerací České republiky. Tato aglomerace zahrnující Slánsko – Kladenský region má (i přes svůj rozsah a koncentraci negativních jevů z hlediska výroby a dopravy) relativně malé důsledky na celkovou úroveň životního prostředí v řešeném území obce Neuměřice.

Obec má výhodnou polohu při silnici III/24028. Prostřednictvím silnice III/24028 je obec Neuměřice napojena na silnici I/16 (Trutnov - Mladá Boleslav - Mělník - Velvary – Slaný - Řevničov), která spojuje obec Neuměřice se silnicí I/7, která je pokračováním dálnice D7 (Praha – Louny - Chomutov – hranice s Německem) a s dálnicí D8 (Praha – Ústí nad Labem – Německo).

Geografická poloha obce má na její sídelní funkci, jakož i na její další rozvoj výrazně pozitivní vliv, neboť umožňuje rychlé spojení obce s mnoha městy středočeského, pražského i ústeckého regionu.

Správní území obce Neuměřice se nachází za severozápadní hranicí rozvojové oblasti republikového významu: **OBI „Metropolitní rozvojová oblast Praha“**. Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko – výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení dálnice D0 (Pražský okruh, silniční okruh kolem Prahy), připojení na tranzitní železniční koridory I., III. a IV. a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy, včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Administrativní území obce Neuměřice sousedí na severu s k.ú. Velvary, na východě s k.ú. Olovnice, na jihu s k.ú. Slatina, na západě s k.ú. Kamenný Most a na severozápadě s k.ú. Ješín.

Města Slaný, Velvary a Kralupy nad Vltavou, které Neuměřice obklopují, jsou základní součástí ekonomického potenciálu a především sídelní struktury zájmového území obce.

Obec Neuměřice neplní v rámci struktury osídlení v širším zájmovém území žádné významné funkce, které by měly charakter funkcí nadmístních.

V obci se nenachází ze základní občanské vybavenosti žádné zařízení (mateřská škola, základní škola, zdravotnické zařízení). Služby správního charakteru jsou zastoupeny obecním úřadem. Z ostatního občanského vybavení se v obci nachází obchod s potravinami a smíšeným zbožím, hostinec, fotbalové hřiště, hřiště s umělým povrchem, dětské hřiště a hřiště se cvičebními prvky.

Uvedená geografická poloha obce určuje i jeho současnou architektonicko urbanistickou strukturu. Ta odpovídá funkci sídla v daném území. Přičemž určujícím faktorem architektonicko urbanistického uspořádání obce Neuměřice je její výrazná funkce bydlení v rámci ploch bydlení venkovského charakteru severně a severozápadně od silnice III/24019 a v jižní části obce, v rámci ploch smíšených obytných – venkovských jihovýchodně od silnice III/24019, ve střední a jihozápadní části obce a v rámci ploch staveb pro rodinnou rekreaci v západní a jižní části obce.

Řešeným územím prochází z nadřazené dopravní infrastruktury železniční trať č.110, silnice III/24019 a III/24028.

Z hlediska koordinace územního plánu (ÚP) s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí je návrh ÚP koordinován zejména s ohledem na návaznost jednotlivých prvků ÚSES.

#### **b) vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu**

Požadavky Zadání územního plánu Neuměřice z května 2022 (Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, Požadavky na urbanistickou koncepci, Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, Požadavky na prověření vymezení VPS, VPO a asanací, Požadavky na prověření ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění) jsou v předkládaném územním plánu Neuměřice splněny beze zbytku.

#### **d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

##### **1. Ochrana půdního fondu**

**Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy**

Celkem je na správním území obce Neuměřice navrženo 19,74 ha funkčních ploch. Z tohoto rozsahu je 7,96 ha ploch lokalizováno na neplodné půdě.

Z celkové plochy rozvojových záměrů se na území obce Neuměřice předpokládá odnětí 11,780 ha zemědělské půdy. Z celkového rozsahu záboru ZPF připadá 6,458 ha na ornou půdu, 4,228 ha na zahrady, 0,410 ha na ovocné sady a 0,684 ha na trvalé travní porosty.

Z hlediska funkčního využití se na záborech zemědělského půdního fondu podílí v obci Neuměřice nejvíce plochy „Bydlení venkovské“ 8,23 ha, „Zeleň – zahrady a sady“ 1,44 ha, „Zeleň sídelní ostatní“ 0,44 ha, Veřejná prostranství všeobecná /komunikace/ 0,27 ha, „Zeleň ochranná a izolační“ 0,13 ha, „Zeleň krajinná“ 0,66 ha a plocha „Lesní všeobecná“ 0,61 ha. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF v návrhu jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly.

### **Údaje o skutečných investicích vložených do půdy**

V severovýchodní části správního území obce Neuměřice byly provedeny plošné meliorace o výměře 87,3 ha. Do prostorů s provedenými melioracemi nezasahuje žádná rozvojová plocha.

### **Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby**

Ve správním území obce Neuměřice se nenachází žádný areál a objekty staveb zemědělské prvovýroby. Proto nedojde plánovanou výstavbou k narušení objektů zemědělské prvovýroby.

### **Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav**

Pro řešené území byly v srpnu 2013 vypracovány komplexní pozemkové úpravy (KPÚ). Součástí KPÚ jsou vodohospodářská opatření, opatření na ochranu zemědělského půdního fondu (protierozní opatření) a opatření sloužící k zpřístupnění zemědělských pozemků, které Územní plán Neuměřice přebírá. Podrobně jsou protierozní opatření popsána ve „Výrokové části“ územního plánu, v kapitole e), bod 4.

### **Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území**

Územní plán je řešen pro celé správní území obce Neuměřice. Grafická část je zpracována na podkladu katastrální mapy, která zobrazuje celé katastrální území Neuměřice (č.704199).

### **Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu**

Územní plán Neuměřice plně respektuje primární – zemědělský sektor venkovského území s kvalitní zemědělskou půdou. Celková rozloha území s kvalitním zemědělským půdním fondem (I. a II. třída ochrany) činí 426 ha, což představuje cca 75,4 % správního území obce Neuměřice.

Tato zemědělsky intenzivně využívaná oblast převážně s půdami I. a II. třídy ochrany ZPF významně ovlivňuje a zároveň limituje budoucí rozvoj obce. Obec Neuměřice je v důsledku

této polohy v dané oblasti předurčena především pro obnovu svého stávajícího urbanistického půdorysu.

Územní plán Neuměřice byl řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu především do proluk ve stávající zástavbě nebo na plochy, které bezprostředně navazují na stávající zástavbu obce. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd uprostřed souvislých zemědělských honů a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby. Další výhodou urbanistického řešení územního plánu je skutečnost, že prostřednictvím nové výstavby zkompaktnuje a aronduje současný urbanistický půdorys sídla do komplexně ucelených útvarů bez obtížně přístupných a těžko obdělávatelných ploch, které by byly uvnitř plánované zástavby, eventuálně podél jejich nepravidelně uspořádaného obvodu.

Navíc toto řešení je výhodné z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro dobudování výše uvedené infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že se obec Neuměřice ve střední, severovýchodní, severní a východní části nachází na půdách nejvyšší třídy ochrany (I. třída) a zároveň je v severní, severozápadní, západní, východní a střední části obklopena půdami vyšší třídy ochrany (II. třída), což je dáno skutečností, že řešené území se nachází v intenzivní zemědělské oblasti, byla snaha z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nalézt příznivější řešení a to návrhem rozvojových lokalit na půdách s nižší třídou ochrany. Nicméně územní plán vymezuje 5,61 ha ploch na půdách vyšší třídy ochrany (I. a II. třída).

U ploch Z.6 BV, Z.20 ZZ, Z.24 ZS, Z.25 ZS a Z.29 PU.k, které se z části nacházejí na půdách I. třídy ochrany, nebylo možné najít příznivější řešení umístění těchto zastavitelných ploch vzhledem k tomu, že se obec Neuměřice ve střední, severovýchodní, severní a východní části nachází na půdách nejvyšší třídy ochrany (I. třída).

U ploch Z.1 BV, Z.2 BV, Z.3 BV, P.1 BV, Z.5 BV, Z.6 BV, Z.8 BV, Z.17 ZZ, Z.19 ZZ, Z.24 ZS, Z.25 ZS, Z.26 PU.k, Z.27 PU.k, Z.29 PU.k a K.25 ZK, které se z části nacházejí na půdách II. třídy ochrany, nebylo možné najít příznivější řešení umístění těchto zastavitelných ploch vzhledem k tomu, že se obec Neuměřice v severní, severozápadní, západní, východní a střední části nachází a je obklopena půdami vyšší třídy ochrany (II. třída).

Plochy Z.1 BV, Z.2 BV, Z.5 BV, které se z části nacházejí na půdách II. třídy ochrany, byly do územního plánu převzaty z dosud platného Územního plánu Neuměřice.

V případě, že by územní plán Neuměřice využíval k návrhu zastavitelných ploch pouze půdy nižší třídy ochrany (IV., V.), tak by se obec rozrostla pouze jižním a severním směrem do volné krajiny. Tím by nebyl zkompaktněn a arondován současný urbanistický půdorys sídla do komplexně uceleného útvaru a vznikly by tak obtížně přístupné a těžko obdělávatelné zemědělské plochy podél nepravidelně uspořádaného obvodu obce Neuměřice. Toto řešení je navíc výhodné z hlediska nároků na napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu v obci, protože minimalizuje požadavky na investice nutné pro dobudování technické a dopravní infrastruktury.

**Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce a hranic pozemkové držby, tras základních zemědělských účelových komunikací**

V rámci grafické dokumentace územního plánu věnované problematice ochrany ZPF je uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy a území obce zastavěné k 1.září 1966 podle zákresů v mapách evidence nemovitostí, jak to ukládá vyhláška č.271/2019 Sb. a k listopadu 2021 v rámci Průzkumů a rozborů.

Dále jsou v grafické dokumentaci uvedeny stávající účelové komunikace (polní cesty) a návrhy polních cest.

## Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) je pětimístný číselný kód související se zemědělskými pozemky. Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

Na správním území obce Neuměřice se nachází celkem 33 BPEJ.

Prvá číslice pětimístného kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu v rámci České republiky (od 0 do 9, t.j. od nejteplejšího a nejsuššího po nejchladnější a nejvlhčí klimatický region). Obec Neuměřice náleží do klimatického regionu č.1.

Kód KR	Symbol KR	Charakteristika KR	$\Sigma$ teplota nad 10°C	Ø roční teplota °C	Ø roční úhrn srážek [mm]	Pravděpodobnost suchých veget.období	Vláhová jistota
1.	T1	teplý, suchý	2600-2800	8 - 9	500	40 - 60	0 - 2

Druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (HPJ). **Hlavní půdní jednotka** je účelové seskupení půdních forem, příbuzných **ekologickými** vlastnostmi, které jsou charakterizovány **morfogenetickým půdním typem**, subtypem, **půdotvorným substrátem**, **zrností** a u některých **hlavních půdních jednotek** výraznou **svažitostí**, **hloubkou půdního profilu**, **skeletovitostí** a stupněm hydromorfismu.

V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinulo 15 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek:

HPJ	GENETICKÝ PŮDNÍ PŘEDSTAVITEL	PŮDNÍ DRUH
SKUPINA PŮD ČERNOZEMNÍHO CHARAKTERU (ČERNOZEMĚ)		
01	černoze země modální (CEm) ze spraší (B5 SP)	středně těžké
03	černoze země černické (CEx) ze spraší a polygenetických hlín (B5 SP, B6 cHP)	střední, těžší
04	černoze země arenické (Cer) z písčitých spraší (B5p SP, B5p SPv)	lehké
05	černoze země modální (CEm) a luvické (CEl) s arenickými (CEr) ze spraší (B5 SP) či prachovic (B5 HS) či písčitých spraší (B5 p SP, B5 p SVp) o mocnosti 0,3 – 0,5 m nad terasovými štěrkopísky (B3)	středně těžké až lehčí

06	černozemě pelické (Cep) i černické (CExp) ze slínů, slínovců s příměsí event. překryvem vylehčujícího materiálu (B7 SNp, SCp)	těžké s vylehčeným epipedonem
08	černozemě modální (CEm), pelické (Cep) či jiné půdy s regozeměmi (RG) na erozi obnažených površích v oblasti eolických sedimentů (B5) až slínů (B7)	středně těžké
<b>SKUPINA PŮD NA PÍSCÍCH A ŠTĚRKOPÍSCÍCH (REGOZEMĚ A ARENICKÉ SUBTYPY – HL.KAMBIZEMÍ)</b>		
21	regozemě arenické (RGr) z písků (B4) a štěrkopísků (B3) mimo zP a zŠR	lehké
22	regozemě arenické (RGr) a kambizemě arenické (Kar) ze zahliněných písků a štěrkopísků (B4 zP, B3 zŠR)	střední, lehčí
<b>SKUPINA HNĚDÝCH PŮD (KAMBIZEMĚ)</b>		
30	kambizemě modální eu- až mesobazické (KAme – KAma) z PS sedimentárních hornin poskytujících lehčí střední (pH) zvětraliny	lehčí, středně těžké
31	kambizemě modální až arenické eu- až mesobazické (KAme – KAma, Kare – Kara) z PS sedimentárních minerálně chudých hornin, poskytujících lehké zvětraliny	lehké
33	kambizemě modální eu- až mesobazické (KAme – KAma) z PS rubifikovaných event. i kaolinitizovaných těžších zpevněných permokarbonských sedimentů	těžké, středně těžké
<b>PŮDY VELMI SKLONITÝCH ÚZEMÍ</b>		
40	kambizemě (KA), rendziny (RZ), pararendziny (PR) a rankery (RN), v některých případech i erozní regozemě (RG) z různých substrátů – lehčích a středně těžkých v silně svažitých území	lehké až lehčí, středně těžké
<b>SKUPINA PŮD NIVNÍCH (FLUVIZEMĚ)</b>		
56	fluvizemě modální (FLm) a kambické (Flk) eu- či mesobazické ze středně těžkých sedimentů	lehčí, středně těžké
58	fluvizemě glejové (FLg) z lehčích středních až středních sedimentů (A a H)	středně těžké
<b>SKUPINA LUŽNÍCH PŮD (ČERNICE)</b>		
63	černice pelické glejové (CCqp) včetně karbonátových z těžkých až velmi těžkých sedimentů	těžké až velmi těžké

Čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám.

ód	Svažitost	Expozice
	úplná rovina (0° - 1°) – rovina (1° - 3°)	všesměrná
	mírný svah (3° - 7°)	všesměrná
4	střední svah (7° – 12°)	jih (JZ-JV)
	střední svah (7° – 12°)	sever (SZ-SV)
	výrazný svah (12° – 17°)	jih (JZ-JV)

**Pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovitosti.**

<b>ód</b>	<b>Skeletovitost</b>	<b>Hloubka [cm]</b>
	půdy bezskeletovité	(> 60) hluboká
	půdy bezskeletovité – půdy slabě skeletovité	(> 60) hluboká – (30-60) středně hluboká
	půdy slabě skeletovité	(> 60) hluboká
	půdy středně skeletovité	(> 60) hluboká
	půdy středně skeletovité	(> 60) hluboká – (30-60) středně hluboká
	půdy středně skeletovité - půdy silně skeletovité	(> 60) hluboká – (<30) mělká

Konkrétní odnětí ZPF uvádí tabulka na následujících stranách, kde jsou zohledněny zásadní požadavky na řešení důsledků odnětí ZPF dle přílohy k Vyhlášce č.271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

### **Tabulka „VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF“**

Přehled ploch navržených k odnětí ZPF je zpracován dle přílohy k Vyhlášce č.271/2019 Sb. a dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP.

Tabulka v tomto ÚP obsahuje oproti Vyhlášce č.271/2019 Sb. a metodickému doporučení MMR a MŽP navíc tyto položky: čísla parcel KN, celkový rozsah ploch, zařazení odnímaného ZPF do BPEJ, umístění v zastavěném území, umístění mimo zastavěné území. Tabulka neobsahuje informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody a informace podle ustanovení § 3, odst.1 písm. g), protože tyto informace nejsou známy, resp. se v řešeném území nenacházejí.

Označení plochy	Využití plochy	Číslo parcel KN	Celkový rozsah ploch v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Druh pozemku (kultura dotčené půdy)	Zařízení ochranného pásma ZPF do BPEJ	Trída ochrany	Umístění mimo zastavěné území (ZPF v ha)	Umístění v zastavěném území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
Z1BV	Bydlení venkovské	Orná půda: 421/23 (část), 421/26 (část), 421/64 (část), 421/27, 421/17, 421/34, 421/37 Zahrada: 421/24, 421/62 (část), 421/25, 421/61 (část), 421/58 (část), 421/28 (část), 421/30 Ovocný sad: 421/35, 421/36, 421/38 TTP: 421/77	4,64	4,55	Orná půda (1,63 ha) Zahrada (2,916 ha) TTP (0,004 ha)	1.06.00- 0,46ha 1.30.11- 3,17ha 1.30.41- 0,92ha	II. N. N.	4,55	-	-
Z2BV	Bydlení venkovské	Orná půda: 496 (část), 497 (část), 500 (část), 501 (část), 503/1 (část)	1,19	1,19	Orná půda (1,19 ha)	1.30.04- 0,14ha 1.01.10- 1,05ha	M. II.	1,19	-	-
Z3BV	Bydlení venkovské	Zahrada: 755 (část)	0,21	0,21	Zahrada (0,21 ha)	1.58.00- 0,21ha	II.	0,21	-	-
P.1BV	Bydlení venkovské	TTP: 754 (část)	0,07	0,07	TTP (0,07 ha)	1.58.00- 0,07ha	II.	-	0,07	-
Z5BV	Bydlení venkovské	Orná půda: 418/1, 418/11, 418/9	0,71	0,70	Orná půda (0,70 ha)	1.06.00- 0,19ha 1.30.11- 0,51ha	II. N.	0,70	-	-
Z6BV	Bydlení venkovské	Orná půda: 832 (část), 833 (část), 834 (část)	0,27	0,27	Orná půda (0,27 ha)	1.01.00- 0,10ha 1.08.10- 0,17ha	I. II.	0,27	-	-
Z7BV		<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>								
Z8BV	Bydlení venkovské	Orná půda: 813 (část) Ovocný sad: 156/1 (část)	0,92	0,92	Orná půda (0,54 ha) Ovocný sad (0,38 ha)	1.08.10- 0,92ha	II.	0,92	-	-
P2BV	Bydlení venkovské	Zahrada: 110	0,07	0,01	Zahrada (0,01 ha)	1.40.68- 0,01ha	V.	-	0,01	-
Z10BV		<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>								
Z11BV	Bydlení venkovské	Zahrada: 38/1 (část)	0,31	0,31	Zahrada (0,31 ha)	1.30.51- 0,31ha	N.	0,31	-	-
P3BV	Bydlení hromadné	Není ZPF								
Z13SV		<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>								
Z14RX		<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>								
Z15RX		<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>								
Z16RN		<i>Plocha byla v rámci projednávání Územního plánu Neuměřice vypuštěna</i>								
						1.01.10- 0,84ha 1.30.04- 0,16ha	II. V.	1,00	-	-
						1.08.10- 0,26ha 1.40.68- 0,04ha 1.56.00- 0,10ha	II. V. I.	0,30	-	-
						1.30.51- 0,04ha 1.08.10-	N.. II.	0,04	-	-
								0,38	-	-



0,06ha	I.			
1.01.00-				
0,32ha				
1.08.10-				
0,05ha	II.	0,06	-	-
1.01.00-	V.			
0,01ha				
1.01.10-	II.	0,03	-	-
0,03ha				
1.06.00-				
0,10ha	II.			
1.30.11-	M.	0,22	-	-
0,08ha	M.			
1.30.41-				
0,04ha				
1.08.10-	II.	0,02	-	-
0,018ha	I.			
1.01.00-				
0,002ha				
1.30.41-	M.	0,02	-	-
0,02ha				
1.30.41-	M.	0,08	-	-
0,08ha				
1.30.41-	M.	0,03	-	-
0,03ha				
1.30.51-	M.	0,61	-	-
0,25ha	V.			
1.31.54-				
0,36ha				
1.58.00-	II.	0,66	-	-
0,66ha				

Využití plochy	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Bydlení venkovské	0,08	8,15	8,23
Zeleň – zahrady a sady	-	1,44	1,44
Zeleň sídelní ostatní	-	0,44	0,44
Veřejná prostranství všeobecná /komunikace/	-	0,27	0,27
Zeleň ochranná a izolační	-	0,13	0,13
Zeleň krajinná	-	0,66	0,66
Lesní všeobecné	-	0,61	0,61
<b>Celkem</b>	<b>0,08</b>	<b>11,70</b>	<b>11,78</b>

Kultura	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
Orná půda	-	6,458	6,458
Zahrada	0,010	4,218	4,228
Ovocný sad	-	0,410	0,410
Trvalé travní porosty	0,070	0,614	0,684
<b>Celkem</b>	<b>0,080</b>	<b>11,700</b>	<b>11,780</b>

Třída ochrany	Zábor ZPF v ha		
	v zastavěném území	mimo zastavěné území	celkem
I.	-	0,522	0,522
II.	0,070	5,018	5,088
III.	-	-	-
IV.	-	5,590	5,590
V.	0,010	0,570	0,580
<b>Celkem</b>	<b>0,080</b>	<b>11,700</b>	<b>11,780</b>

## **2.Ochrana pozemků určených k plnění funkce lesa**

### **Všeobecné údaje o lesích v řešeném území**

V řešeném území se nachází cca 3 ha lesních pozemků. Lesnatost území je velmi nízká, lesy pokrývají 0,5 % celkové rozlohy správního území obce Neuměřice.

Podle Lesního hospodářského plánu spadají prakticky veškeré lesy v obci do kategorie 10 – hospodářský les.

### **Navrhovaná opatření**

Územní plán navrhuje 1 pozemek určený k plnění funkce lesa K.4 LU o rozloze 0,61 ha.

V řešeném území se nepředpokládají žádné lesnické rekultivace.

### **Vyhodnocení požadavků na zaborův pozemků určených k plnění funkcí lesa**

V rámci územního plánu Neuměřice nebudou dotčeny žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

## **D. Údaje o počtu listů odůvodnění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 111 stran.

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy:

6.Koordináční výkres – 1 : 5 000

7.Výkres širších vztahů – 1 : 50 000

8. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 5 000

## **Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

Podle § 172 odst. 5 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu byly k návrhu územního plánu Neuměřice ve stanovené lhůtě uplatněny tyto písemné námitky.

### **Rozhodnutí o námitce**

Podle § 172 odst. 5 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu byly k návrhu územního plánu Neuměřice ve stanovené lhůtě uplatněny tyto písemné námitky.

### **Uplatněná námitka a její vyhodnocení:**

1. Námitka podaná dne 28. 11. 2023 panem Jaroslavem Loužeckým, Neuměřice 163, 273 26 Olovnice.

#### **Námitka:**

Podávám námitku proti návrhu Územního plánu Neuměřice ve verzi označené “říjen 2023“. Pozemek katastrálního území Neuměřice parc. č. 132/1, jehož majitelem je obec Neuměřice, je ve výše řečeném návrhu **nesprávně označen jako zeleň krajinná, a proto je mu rovněž neprávem přiřčeno ochranné území 50 m od kraje lesa.**

Z výpisu katastru nemovitostí ze dne 28. 11. 2023, který přikládám, je tentýž pozemek parc. č. 132/1 výslovně označen jako zeleň a druh pozemku je uveden jako ostatní plocha. Způsob ochrany nemovitostí není v náhledu do katastru uveden žádný. Jako takový není podle mého názoru tento pozemkem lesním porostem, nemůže být tedy označen jako krajinná zeleň a nemůže mít ani ochranné území.

V této souvislosti žádám zejména o vyjmutí mého pozemku, označeného v návrhu jako Z19 ZZ zasahující na parc. čísla 156/1 a 813 z ochranného území a o převedení tohoto pozemku na stavební parcely (BV – bydlení venkovské) ve smyslu mé původní žádosti.

Pouze nebude-li možné převést můj pozemek, označený v návrhu jako Z.19 ZZ, na stavební parcely jako celek, žádám alespoň o významné zvýšení výměry stavebních parcel na tomto pozemku tak, aby na něm byla plocha zahrad co nejnižší. Toto řešení bych považoval za krajní leč kompromisní.

Přijímám převedení mého pozemku na Z.8 BV o výměře 4 700 m<sup>2</sup> na stavební parcely.

### **Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje částečně.**

Jako důvod se uvádí: Vzdálenost 50 m od okraje lesa byla převzata z Územně analytických podkladů (ÚAP), které pořizuje a poskytuje ORP Slaný – MěÚ Slaný. V grafické části návrhu Územního plánu Neuměřice byla výše uvedená vzdálenost zakreslena v „Koordinačním výkresu“. Tyto ÚAP byly naposledy aktualizovány v roce 2020. Další aktualizace proběhne v roce 2024. Dle informace MěÚ Slaný došlo v roce 2019 u pozemku parc. č. 132/1 v k.ú. Neuměřice k odnětí Pozemku plnění funkci lesa. Nyní je pozemek veden jako zeleň. Poskytovatel dat v oblasti lesního hospodářství-Ústav pro hospodářskou úpravu lesů (ÚHÚL) údaje neaktualizoval, a proto v ÚAP Slaný zůstala tato vzdálenost 50 m od okraje lesa

zakreslena. Povinností zpracovatele je respektovat ÚAP Slaný a požadavky z nich vyplývající přenést do textové a grafické části návrhu územního plánu Neuměřice..

Vzhledem k tomu, že v roce 2024 proběhne aktualizace Územně analytických podkladů Slaný, bude z pozemku parc. č. 132/1 k. ú. Neuměřice vyjmuta původně navržená hranice **ochranného pásma lesa (50m) od jeho okraje**. V grafické části návrhu územního plánu Neuměřice dojde k narovnání hranice mezi lokalitou **Z.8 BV** a lokalitou **Z.19 ZZ**. Tím dojde k **zvětšení plochy Z.8BV** a **zmenšení plochy Z.19 ZZ**.

**Námítce se vyhovuje částečně- viz výše.**

Vzhledem k vyjmutí vzdálenosti 50 m od okraje lesa a narovnání hranice mezi plochou Z.8 BV a Z.19 ZZ dojde ke **zvětšení plochy Z.8 BV** a **zmenšení plochy Z.19 ZZ**.

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 18. 1. 2024 vyplývá že pozemek parcelní číslo 156/1 s označením (BPEJ 10810, výměra **4 297 m<sup>2</sup>**) je zařazen do **II. třídy ochrany ZPF** a pozemek parcelní číslo 813 s označením (BPEJ 10100, výměra **3 285 m<sup>2</sup>**) je zařazen do **I. třídy ochrany ZPF**, dále část pozemku s označením (BPEJ 10810, výměra **8293 m<sup>2</sup>**) je zařazena do **II. třídy ochrany ZPF**. V návrhu územního plánu Neuměřice jsou tyto pozemky vedeny jako plocha **Z.8 BV – Bydlení venkovské (dle standardu)** a dále jako plocha **Z.19 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (dle standardu)**.

Důvodem zamítnutí námítky je stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice vydal dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícímu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle § 4 zákona o ZPF je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami

ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve** a kterými se **podstatně změnily podmínky**, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porřizené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území.** To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

**Pořizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

## Uplatněná námitka a její vyhodnocení:

2. Námitka podaná dne 12. 12. 2023 panem Jaroslavem Loužeckým, Neuměřice 163, 273 26 Olovnice.

### Námitka:

Podávám námitku proti návrhu Územního plánu Neuměřice ve verzi označené "říjen 2023". Pozemek katastrálního území Neuměřice parc. č. 132/1, jehož majitelem je obec Neuměřice, je ve výše řečeném návrhu **nesprávně označen jako zeleň krajinná a proto je mu rovněž neprávem přiřčeno ochranné území 50 m od kraje lesa.**

Z výpisu katastru nemovitostí ze dne 28. 11. 2023, který přikládám, je tentýž pozemek parc. č. 132/1 výslovně označen jako zeleň a druh pozemku je uveden jako ostatní plocha. Způsob ochrany nemovitostí není v náhledu do katastru uveden žádný. Jako takový není podle mého názoru tento pozemkem lesním porostem, nemůže být označen jako krajinná zeleň a nemůže mít ani ochranné území.

V této souvislosti žádám zejména o vyjmutí mého pozemku, označeného v návrhu jako Z19 ZZ zasahující na parc. čísla 156/1 a 813 z ochranného území a o převedení tohoto pozemku na stavební parcely (BV – bydlení venkovské) ve smyslu mé původní žádosti.

### Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje částečně.

Jako důvod se uvádí: Vzdálenost 50 m od okraje lesa byla převzata z Územně analytických podkladů (ÚAP), které pořizuje a poskytuje ORP Slaný – MěÚ Slaný. V grafické části návrhu Územního plánu Neuměřice byla výše uvedená vzdálenost zakreslena v „Koordinačním výkrese“. Tyto ÚAP byly naposledy aktualizovány v roce 2020. Další aktualizace proběhne v roce 2024. Dle informace MěÚ Slaný došlo v roce 2019 u pozemku parc. č. 132/1 v k.ú. Neuměřice k odnětí Pozemku plnění funkci lesa. Nyní je pozemek veden jako zeleň. Poskytovatel dat v oblasti lesního hospodářství-Ústav pro hospodářskou úpravu lesů (ÚHÚL) údaje neaktualizoval, a proto v ÚAP Slaný zůstala tato vzdálenost 50 m od okraje lesa zakreslena. Povinností zpracovatele je respektovat ÚAP Slaný a požadavky z nich vyplývající přenést do textové a grafické části návrhu územního plánu Neuměřice..

Vzhledem k tomu, že v roce 2024 proběhne aktualizace Územně analytických podkladů Slaný, bude z pozemku parc. č. 132/1 k. ú. Neuměřice vyjmuta původně navržená hranice **ochranného pásma lesa (50m) od jeho okraje. V grafické části návrhu územního plánu Neuměřice** dojde k narovnání hranice mezi lokalitou Z.8 BV a lokalitou Z.19 ZZ. Tím dojde k zvětšení plochy Z.8BV a zmenšení plochy Z.19 ZZ.

### Námitce se vyhovuje částečně – viz výše.

Vzhledem k vyjmutí vzdálenosti 50 m od okraje lesa a narovnání hranice mezi plochou Z.8 BV a Z.19 ZZ dojde ke zvětšení plochy Z.8 BV a zmenšení plochy Z.19 ZZ.

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 18. 1. 2024 vyplývá že pozemek parcelní číslo 156/1 s označením (BPEJ 10810, výměra **4 297 m<sup>2</sup>**) je zařazen do **II. třídy ochrany ZPF** a pozemek parcelní číslo 813 s označením (BPEJ 10100, výměra **3 285 m<sup>2</sup>**) je zařazen do **I. třídy ochrany ZPF**, dále část pozemku s označením (BPEJ 10810, výměra **8293 m<sup>2</sup>**) je zařazena do **II. třídy ochrany ZPF**. V návrhu územního plánu Neuměřice jsou tyto pozemky

vedeny jako plocha **Z.8 BV – Bydlení venkovské (dle standardu) a Z.19 ZZ – Zeleň – zahrada a sady**

Důvodem zamítnutí námítky je stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, který ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice vydal dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícímu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované zábery ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle § 4 zákona o ZPF je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností***



*vyplývající z větší podrobnosti pořizené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

## **Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

*Měnit je mohou pouze v případě, že se změnilы podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

### **Uplatněná námítka a její vyhodnocení:**

3. Námítka podaná dne 15. 12. 2023 panem Jaroslavem Srbem, Neuměřice 98, 273 26 Olovnice.

#### **Námítka:**

V návaznosti na naši osobní schůzku na obci dne 11. 12. 2023 a v zastoupení spoluvlastníků parc. č. 503/1, 501, 500, 497 a 496 v k.ú. Neuměřice, pana Václava Srba, paní Renáty Peterové a pana Ladislava Štrupla, vznášíme námítku – nesouhlas s umístěním zeleně Z.17 ZZ, označené nyní v návrhu Územního plánu Neuměřice ve verzi označené „říjen 2023“ na výše uvedených pozemcích.

Výše uvedené pozemky jsou dosud vedené v platném územním plánu z 01/2011 jako stavební parcely číslo plochy 10 – plochy bydlení venkovského charakteru. Z tohoto důvodu jsme v tomto roce my všichni spoluvlastníci učinili kroky, které nás vedly již řadu let k plánování výstavby na těchto předmětných pozemcích. Nechali jsme vypracovat situační projekt a ten je nyní ve fázi projednání s ostatními spoluvlastníky před projednáním na územním plánování ve Slaném.

Tento projekt je rovněž v jednání s paní Lapáčkovou a dalšími podílníky na parc. 496, kteří by společně s námi spolupracovali při sloučení s našimi pozemky pro tuto bytovou výstavbu. bydlení v rodinných domech venkovského charakteru.

Projekt nás stál již mnoho sil a financí a neradi bychom tuto investici zmařili z důvodu nepochopení zastupitelů obce. Pevně věřím, že změny nebudou provedeny a vše zvážíte kladně v náš prospěch pro budoucí výstavbu v obci.

Předem děkuji za kladné vyřízení naší námítky a zároveň žádosti zachování stávajícího územního plánu s přihlédnutím na výše popsané okolnosti, tj. ponechání předmětných pozemků i nadále pro výstavbu venkovského bydlení bez vyznačených změn s umístěním navrhované zeleně Z.17 ZZ, označené nyní v ÚP Neuměřice ve verzi označené – „říjen 2023“ na pozemcích parc. č. 503/1, 501, 500, 497 a 496 v k. ú. Neuměřice.

#### **Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Co se týče návrhu dělení pozemků parc. č. 496, 497, 500, 501 a 503/1, tak to bylo podáno panem Srbem datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebyla podána žádná žádost o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>)**. Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

Podle § 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF) je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizované územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.***

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.***

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.

**Pořizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

4. Námítka podána dne 17. 12. 2023 panem Martinem Schejbalem, Axmanova 132, 190 14 Praha 9.

**Námítka:**

Námítka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastníkem výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Žádám o zařazení parc. č. 43/1 do nového návrhu – případně úpravy nového ÚP jako zastavitelná též pro domy venkovského bydlení s tím, že by komunikace procházející těmito parcelami č. 38/1, a 43/1 byla vedena až k pozemkům „U svatého Jána“, kde je již v současnosti podle snímků z mapy zřejmá výstavba a zároveň by to umožňovalo obci snadnější obhospodařování místního lesa a památného a významného místa obce Neuměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná podle mého názoru o značné zlepšení dnes prakticky nedostupné části obce Neuměřice „U svatého Jána“ významného místa s pomníkem, věřím, že mé žádosti vyhovíte. Jsem přesvědčen, že tento návrh uvítají i současní obyvatelé Neuměřic jelikož jim zpřístupní toto významné místo obce.

Zároveň si Vás dovoluji požádat o zařazení pozemku parc. č. 829 jako zastavitelný rodinnými domy venkovského typu.

**Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: **Pozemek parc. č. 829 v. k.ú.** Neuměřice leží ve volné krajině mimo zastavěné území. V případě dodatečného zařazení pozemku do projednaní návrhu ÚP Neuměřice by pořizovatel porušil **§18 odst. 4 stavebního zákona**, ve kterém se konstatuje, že „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, čj. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, tato skutečnost „neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na proces pořizování nového územního plánu se totiž nepochybně vztahuje § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Co se týče pozemku parc. č. 38/1 uvádíme následující: V koordinačním výkrese je přes tento pozemek zakresleno ochranné pásmo lesa (50m), které se nachází ve východní části tohoto pozemku. Z tohoto důvodu je výše uvedený pozemek veden jako **Plocha Z.23 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (označení dle standardu)**. Ostatní část uvedeného pozemku bude v územním plánu Neuměřice vedena jako **Plocha - Bydlení venkovské Z.11 BV (označení dle standardu)**.

Z koordinačního výkresu dále vyplývá, že přes pozemek parc. č.43/1 vede rovněž ochranné pásmo lesa (50), které zasahuje do východní části tohoto pozemku. Do ochranného pásma lesa spadá také pozemek parc. č. 829. Ochranné pásmo lesa zasahuje východní část, ale také západní část pozemku. Pozemky jsou vedeny jako **Pole AP.p (označení dle standardu)**.

Ochranné pásmo lesa vymezuje zákon č. 289/1995 Sb., zákona o lesích.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Lesní stanoven regulativ, kde se uvádí:

## **PLOCHY LESNÍ**

### **LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

#### **Hlavní využití**

plochy lesní

#### **Přípustné využití**

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

#### **Nepřípustné využití**

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

Zahrnutí pozemků parc. č. 43/1 a 829 do návrhu územního plánu Neuměřice (**jako plochy bydlení**) by výrazně zvýšilo naddimenzování zastavitelných ploch jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí viz níže.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění **pozdějších předpisů (dále jen ZPF)** je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona). Toto ustanovení současně výslovně stanoví, že odejmutí půdy I. a II. třídy je sice možné, ovšem musí být prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve** a kterými se **podstatně změnily podmínky**, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

## **Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území.** To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. **Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.**

**Pořizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

### **Uplatněná námítka a její vyhodnocení:**

5. Námítka podána dne 17. 12. 2023 panem Martinem Schejbalem, Axmanova 132, 190 14 Praha 9.

#### **Námítka:**

Námítka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro parc. č.496 a parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastníkem výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Jako spoluvlastník parc. č. 496 se v plném znění se připojuji k námítkám a nesouhlasu i uvedeným důvodům vlastníků sousedících pozemků v této části obce parc. č. 497, 500, 501, 503/1 a tímto žádáme zachování výše uvedených pozemků včetně parc. č. 496 i nadále pro výstavbu venkovského bydlení v celé ploše těchto pozemků, bez navrhovaného značně širokého pasu zeleně.

## **Uplatněná námitka a její vyhodnocení: Námitce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Pozemky parc. č. 38/1 a 43/1 jsou řešeny v námitce č. 4.

Návrh na dělení pozemků parc. č. 496, 497, 500, 501 a 503/1 podal pan Srb datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebylo požádáno o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>)**. Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

Podle § 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění **pozdějších předpisů (dále jen ZPF)** je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy



nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnütnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nevjýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti pořizené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.***

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území.** To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. Majitel pozemku může po schválení

nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.

**Pořizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

6. Námítka podaná dne 15. 12. 2023 paní Květoslavou Lapáčkovou, Krakovská 584/1, 110 00 Praha 9

#### **Námítka:**

Námítka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro parc. č. 496 a parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 a parc. č. 968 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastnicí výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Co se týče parc. č. 496 se v plném znění připojuji k vyjádření a důvodům uvedených v příložené kopii NÁMITEK – vlastníků sousedních pozemků v této části obce tj parc. č. 497, 500, 501, 503/1 a to ponechání pozemků i nadále pro výstavbu venkovského bydlení v celé ploše těchto pozemků bez navrhovaného značně širokého pásu zeleně.

Co se týče pozemku parc. č. 43/1 žádám, aby byla zařazena do nového návrhu – případně úpravy nového ÚP jako zastavitelná též pro domy venkovského bydlení s tím, že by komunikace procházející těmito parcelami č. 38/1, a 43/1 byla vedena až k pozemkům „U svatého Jána“, kde je již v současnosti pokud je mi dle snímků z mapy vidno, je zde již umístěna nějaká výstavba a zároveň by to umožňovalo obci snadnější obhospodařování místního lesa, památného a významného místa obce Neuměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná podle mého názoru jedná o značné zlepšení dnes prakticky nedostupné části obce Neuměřice „U svatého Jána“ významného místa, kde je pokud si dobře pamatuji i pomník, věřím, že mé žádosti vyhovíte. Myslím, že tento návrh přivítají i současní obyvatelé Neuměřic, protože jim umožní přístup k tak významnému místu této obce, kde mohou trávit volný čas v přírodě lesa.

Dovolují si Vás požádat o zařazení pozemku parc. č. 968, který byl vždy součástí obce jako zastavitelný opět rodinnými domy venkovského typu – (myslím tím dům se zahradou a objektem pro bydlení).

#### **Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Co se týče pozemku parc. č. 38/1 uvádíme následující: V koordinačním výkrese je přes tento pozemek zakresleno ochranné pásmo lesa (50m), které se nachází ve východní části tohoto pozemku. Z tohoto důvodu je výše uvedený pozemek veden jako **Plocha Z.23 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (označení dle standardu)**. Ostatní část uvedeného pozemku bude v územním plánu Neuměřice vedena jako **Plocha - Bydlení venkovské Z.11 BV (označení dle standardu)**.

Z koordinačního výkresu dále vyplývá, že přes pozemek parc. č.43/1 vede rovněž ochranné pásmo lesa (50), které zasahuje do východní části tohoto pozemku. Pozemek je veden jako **Pole AP.p (označení dle standardu)**.

Ochranné pásmo lesa vymezuje zákon č. 289/1995 Sb., zákona o lesích.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Lesní stanoven regulativ, kde se uvádí:

## **PLOCHY LESNÍ**

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

**Hlavní využití**

plochy lesní

**Přípustné využití**

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

**Nepřípustné využití**

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

**Pozemek parc. č. 968 v. k.ú.** Neuměřice leží ve volné krajině mimo zastavěné území. V případě dodatečného zařazení pozemku do projednání návrhu ÚP Neuměřice by pořizovatel porušil **§18 odst. 4 stavebního zákona**, ve kterém se konstatuje, že „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

**Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, čj. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, tato skutečnost „neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na proces pořizování nového územního plánu se totiž nepochybně vztahuje § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**

Pozemek parc. č. 968, dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 19. 1. 2024 je pozemek v seznamu BPEJ s označením 10810 zařazen do bonity II. třídy tj. nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná. Zahrnutí tohoto pozemku do návrhu územního plánu Neuměřice by **výrazně zvýšilo naddimenzování zastavitelných ploch** jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí viz níže.

Dle koordinační výkresu je tento pozemek veden jako **Plochy zemědělské – Trvalé travní porosty (označení dle standardu AP.t)**

Návrh na dělení pozemků parc. č. 496, 497, 500, 501 a 503/1 podal pan Srb datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebylo požádáno o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdniho pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>)**. Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Plocha Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

Podle § 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění **pozdějších předpisů (dále jen ZPF)** je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami

ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve** a kterými se **podstatně změnily podmínky**, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

*Měnit je mohou pouze v případě, že se **změnily podmínky nebo poměry v předmětném území**. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

7. Námitka podaná dne 17. 12. 2023 paní Alexandrou Lukášovou, Poděbradská 536/87, 198 00 Praha

### **Námitka:**

Námitka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro pozemek parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastníkem výše uvedených parcel a podávám tuto námitku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Žádám o zařazení pozemku parc. č. 43/1 do nového návrhu – případně úpravy nového ÚP jako zastavitelná též pro domy venkovského bydlení s tím, že by komunikace procházející těmito parcelami č. 38/1, a 43/1 byla vedena až k pozemkům „U svatého Jána“, kde je již v současnosti podle snímku z mapy zřejmá výstavba a zároveň by to umožňovalo obci snadnější obhospodařování místního lesa, památného a významného místa obce Neuměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná podle mého názoru jedná o značné zlepšení dnes prakticky nedostupné části obce Neuměřice „U svatého Jána“ významného místa s pomníkem, věřím, že mé žádosti vyhovíte. Jsem přesvědčena, že tento návrh uvítají i současní obyvatelé Neuměřic jelikož jim zpřístupní toto významné místo obce.

Zároveň si Vás dovoluji požádat o zařazení pozemku parc. č. 829 jako zastavitelný rodinnými domy venkovského typu.

### **Vyhodnocení námítky: Námitce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Co se týče pozemku parc. č. 38/1 uvádíme následující: V koordinačním výkresu je přes tento pozemek zakresleno ochranné pásmo lesa (50m), které se nachází ve východní části tohoto pozemku. Z tohoto důvodu je výše uvedený pozemek veden jako **Plocha Z.23 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (označení dle standardu)**. Ostatní část uvedeného pozemku bude v územním plánu Neuměřice vedena jako **Plocha - Bydlení venkovské Z.11 BV (označení dle standardu)**.

Z koordinačního výkresu dále vyplývá, že přes pozemek parc. č.43/1 vede rovněž ochranné pásmo lesa (50), které zasahuje do východní části tohoto pozemku. Do ochranného pásma lesa spadá také pozemek parc. č. 829. Ochranné pásmo lesa zasahuje východní část, ale také západní část pozemku. Pozemky jsou vedeny jako **Pole AP.p (označení dle standardu)**.

Ochranné pásmo lesa vymezuje zákon č. 289/1995 Sb., zákona o lesích.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Lesní stanoven regulativ, kde se uvádí:

### **PLOCHY LESNÍ**

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

*Hlavní využití*

plochy lesní

*Přípustné využití*

využití ploch v souladu se zákonem na

ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

**Nepřípustné využití**

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

**Hlavní využití**

plochy lesní

**Přípustné využití**

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

**Nepřípustné využití**

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

**Pozemek parc. č. 829 k.ú.** Neuměřice leží ve volné krajině mimo zastavěné území. V případě dodatečného zařazení pozemku do projednání návrhu ÚP Neuměřice by pořizovatel porušil **§18 odst. 4 stavebního zákona**, ve kterém se konstatuje, že „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Dle výpisu z katastru nemovitostí je výše uvedený veden jako orná půda. Bonita ochrany půdy je II. třída.

**Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, čj. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, tato skutečnost „neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na proces pořizování nového územního plánu se totiž nepochybně vztahuje § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**

Zahrnutí pozemků parc. č. 43/1 a 829 do návrhu územního plánu Neuměřice (**jako plochy bydlení**) by výrazně zvýšilo naddimenzování zastavitelných ploch jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí viz níže.

Krajský úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech,

je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona č. 184/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

**Podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF)** je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona). Toto ustanovení současně výslovně stanoví, že odejmutí půdy I. a II. třídy je sice možné, ovšem musí být prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmutí půdy ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.***

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných*



*stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnilы podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.***

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. **Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.**

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

#### **Uplatněná námítka a její vyhodnocení:**

8. Námítka podaná dne 17. 12. 2023 paní Alexandrou Lukášovou, Krakovská 584/1, 110 00 Praha 9

#### **Námítka:**

Námítka k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023“ a žádost o zachování původního ÚP pro parc. č. 503/1, 501, 500, 497 a 496 v k.ú. Neuměřice.

Jsem spoluvlastníkem jedné z výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 496 se v plném znění připojuji k námítkám a nesouhlasu i uvedeným důvodům vlastníků sousedních pozemků v této části obce parc. č. 497, 500, 501, 503/1 a tímto žádáme zachování výše uvedených pozemků včetně pozemku parc. č. 496 i nadále pro výstavbu venkovského bydlení v celé ploše těchto pozemků, bez navrhovaného značně širokého pásu zeleně.

#### **Vyhodnocení námítky: Námítce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Návrh na dělení pozemků parc. č.496, 497, 500, 501 a 504/1 podal pan Srb datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebylo požádáno o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>)**. Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle **§ 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF)** je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Plocha Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky**, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území.** To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.

**Pořizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

9. Námitka podaná dne 30. 11. 2023 panem Petrem Šífem, Neuměřice 159, 273 26 Olovnice

**Námitka:**

Jsem spoluvlastníkem pozemků parc. č. 49/1 (č.LV 544) a parc. č. 62 (č.LV 595) v k.ú. Neuměřice, tímto podávám námitku proti začlenění těchto pozemků jakožto ploch veřejného prostranství, tj. ploch přístupných každému bez omezení a sloužících obecnému užívání bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru do návrhu územního plánu Neuměřice.

Odůvodnění: osoba podávající tuto námitku je spoluvlastníkem pozemků prac. č. 49/1 (č. LV 544, zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek parc. č. 62 (č. LV 595 zahrada) v k. ú. Neuměřice společně s dalšími osobami (viz přílohy č. 2 a 3). V rámci vyhlášky obecního úřadu označené jako doručení návrhu územního plánu Neuměřice a oznámení o konání veřejného projednání jsem měl možnost se seznámit s návrhem ÚP včetně hlavního výkresu, kde dotčené pozemky parc. č. 49/1 a parc. č. 62 jsou zahrnuty jako plochy veřejných prostranství se souvisejícími vlastnostmi (obecné užívání atd.) – viz příloha č. 1 (výstřížek z výkresu). Domnívám se, že již z podstaty vlastnického práva k těmto pozemkům je tato změna naprosto vyloučena a je absolutně proti principu soukromého vlastnického práva. Usuzuji, že k tomuto došlo omylem a toto pochybení bude v rámci územního plánu napraveno.

S ohledem na shora uvedené požaduji, aby předmětné pozemky nebyly v rámci územního plánu Neuměřice dále vedeny jako plochy veřejných prostranství, ale byly nadále vedeny tak, jak jsou definovány v katastru nemovitostí v současnosti, tj. parcelní číslo st. 49/1 (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště) a parcelní číslo 62 (druh pozemku zahrada).

Dále žádám obecní úřad, aby posoudil splnění veškerých náležitostí této námitky, v případě mě obratem vyzval k doplnění tak, aby bylo této námitce vyhověno v plném rozsahu.

**Vyhodnocení námitky: Námitce se vyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Dle § 3 odst. 1 novely vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, byla novelizována vyhláškou č. 360/2021 Sb., platnou od 4. 10. 2021 (dále jen vyhláška) se vymezují „Plochy s rozdílným způsobem využití“. Tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot.

V § 3 odst. 2 písm. b) se plochy s rozdílným způsobem využití rozlišují zejména na:

1. koridory [§ 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona],
2. zastavitelné plochy [§ 2 odst. 1 písm. j) stavebního zákona],
3. plochy změn v krajině [§ 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona],
4. plochy přestavby [§ 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona] a
5. územní rezervy (§ 23b stavebního zákona).

V Metodickém pokynu Ministerstva pro místní rozvoj se uvádí: V zastavěném území obce se mohou vyskytovat plochy zeleně, které se často nacházejí v místech pozemků zbořenišť a jejich dřívějších zahrad. Pokud nejsou navrženy k zastavění, mohou se tyto pozemky (zbořeniště a související pozemky), začlenit do ploch stabilizovaných, zpravidla do ploch zeleně (veřejné, soukromé).

Vzhledem k tomu, že pozemek parcelní číslo 49/1 splňuje podmínky uvedené v Metodickém pokynu a § 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky bude výše uvedený pozemek v územním plánu Neuměřice veden jako **Plocha Zeleň sídelní ostatní ZS (označení dle standardu)**. Na ploše zbořeniště se nachází zeleň. Jak vyplývá z výše uvedených skutečností jedná se o zastavěné území. Tato plocha bude vedena jako plocha **Zeleň sídelní ostatní – stav**.

Dle Metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoje (2023) se Plochy zeleně sídelní ostatní vymezují jako samostatná plocha, pokud je potřeba stabilizovat důležitou úlohu zeleně v zastavěném území či zastavitelné ploše a není možné či účelné použít jinou kategorii plochy zeleně. Na ploše zeleně nesmí její další přípustné využití výrazněji snížit její hlavní způsob využití, zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit koncepční přístup k řešení zeleně na dané ploše. Plochy zeleně definuje § 7a Vyhlášky 501/2006 o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, byla novelizována vyhláškou č. 360/2021 Sb.

Z výše uvedeného důvodu bude pozemek parc. č. 60 v k.ú. Neuměřice zahrnut do územního plánu Neuměřice jako Plocha – Zeleň sídelní ostatní.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Zeleň sídelní ostatní stanoven regulativ, kde se uvádí:

## **PLOCHY ZELENĚ**

### **ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ (ZS)**

#### ***Hlavní využití***

plochy s dřevinami stromového a keřového vzrůstu

#### ***Přípustné využití***

skupinová, rozptýlená, solitérní, liniová zeleň

květinové záhony

trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy

opatření ke zvýšení ekologické stability území

revitalizace vodních toků

mobiliář

dětská hřiště

cyklostezky, cyklotrasy, stezky pro pěší

příjezdové komunikace k obytným lokalitám

nezbytná technická a dopravní infrastruktura

#### ***Podmíněně přípustné využití***

plochy zeleně na plochách ÚSES za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu území, a že

	nedojde ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
nezbytně nutné liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, vodohospodářská zařízení, ČOV na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES	
<b>Nepřípustné využití</b>	jakékoli jiné než hlavní, přípustné a podmíněně přípustné využití
umísťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace hospodaření, odlesňování na plochách, které jsou zároveň vymezeny pro ÚSES	
<b>Podmínky prostorového uspořádání</b>	rozmístění ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla

Námitka podaná panem Tomášem Plíškem, sídl. U Cukrovaru 1067, 278 01 Kralupy nad Vltavou ze dne 12. 3. 2024. Tato námitka byla podána po stanoveném termínu.

Námitka se týká pozemkové parc. č. 421/34 a pozemku parc. č. 716/6 v k.ú. Neuměřice. Dle výpisu z katastru nemovitostí je pozemek parc. č. 421/34 veden jako orná půda a pozemek parc. č. 421/34 je veden jako ostatní plocha. Důvodem námitky je nemožnost realizace stavby rodinného domu a její dopravní obslužnosti.

### **Vyhodnocení námitky: Námitce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí následující. Veřejné projednání návrhu územního plánu Neuměřice se uskutečnilo dne 11. 12. 2023 v 17:00 na Obecním úřadě Neuměřice. Lhůta pro podání námitky a připomínky k veřejnému projednání byla stanovena do 18. 12. 2023. Dle § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) se uvádí, že nejpozději do 7 dnů od dne veřejného projednání návrhu může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky.

K později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se nepřihlíží.

### **Rozhodnutí o připomínce**

Podle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu byla k návrhu územního plánu Neuměřice ve stanovené lhůtě uplatněna tato písemná připomínka.

### **Uplatněná připomínka a její vyhodnocení:**

1. Připomínka podána dne 17. 12. 2023 panem Martinem Schejbalem, Axmanova 132, 190 14 Praha 9.

#### **Připomínka:**

Námitka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastníkem výše uvedených parcel a podávám tuto námitku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Žádám o zařazení parc. č. 43/1 do nového návrhu – případně úpravy nového ÚP jako zastavitelná též pro domy venkovského bydlení s tím, že by komunikace procházející těmito parcelami č. 38/1, a 43/1 byla vedena až k pozemkům „U svatého Jána“, kde je již v současnosti podle snímků z mapy zřejmá výstavba a zároveň by to umožňovalo obci snadnější obhospodařování místního lesa a památného a významného místa obce Neuměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná podle mého názoru o značné zlepšení dnes prakticky nedostupné části obce Neuměřice „U svatého Jána“ významného místa s pomníkem, věřím, že mé žádosti vyhovíte. Jsem přesvědčen, že tento návrh uvítají i současní obyvatelé Neuměřic jelikož jim zpřístupní toto významné místo obce.

Zároveň si Vás dovoluji požádat o zařazení pozemku parc. č. 829 jako zastavitelný rodinnými domy venkovského typu.

#### **Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: **Pozemek parc. č. 829 v. k.ú.** Neuměřice leží ve volné krajině mimo zastavěné území. V případě dodatečného zařazení pozemku do projednaní návrhu ÚP Neuměřice by pořizovatel porušil **§18 odst. 4 stavebního zákona**, ve kterém se konstatuje, že „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

**Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, čj. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, tato skutečnost „neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na proces pořizování nového územního plánu se totiž nepochybně vztahuje § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**

Co se týče pozemku parc. č. 38/1 uvádíme následující: V koordinačním výkrese je přes tento pozemek zakresleno ochranné pásmo lesa (50m), které se nachází ve východní části tohoto pozemku. Z tohoto důvodu je výše uvedený pozemek veden jako **Plocha Z.23 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (označení dle standardu)**. Ostatní část uvedeného pozemku bude v územním plánu Neuměřice vedena jako **Plocha - Bydlení venkovské Z.11 BV (označení dle standardu)**.

Z koordinačního výkresu dále vyplývá, že přes pozemek parc. č.43/1 vede rovněž ochranné pásmo lesa (50), které zasahuje do východní části tohoto pozemku. Do ochranného pásma lesa spadá také pozemek parc. č. 829. Ochranné pásmo lesa zasahuje východní část, ale také západní část pozemku. Pozemky jsou vedeny jako **Pole AP.p (označení dle standardu)**.

Ochranné pásmo lesa vymezuje zákon č. 289/1995 Sb., zákona o lesích.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Lesní stanoven regulativ, kde se uvádí:

## **PLOCHY LESNÍ**

LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)

**Hlavní využití**

plochy lesní

**Přípustné využití**

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

**Nepřípustné využití**

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

Zahrnutí pozemků parc. č. 43/1 a 829 do návrhu územního plánu Neuměřice (**jako plochy bydlení**) by **výrazně zvýšilo naddimenzování zastavitelných ploch** jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí viz níže.

Krajský úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícímu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění **pozdějších předpisů (dále jen ZPF)** je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen



nejnutnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona). Toto ustanovení současně výslovně stanoví, že odejmutí půdy I. a II. třídy je sice možné, ovšem musí být prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.***

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.***

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. **Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.**

Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.

#### Uplatněná připomínka a její vyhodnocení:

2. Připomínka podána dne 17. 12. 2023 panem Martinem Schejbalem, Axmanova 132, 190 14 Praha 9.

#### Připomínka:

Námítka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro parc. č.496 a parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastníkem výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Jako spoluvlastník parc. č. 496 se v plném znění se připojuji k námítkám a nesouhlasu i uvedeným důvodům vlastníků sousedících pozemků v této části obce parc. č. 497, 500, 501, 503/1 a tímto žádáme zachování výše uvedených pozemků včetně parc. č. 496 i nadále pro výstavbu venkovského bydlení v celé ploše těchto pozemků, bez navrhovaného značně širokého pasu zeleně.

#### Uplatněná připomínka a její vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Jako důvod se uvádí: Pozemky parc. č. 38/1 a 43/1 jsou řešeny v připomínce č. 1.

Návrh na dělení pozemků parc. č. 496, 497, 500, 501 a 503/1 podal pan Srb datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebylo požádáno o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>).** Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované zábory ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

Podle § 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF) je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností***

vyplývající z větší podrobnosti pořízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.

### **Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.

**Měnit je mohou pouze v případě, že se změnil podmínky nebo poměry v předmětném území.** To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

3. Přípomínka podaná dne 15. 12. 2023 paní Květoslavou Lapáčkovou, Krakovská 584/1, 110 00 Praha 9

### **Přípomínka:**

Námítka, přípomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro parc. č. 496 a parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 a parc. č. 968 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastnicí výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, přípomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Co se týče parc. č. 496 se v plném znění připojuji k vyjádření a důvodům uvedených v příložené kopii NÁMITEK – vlastníků sousedních pozemků v této části obce tj parc. č. 497, 500, 501, 503/1 a to ponechání pozemků i nadále pro výstavbu venkovského bydlení v celé ploše těchto pozemků bez navrhovaného značně širokého pásu zeleně.

Co se týče pozemku parc. č. 43/1 žádám, aby byla zařazena do nového návrhu – případně úpravy nového ÚP jako zastavitelná též pro domy venkovského bydlení s tím, že by komunikace procházející těmito parcelami č. 38/1, a 43/1 byla vedena až k pozemkům „U svatého Jána“, kde je již v současnosti pokud je mi dle snímků z mapy vidno, je zde již umístěna nějaká výstavba a zároveň by to umožňovalo obci snadnější obhospodařování místního lesa, památného a významného místa obce Neuměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná podle mého názoru jedná o značné zlepšení dnes prakticky nedostupné části obce Neuměřice „U svatého Jána“ významného místa, kde je pokud si dobře pamatuji i pomník, věřím, že mé žádosti vyhovíte. Myslím, že tento návrh přivítají i současní obyvatelé Neuměřic, protože jim umožní přístup k tak významnému místu této obce, kde mohou trávit volný čas v přírodě lesa.

Dovolují si Vás požádat o zařazení pozemku parc. č. 968, který byl vždy součástí obce jako zastavitelný opět rodinnými domy venkovského typu – (myslím tím dům se zahradou a objektem pro bydlení).

#### **Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Co se týče pozemku parc. č. 38/1 uvádíme následující: V koordinačním výkresu je přes tento pozemek zakresleno ochranné pásmo lesa (50m), které se nachází ve východní části tohoto pozemku. Z tohoto důvodu je výše uvedený pozemek veden jako **Plocha Z.23 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (označení dle standardu)**. Ostatní část uvedeného pozemku bude v územním plánu Neuměřice vedena jako **Plocha - Bydlení venkovské Z.11 BV (označení dle standardu)**.

Z koordinačního výkresu dále vyplývá, že přes pozemek parc. č.43/1 vede rovněž ochranné pásmo lesa (50), které zasahuje do východní části tohoto pozemku. Pozemek je veden jako **Pole AP.p (označení dle standardu)**.

Ochranné pásmo lesa vymezuje zákon č. 289/1995 Sb., zákona o lesích.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Lesní stanoven regulativ, kde se uvádí:

#### **PLOCHY LESNÍ**

##### **LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

##### ***Hlavní využití***

plochy lesní

##### ***Přípustné využití***

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

##### ***Nepřípustné využití***

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

**Pozemek parc. č. 968 v. k.ú.** Neuměřice leží ve volné krajině mimo zastavěné území. V případě dodatečného zařazení pozemku do projednání návrhu ÚP Neuměřice by pořizovatel porušil **§18 odst. 4 stavebního zákona**, ve kterém se konstatuje, že „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“.

**Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, čj. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, tato skutečnost „neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na proces pořizování nového územního plánu se totiž nepochybně vztahuje § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.**

Pozemek parc. č. 968, dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 19. 1. 2024 je pozemek v seznamu BPEJ s označením 10810 zařazen do bonity II. třídy tj. nadprůměrně produkční půda, vysoce chráněná. Zahrnutí tohoto pozemku do návrhu územního plánu Neuměřice by **výrazně zvýšilo naddimenzování zastavitelných ploch** jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí viz níže.

Dle koordinační výkresu je tento pozemek veden jako **Plochy zemědělské – Trvalé travní porosty (označení dle standardu AP.t)**

Návrh na dělení pozemků parc. č. 496, 497, 500, 501 a 503/1 podal pan Srb datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebylo požádáno o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>)**. Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Plocha Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

Podle § 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF) je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve** a kterými se **podstatně změnily podmínky**, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

## **Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

*Měnit je mohou pouze v případě, že se změnilly podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

4. Přípomínka podaná dne 17. 12. 2023 paní Alexandrou Lukášovou , Poděbradská 536/87, 198 00 Praha

### **Přípomínka:**

Námítka, připomínka a nesouhlas k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023, s tím, aby pro pozemek parc. č. 38/1 byl zachován platný územní plán z roku 2012 a nový návrh ÚP doplněn o zastavitelnost parcel parc. č. 43/1 rodinnými domy.

Jsem spoluvlastníkem výše uvedených parcel a podávám tuto námítku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Žádám o zařazení pozemku parc. č. 43/1 do nového návrhu – případně úpravy nového ÚP jako zastavitelná též pro domy venkovského bydlení s tím, že by komunikace procházející těmito parcelami č. 38/1, a 43/1 byla vedena až k pozemkům „U svatého Jána“, kde je již v současnosti podle snímků z mapy zřejmá výstavba a zároveň by to umožňovalo obci snadnější obhospodařování místního lesa, památného a významného místa obce Neuměřice. Vzhledem k tomu, že se jedná podle mého názoru jedná o značné zlepšení dnes prakticky nedostupné části obce Neuměřice „U svatého Jána“ významného místa s pomníkem, věřím, že mé žádosti vyhovíte. Jsem přesvědčena, že tento návrh uvítají i současní obyvatelé Neuměřic jelikož jim zpřístupní toto významné místo obce.

Zároveň si Vás dovoluji požádat o zařazení pozemku parc. č. 829 jako zastavitelný rodinnými domy venkovského typu.

### **Vyhodnocení připomínky: Přípomínce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Co se týče pozemku parc. č. 38/1 uvádíme následující: V koordinacním výkrese je přes tento pozemek zakresleno ochranné pásmo lesa (50m), které se nachází ve východní části tohoto pozemku. Z tohoto důvodu je výše uvedený pozemek veden jako **Plocha Z.23 ZZ – Zeleň – zahrada a sady (označení dle standardu)**. Ostatní část



uvedeného pozemku bude v územním plánu Neuměřice vedena jako **Plocha - Bydlení venkovské Z.11 BV (označení dle standardu)**.

Z koordinálního výkresu dále vyplývá, že přes pozemek parc. č.43/1 vede rovněž ochranné pásmo lesa (50), které zasahuje do východní části tohoto pozemku. Do ochranného pásma lesa spadá také pozemek parc. č. 829. Ochranné pásmo lesa zasahuje východní část, ale také západní část pozemku. Pozemky jsou vedeny jako **Pole AP.p (označení dle standardu)**.

Ochranné pásmo lesa vymezuje zákon č. 289/1995 Sb., zákona o lesích.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro Plochy Lesní stanoven regulativ, kde se uvádí:

## **PLOCHY LESNÍ**

### **LESNÍ VŠEOBECNÉ (LU)**

#### ***Hlavní využití***

plochy lesní

#### ***Přípustné využití***

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

#### ***Nepřípustné využití***

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

#### ***Hlavní využití***

plochy lesní

#### ***Přípustné využití***

využití ploch v souladu se zákonem na ochranu lesa v platném znění

jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství

objekty drobné architektury

pěší trasy

#### ***Nepřípustné využití***

jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

oplocování na pozemcích lesa a ve vzdálenosti 50 m od lesa

terénní úpravy

výstavba nových obytných a rekreačních objektů

**Pozemek parc. č. 829 k.ú.** Neuměřice leží ve volné krajině mimo zastavěné území. V případě dodatečného zařazení pozemku do projednání návrhu ÚP Neuměřice by pořizovatel porušil **§18 odst. 4 stavebního zákona**, ve kterém se konstatuje, že „Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území“. Dle výpisu z katastru nemovitostí je výše uvedený veden jako orná půda. Bonita ochrany půdy je II. třída.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, čj. 1 Aos 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, tato skutečnost „neznamená, že by pořizovatel územního plánu nebyl povinen odůvodnit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch. Na proces pořizování nového územního plánu se totiž nepochybně vztahuje § 18 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož je cílem územního plánování určit podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Zahrnutí pozemků parc. č. 43/1 a 829 do návrhu územního plánu Neuměřice (jako plochy bydlení) by výrazně zvýšilo naddimenzování zastavitelných ploch jak vyplývá ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí viz níže.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibylo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona č. 184/2006 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF) je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnnutnější plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona). Toto ustanovení současně výslovně stanoví, že odejmutí půdy I. a II. třídy je sice možné, ovšem musí být prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělské půdy.

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhovat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve a kterými se podstatně změnily podmínky, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.***

#### **Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

***Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území.** To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. **Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.**

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

#### **Uplatněná připomínka a její vyhodnocení:**

5. Připomínka podaná dne 17. 12. 2023 paní Alexandrou Lukášovou, Krakovská 584/1, 110 00 Praha 9

#### **Připomínka:**

Námítka k návrhu Územního plánu Neuměřice verze „říjen 2023“ a žádost o zachování původního ÚP pro parc. č. 503/1, 501, 500, 497 a 496 v k.ú. Neuměřice.

Jsem spoluvlastníkem jedné z výše uvedených parcel a podávám tuto námitku, připomínku a nesouhlas s novou verzí návrhu Územního plánu Neuměřice z října 2023.

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 496 se v plném znění připojuji k námitkám a nesouhlasu i uvedeným důvodům vlastníků sousedních pozemků v této části obce parc. č. 497, 500, 501, 503/1 a tímto žádáme zachování výše uvedených pozemků včetně pozemku parc. č. 496 i nadále pro výstavbu venkovského bydlení v celé ploše těchto pozemků, bez navrhovaného značně širokého pásu zeleně.

### **Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Návrh na dělení pozemků parc. č.496, 497, 500, 501 a 504/1 podal pan Srb datovou schránkou dne 29. 12. 2023, tedy až po veřejném projednání návrhu územního plánu Neuměřice. Územní plán Neuměřice má platnost 12 let, během této doby nebylo požádáno o vydání územního rozhodnutí ani o vydání stavebního povolení na výše uvedené parcelní plochy.

Z koordinačního výkresu vyplývá, že přes uvedené pozemky v jeho severní části vede ochranné pásmo silnice III/24019. V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdniho pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích § 30 odst. 2, písm. c.

Obecní úřad Neuměřice jako pořizovatel nového územního plánu Neuměřice vzal v potaz také výpis z katastru nemovitostí ze dne 14. 1. 2024. Pozemky **parc. č. 496 (bonita II. třídy, výměra 2 647m<sup>2</sup>), parc. č. 497 (bonita II. třídy, výměra 2 514 m<sup>2</sup>), parc. č.500 (bonita II. třídy, výměra 3 522 m<sup>2</sup>), parc. č. 501 (bonita II. třídy, výměra 3 256 m<sup>2</sup>) a parc. č. 503/1 (bonita II. třídy, výměra 10 283 m<sup>2</sup>)**. Všechny tyto pozemky jsou na velmi kvalitní půdě.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícímu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované záborů ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle § 4 zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPF) je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

Z tohoto důvodu došlo k redukci výše uvedených pozemků. Část pozemků je vedena jako **Plocha Bydlení venkovské Z.2 BV (označení dle standardu)** a ostatní část pozemků je vedena jako **Zeleň – zahrady a sady Z.17 ZZ (označení dle standardu)**.

**V rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 31. 8. 2023, čj. 43 A 68/2022-9 se konstatuje:**

*Odejmout půdu ze ZPF nelze, jestliže lze záměr realizovat na jiné, vhodnější ploše, která součástí ZPF není. Teprve pokud se v dané oblasti taková plocha nenachází, je možné uzavřít, že odnětí půdy ze ZPF je nezbytné.*

*Podle § 4 odst. 4 stavebního zákona je dotčený orgán vázán svým předchozím stanoviskem nebo závazným stanoviskem. Navazující stanoviska nebo navazující závazná stanoviska mohou dotčené orgány v téže věci uplatňovat pouze na základě **nově zjištěných a doložených skutečností, které nemohly být uplatněny dříve** a kterými se **podstatně změnily podmínky**, za kterých bylo původní stanovisko nebo závazné stanovisko vydáno, nebo skutečností vyplývajících z větší podrobnosti porízené územně plánovací dokumentace nebo podkladů pro rozhodnutí nebo jiný úkon orgánu územního plánování nebo stavebního úřadu podle tohoto zákona, jinak se k nim nepřihlíží.*

**Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona. Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

*Měnit je mohou pouze v případě, že se změnily podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a*

*dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

Každý vlastník pozemku by měl ve vlastním zájmu aktivně sledovat, jaký je vývoj územního plánování v příslušné obci a jejím okolí a včas se do procesu územního plánování zapojit. Vzhledem k tomu, že Obecní úřad Neuměřice má návrh územního plánu Neuměřice vystaven na svých webových stránkách, mohl majitel pozemku získat potřebné informace snadno a rychle i bez osobní návštěvy obecního úřadu. Majitel pozemku může po schválení nového územního plánu Neuměřice požádat o změnu územního plánu dle § 46 stavebního zákona.

**Pořizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí Krajského soudu v Praze a NSS.**

6. Připomínka podána dne 11. 12. 2023 manžely Jaroslavem Dědečkem a Marcelou Dědečkovou, Neuměřice 173, 272 26 Olovnice.

**Uplatněná připomínka a její vyhodnocení:**

**Připomínka:**

Připomínka se týká pozemků v katastru Neuměřice 509/3, 509/4 a 509/38 ve vlastnictví manželů Dědečkových. Dle stávajícího územního plánu a také v minulosti (25 let) byly tyto pozemky vedeny k zástavbě rodinných domů. Z tohoto důvodu si nepřejeme, aby došlo k jakýmkoliv změnám v územním plánu u těchto pozemků. V září tohoto roku jsme přikoupili pozemek parc. č. 509/4 s tím, že se jedná o stavební plochu. Následně jsme začali podnikat kroky k projektu k výstavbě domu.

**Vyhodnocení připomínky: Připomínce se nevyhovuje.**

Jako důvod se uvádí: Do pozemků 509/3, 509/4 a 509/38 zasahuje ochranné pásmo silnice III/24019. Pozemky se nacházejí v blízkosti křižovatky silnice III/24019 a III/24028 (problematika vjezdu na silnici).

V Odůvodnění územního plánu Neuměřice str. 49 **Limity využití území** jsou uvedeny limity dopravní infrastruktury ochranné pásmo silnice III/24019 (15 m). Ochranné pásmo je od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo silnice III/24019 je v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích – Silniční ochranná pásma § 2 odst.3. (znění od 1. 1. 2024).

Vzhledem k tomu, že přes pozemky parc. č. 509/3, 509/4 a 509/38 prochází ochranné pásmo silnice III/24019, dochází tím ke zmenšení velikosti pozemků, které jsou určeny pro výstavbu rodinného domu, což vede k nesplnění podmínky velikosti pozemků, které jsou uvedeny v regulativu viz níže.

Ve výrokové části návrhu územního plánu Neuměřice v kapitole f Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím... je pro plochy Bydlení venkovské stanoven regulativ, kde se uvádí: **velikost pozemku pro 1 RD při 1 bytové jednotce v zastavitelných plochách min. 800 m<sup>2</sup>.**

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou pozemky parc. č.509/3 a 509/4 zařazeny do bonity II. třídy.

Dalším důvodem zamítnutí námítky je stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal ke společnému jednání návrhu Územního plánu Neuměřice dne 24. 10. 2022 pod č.j. 110407/2022/KUSK stanovisko, ve kterém se konstatuje:

Rozsah záborů ZPF uvedený v předložené dokumentaci neodpovídá předpokládanému rozvoji obce a nárůstu počtu obyvatel vyplývajícimu z demografického rozvoje v posledních letech, je **výrazně naddimenzovaný**. Z tabulek vyhodnocení předpokládaných záborů ZPF vyplývá pro zastavitelné plochy celkový zábor o výměře 16,952 ha. Dle dat uvedených v dokumentaci od roku 2001 do roku 2020 v obci Neuměřice přibýlo **90 obyvatel**. Navrhované plochy pro bydlení jsou dle dokumentace vymezeny pro cca 441 obyvatel při obložnosti 3,5 obyvatel na 1 RD. Z toho vyplývá, že navrhované plochy významně převyšují reálnou potřebu ploch zajišťujících rozvoj obce. V dokumentaci je naddimenzovaná plocha pro rozvoj odůvodněna předpokladem vyššího zájmu o výstavbu rodinných domů vzhledem k vybavenosti obce. K takovému rozvoji však nemusí vůbec dojít a velké množství zastavitelných ploch vymezených v návrhu povede k roztržitosti celků ZPF. Navrhované zábery ZPF jsou v rozporu se zásadami plošné ochrany ZPF uvedenými v § 4 zákona, proto orgán ochrany ZPF požaduje redukci zastavitelných ploch na nezbytně nutnou výměru ploch pro zajištění reálného rozvoje obce. Většina navrhovaných zastavitelných ploch se nachází na velmi kvalitní zemědělské půdě zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany.

Podle § 4 zákona o ZPF je nutno pro nezemědělskou činnost používat především nezemědělskou půdu. Pokud i tak dojde k situaci, kdy je použití zemědělské půdy nevyhnutelné, je nutno dodržovat pravidla daná zákonem. Jde především o pravidlo, že je nutno přednostně odnímat půdu ze zastavěných ploch, půdu méně kvalitní (určeno třídami ochrany), odnímáním také co nejméně zasahovat do organizace půdního fondu, odnímat jen nejnútnejší plochu apod (viz § 4 odst. 1 citovaného zákona).

V případě pořizování územních plánů je pak nutné zmínit i ustanovení § 5 zákona o ZPF, které říká, že pořizovatelé a projektanti územního plánu jsou povinni řídit se zásadami ochrany podle již zmíněného § 4, navrhopvat taková řešení, která jsou nejvýhodnější pro ochranu zemědělského půdního fondu, a také musí vyhodnocovat důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to ve srovnání s jiným možným řešením.

#### **Rozsudek NSS čj. 7 As 75/2022-52,**

*Nejvyšší správní soud uvedl, že § 4 odst. 4 stavebního zákona zakotvuje princip návaznosti závazných stanovisek. To znamená, že o věcech, o kterých již bylo rozhodnuto v předcházejících stadiích, nelze následně ze strany dotčeného orgánu uplatňovat nějaké požadavky. Kromě toho mohou dotčené orgány v rámci zásady legality svých závazných stanovisek uplatňovat je pouze v rozsahu své působnosti a v mezích příslušného zákona.*

*Kontinuita závazných stanovisek pak znamená, že dotčené orgány jsou vázány svým stanoviskem vydaným v předchozích etapách.*

*Měnit je mohou pouze v případě, že se změnilly podmínky nebo poměry v předmětném území. To klade zvýšené požadavky na dotčené orgány, které musí věnovat pozornost každému záměru již od počátku a ne až v závěrečných fázích povolovacích procesů a dodatečně pak přicházet s novými požadavky, kterými by se vlastně neustále celý proces vracel zpět.*

**Požizovatel při zamítnutí námítky respektoval stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství. Dále respektoval zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž vzal v potaz rozhodnutí NSS.**

Podle § 172 odst. 4 zákona č.500/2004 Sb., správního řádu nebyla ve zkrácenému postupu pořízení návrhu změny č. 2 územního plánu Neuměřice ve stanovené lhůtě uplatněna žádná písemná připomínka.

### **Poučení**

Proti územním plánu Neuměřice vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

### **Účinnost**

Toto opatření obecné povahy nabývá na účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky, tj. dne 7. 6. 2024.

Místostarosta obce

Starosta obce