

Praha dne 29.4.2019  
Č. j.: MZP/2019/610/1247  
Sp. zn.: ZN/MZP/610/228  
Vaše č. j.: -  
Vyřizuje: Ing. Helena Bendová  
Tel.: 267 122 988  
E-mail: helena.bendova@mzp.cz

Vážený pan  
Jiří Linhart  
Hradešínská 2171/25  
101 00 Praha 10

**Věc: Závazné stanovisko k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského  
půdního fondu pro stavbu „Mercedes-Benz After-Sales Logistics Center“**

Ministerstvo životního prostředí, odbor obecné ochrany přírody a krajiny (dále jen „ministerstvo“) jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ustanovení § 13 odst. 1 písm. e) a § 17 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) na základě žádosti společnosti DUNSTAR a.s., IČO: 276 16 011, se sídlem Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec, kterou zastupuje Jiří Linhart, nar. 30. 4. 1983, bytem Hradešínská 2171/25, 101 00 Praha 10, uděluje podle ustanovení § 9 odst. 8 zákona

**nesouhlas**

s trvalým odnětím 46,0026 ha zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) v katastrálních území Úžice u Kralup nad Vltavou a Chvatěruby

pro záměr „Mercedes-Benz After-Sales Logistics Center“ na pozemkových parcelách uvedených v příloze tohoto nesouhlasu, která je jeho nedílnou součástí.

Ministerstvo obdrželo dne 9. 4. 2018 žádost společnosti DUNSTAR a.s., se sídlem Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec, kterou zastupuje Jiří Linhart, nar. 30. 4. 1983, bytem Hradešínská 2171/25, 101 00 Praha 10, o souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF v souhrnné výměře 46,0026 ha pro akci „Mercedes-Benz After-Sales Logistics Center“. Žádost ze dne 28. 2. 2018 byla podána v souladu s ustanovením § 18 odst. 1 zákona u Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odboru životního prostředí, kterým byla žádost opatřením ze dne 14. 3. 2018, č.j.: MUKV 18149/2018 OŽP postoupena Krajskému úřadu Středočeského kraje, jenž žádost postoupil ministerstvu opatřením ze dne 3. 4. 2018, č.j.: 038365/2018/KUSK.

K žádosti byly doloženy následující podklady:

- Plná moc k zastupování žadatele pro pana Jiřího Linharta
- Dokumentace „Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“ z dubna 2018 zpracovaná společností K+K průzkum, s.r.o., obsahující následující přílohy:
  - Základní údaje stavby.

- Informace z KN o pozemcích dotčených odnětím.
- Kopie katastrální mapy se zákresem záboru.
- Zákres vymezení okrsků skrývek.
- Výkres melioračních zařízení, protierozních opatření a BPEJ.
- Výkres s informacemi z ÚPD.
- Celkový situační výkres.
- Návrh skrývky kulturních vrstev půdy a jejich využití.
- Výpočet odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF.
- Vyhodnocení důsledků navrhovaného umístění stavby na ZPF.

Po provedené kontrole podkladů doložených k žádosti byla ministerstvem zaslána zástupci žadatele výzva ze dne 11. 5. 2018 k doplnění podkladů podaných k žádosti, konkrétně bylo požádáno doplnění: zdůvodnění, proč je navrhované řešení z hlediska ochrany ZPF, životního prostředí a ostatních zákonem chráněných zájmů nejvýhodnější dle § 9 odst. 6 zákona; informace k aplikaci zásad plošné ochrany ZPF dle § 4 zákona při zpracování dokumentace pro vydání povolení záměru dle § 7 odst. 1 zákona včetně zdůvodnění nezbytnosti záboru, jeho velikosti a jeho vymezení na půdách náležejících do II., IV. a V. třídy ochrany dle BPEJ; vyjádření vlastníků pozemků dotčených plánovaným odnětím; informace k návrhu předběžné bilance skrývky a způsobu jejího využití včetně doložení souhlasu vlastníka pozemku k rozproštění skrývky půdy na zemědělsky obhospodařované pozemky; zákresu místa deponie skrytých kulturních vrstev půdy; výsledků pedologického průzkumu. Dále bylo požadováno odstranění vad žádosti týkající se vymezení pozemků dotčených zábořem.

Dne 17. 8. 2018 byla ze strany MŽP zaslána žadateli výzva k doplnění chybějících podkladů (doplnění zdůvodnění nezbytnosti a velikosti záboru ZPF; zdůvodnění řešení umístění záboru ve vztahu k dotčení půdy ve II. třídě ochrany dle BPEJ; vyjádření vlastníků pozemků dotčených zábořem půdy pro řešení záměr; doplnění návrhu na hospodárné využití skrývky zeminy ve vazbě na předložený návrh, ve kterém bylo kalkulováno rozproštění zeminy o neadekvátní mocnosti 50 cm včetně doložení souhlasu vlastníků pozemků, na nichž je navrhováno rozproštění zeminy; popis řešení třídění skrývky kulturních vrstev půdy; zákres míst deponie skrytých kulturních vrstev půdy; pedologický průzkum; doplnění zákresu hranic BPEJ s vyznačením tříd ochrany; doplnění informace, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím půdy ze ZPF podkladem; doplnění měřítko a legendy u veškerých grafických částí vyhodnocení záboru; doplnění výpočtu odvodů se zahrnutím všech pozemků dotčených odnětím; dotaz, zda pozemek parc. č. 171/13 v k.ú. Chvatěruby je součástí odnětí či nikoliv) včetně žádosti o informaci, jakým způsobem je řešeno zasakování srážkových vod ze zpevněných ploch do půdy respektive, jaká opatření k zasakování vody jsou navržena.

Dne 24. 9. 2018 byla ze strany MŽP zaslána žadateli výzva k doplnění chybějících podkladů uvedených ve výzvě ze dne 17. 8. 2018.

Dne 19. 10. 2018 byla ze strany MŽP zaslána žadateli zpráva, že není vyřešen způsob nakládání se skrytou zeminou.

Dne 20. 12. 2018 byla ze strany MŽP zaslána žadateli zpráva se zápisem s dohodnutými závěry z jednání ze dne 17. 12. 2018.

Dne 15. 2. 2019 byla ze strany MŽP zaslána žadateli výzva k doplnění podkladů ve vazbě na zápis ze schůzky ze dne 17. 12. 2018.

Dne 28. 2. 2019 byla ze strany MŽP zaslána žadateli zpráva s připomínkami k doplnění ze dne 19. 2. 2019.

Dne 4. 3. 2019 byla ze strany MŽP zaslána žadateli zpráva s připomínkami k tabulce s návrhem využití ornice.

Dne 8. 3. 2019 byla ze strany MŽP zaslána žadateli zpráva k úpravě tabulky s návrhem využití ornice.

Dne 11. 3. 2019 byla ze strany MŽP zaslána žadateli zpráva k upřesnění zákresu záměru odnětí ze ZPF a upřesnění informace týkající se výměry zastavěných a nezastavěných ploch v rámci požadovaného záboru.

Požadované podklady a informace byly doplňovány následujícím způsobem:

- 22. 5. 2018 ze strany žadatele datován a doložen dokument Doplnění a oprava žádosti k vynětí ze ZPF obsahující údaje o žadateli, o umístění záměru, popis záměru, zdůvodnění záměru z hlediska dodržení zásad plošné ochrany ZPF.
- 24. 7. 2018 ze strany žadatele doložen výpočet odvodů (1 list) a str. 8 z dokumentace „Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“ z dubna 2018; vyjádření vlastníků pozemku k vynětí pozemku ze ZPF pro stavbu Industriální park Úžice-sever.
- 11. 9. 2018 ze strany žadatele doložen dokument Doplnění a oprava žádosti k vynětí ze ZPF obsahující údaje o žadateli, o umístění záměru, popis záměru, zdůvodnění záměru z hlediska dodržení zásad plošné ochrany ZPF; informace o zasakování srážkových vod v rámci záměru a informace o odvodnění a závlahách. Dále bylo doloženo: vyjádření vlastníků odnětím dotčených pozemků pro záměr „Mercedes-Benz After-Sales Logistics Centre“; Pedologický průzkum hala D8.7 Kozomín, zpracovaný Dr. Ing. Milanem Sáňkou v říjnu 2017; dohody o rozproštění skryté zeminy na zemědělsky využívané pozemky; aktualizovaná verze dokumentace „Dokumentace pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“ vyhotovená společností K+K průzkum, s.r.o. v dubnu 2018 (aktualizována mj. také velikost požadovaného záboru).
- 19. 9. 2018 ze strany žadatele doloženy dokumenty: dokument „Dešťová kanalizace, retence (vodní díla); IO 54 - retenční nádrže (vodní díla); Technická zpráva“ zpracovaný společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. v květnu 2018; dokument „Podrobný inženýrskogeologický, hydrogeologický, základní korozní, pedologický a radonový průzkum“ zpracovaný společností AQUA ENVIRO s.r.o. v srpnu - listopadu 2017.
- 12. 10. 2018 ze strany žadatele doloženy dokumenty: dokument „Souhrnná informace k návrhu HDV, odvodnění a vlivu stavby na odtokové poměry“ vyhotovený společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. ze dne 11. 10. 2018; dokument "Sadové úpravy" zpracovaný společností OBERMEYER HELIKA a.s. v červnu 2018; dokument „Studie odtokových poměrů Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaný společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. ze dne 25. 5. 2018; dokument „Doplnění studie odtokových poměrů Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaný společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. ze dne 25. 5. 2018.
- 7. 11. 2018 ze strany žadatele doložen průvodní dopis se souhrnnou informací, jaké dokumenty již byly z jeho strany doplněny.
- 13. 11. 2018 ze strany žadatele doplněny dokumenty: průvodní dopis vyjadřující se k jednotlivým podkladům dle § 9 odst. 6 zákona; aktualizovaný pedologický průzkum hala

- D8.7 Kozomín, zpracovaný Dr. Ing. Milanem Sáňkou v říjnu 2017; aktualizovaná bilance skrývky zeminy a návrh na její využití na konkrétních pozemcích zpracovaná žadatelem.
- 16. 11. 2018 ze strany žadatele doplněn dokument „Dokumentace 900 Sadové úpravy“ zpracovaný společností OBERMEYER HELIKA a.s. ze dne 6. 9. 2018
  - 7. 12. 2018 ze strany žadatele zaslána aktualizovaná dokumentace „Studie odtokových poměrů - Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaná společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. z prosince 2018 a vyjádření autora této studie k dokumentu Odborné posouzení studie odtokových poměrů - Černávka, Postřižinský potok.
  - 10. 12. 2018 a 13. 12. 2018 ze strany žadatele zasláno vyjádření k tématům diskutovaným na jednání dne 10. 12. 2018.
  - 29. 1. 2019 ze strany žadatele doplněny dokumenty ve vazbě na jednání ze dne 17. 12. 2018: průvodní dopis; zdůvodnění záměru; dokumentace „Kompenzační opatření navržená v souvislosti se žádostí o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF“ zpracovaná společností OBERMEYER HELIKA a.s. v lednu 2019; tabulka s návrhem využití ornice; dohody o rozproštění ornice na zemědělských pozemcích.
  - 13. 2. 2019 ze strany žadatele zaslán dokument „Nezávislý posudek studie odtokových poměrů Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaný Doc. Dr. Ing. Petrem Doležalem v lednu 2019.
  - 19. 2. 2019 ze strany žadatele doplněny dokumenty: průvodní dopis; tabulka s návrhem využití ornice; dokumentace Technická zpráva (3000 -Zastřešení a opláštění); vyjádření k nakládání s ornici třídy využitelnosti D; údaje KN k pozemku parc. č. 114/8 v k.ú. Veliká Ves u Prahy; aktualizovaná dohoda o rozproštění ornice.
  - 28. 2. 2019 ze strany žadatele zasláno doplnění ke zprávě ze dne 28. 2. 2019.
  - 4. 3. 2019 ze strany žadatele zasláno doplnění ke zprávě MŽP ze dne 4. 3. 2019.
  - 8. 3. 2019 ze strany žadatele zasláno doplnění ke zprávě MŽP ze dne 8. 3. 2019.
  - 11. 3. 2018 ze strany žadatele zaslána informace ohledně upřesnění výměry zastavěných a nezastavěných ploch v rámci požadovaného záboru.
  - 15. 3. 2019 ze strany žadatele zaslán upřesněný zakres záměru odnětí ze ZPF.

V průběhu řízení o předmětné žádosti proběhla dílčí jednání s žadatelem (dne 19. 9. 2018, 8. 10. 2018, 8. 11. 2018, 16. 11. 2018, 10. 12. 2018, 17. 12. 2018), v rámci kterých byly projednávány aspekty ochrany ZPF ve vztahu k návrhu záměru a doplnění chybějících dílčích podkladů žádosti, které nebyly na základě výzev ze strany žadatele poskytnuty.

V průběhu řízení o předmětné žádosti byly zajištěny následující důkazy do spisu v souladu s ustanovením § 53 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

- „Odborné posouzení studie odtokových poměrů - Černávka, Postřižinský potok“ zpracované společností VHS PROJEKT, s.r.o. (odpověd. zpracovatel Ing. M. Jakoubek) v říjnu 2018.
- „Odborné vyjádření znalce k navrženému vodohospodářskému řešení v areálu Mercedes-Benz After-Sales Logistics Center (stupeň PD - EIA, VRV,a.s, 11/2017)“ zpracovaná společností VHS PROJEKT, s.r.o. (znalec Ing. M. Jakoubek) v lednu 2018
- „Odborné posouzení projektové dokumentace D8.7 Mercedes-Benz After-Sales Logistics Center ve stupni pro společné územní a stavební povolení; Posouzení navrženého vodohospodářského a stavebního řešení“ zpracovaná společností VHS PROJEKT, s.r.o. (odpověď. zpracovatel Ing. M. Jakoubek) v listopadu 2018
- „Studie odtokových poměrů Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaná společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. v květnu 2018.

- „Doplnění studie odtokových poměrů Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaná společností Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s. v květnu 2018.
- Dodatek č. 1 ke Smlouvě o spolupráci ze dne 19. 2. 2018 mezi obcí Úžice a společností CTP Invest, spol. s r.o. (nepodepsaný) týkající se poskytnutí finančního daru obci.

Dne 16. 11. 2018 proběhla schůzka mezi zástupci MŽP a žadatele, v rámci které byly žadateli poskytnuty informace mj. o zajištěném důkazu do spisu – dokument nazvaný „Odborné posouzení studie odtokových poměrů - Černávka, Postřižinský potok“ zpracovaný společností VHS PROJEKT, s.r.o. (odpověd. zpracovatel Ing. M. Jakoubek) v říjnu 2018. Žadatel si vyžádal reagovat na dokument „Odborné posouzení studie odtokových poměrů - Černávka, Postřižinský potok“.

Ministerstvem bylo v průběhu řízení zajištěno vyjádření orgánu územního plánování Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, č.j.: MUKV/102150/2018 VYST ze dne 9. 1. 2019.

Záměrem, pro který je žádáno udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF na ploše 46,0026 ha, je výstavba skladového areálu náhradních dílů automobilů značky Mercedes-Benz v k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou a v k.ú. Chvatěruby. Záměr se nachází na plochách vymezených územními plány obcí pro výrobu a skladování. Skladovací areál obsahuje skladovou halu, administrativní centrum, komunikace, manipulační plochy, parkoviště, technickou infrastrukturu, retenční nádrže a zeleň. Z toho plocha zastavěná budovami (administrativní budova, kantýna, skladovací hala a ostatní pomocné budovy) činí 24,8713 ha, plocha komunikací a ostatních zpevněných ploch tvoří 7,3125 ha a plocha určená pro zeleň činí 13,8188 ha. Navrhovaným trvalým odnětím je dotčena zemědělská půda, která je zařazena v souladu s vyhláškou č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany na základě bonitovaných půdně ekologických jednotek do II. třídy ochrany (10,4061 ha), do IV. třídy ochrany (29,2211 ha) a do V. třídy ochrany (6,3754 ha) dle BPEJ.

Ministerstvo v předmětném řízení o udělení souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF posoudilo v souladu se zákonem záměr z hlediska vhodnosti navrženého záměru a dopadu na ZPF, životní prostředí a ostatní zákonem chráněné zájmy včetně zvážení účelu, pro který má být zemědělská půda odňata. Ministerstvo posoudilo žádost a doložené podklady v kontextu uvedených zákonných limitů a dospělo po zvážení všech relevantních skutečností k závěru, že navrhovaný záměr neodůvodňuje požadovaný zábor zemědělské půdy zejména s ohledem na zjištěné rozpory záměru s ochranou ZPF, jako základního přírodního bohatství naší země, jehož racionálním využíváním je v souladu s § 1 zákona zajišťována ochrana a zlepšování životního prostředí, a se zásadami ochrany ZPF podle ustanovení § 4 zákona. Hlavními důvody uděleného nesouhlasu jsou rozsáhlý zábor zemědělské půdy na ploše více než 46 ha, přičemž záměr je koncipován pro jediný stavební objekt – skladovou halu o výměře cca 22 ha, zábor více než 10 ha nejkvalitnější zemědělské půdy zařazené do II. třídy ochrany dle BPEJ a narušení hydrologického režimu území.

Navrhovaný zábor zemědělské půdy pro jediný záměr je výjimečný svým plošným rozsahem. Zároveň je v rámci záměru navržena výjimečná zastavěná plocha pro jediný stavební objekt - skladovou halu (cca 22 ha). Ve srovnání s velikostí obdobných staveb v České republice je velikost předmětného záměru bezprecedentní. Negativní vliv na životní prostředí spojený se zastavováním

zemědělské půdy, jež vede k její nevratné ztrátě včetně ztráty jejich produkčních i mimoprodukčních funkcí v krajině, je tak přímo úměrně umocňován velikostí záměru.

Požadovaný záměr vyžaduje trvalý zábor půdy II. třídy ochrany o výměře 10,4061 ha, dále zábor půdy IV. třídy ochrany (29,2211 ha) a V. třídy ochrany (6,3754 ha) dle BPEJ. Zákon v ustanovení § 4, odst. 3 stanoví, že „zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“, přičemž uvedené ustanovení „se nepoužije při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití“, jak je uvedeno v ustanovení § 4 odst. 4 zákona. Z uvedeného ustanovení § 4 odst. 3 vyplývá, že zemědělská půda I. a II. třídy podléhá zvýšené ochraně ZPF.

Vzhledem ke skutečnosti, že zemědělská půda na ploše dotčené odnětím pro posuzovaný záměr je vymezena v územně plánovacích dokumentacích dotčených obcí jako plocha pro výrobu a skladování, nebyl v řízení o vydání tohoto závazného stanoviska aplikován postup podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona. Umístění jakéhokoliv konkrétního záměru v ploše vymezené územně plánovací dokumentací pro výrobu a skladování však nevzniká právní nárok na vydání souhlasu s vynětím půdy ze ZPF. Záměr podléhá běžnému režimu posouzení žádosti o vynětí ze ZPF dle zásad plošné ochrany ZPF a dalších zákonem chráněných zájmů.

Zásady plošné ochrany ZPF uvedené v ustanovení § 4 odst. 1 zákona stanoví, že odnímat zemědělskou půdu lze pouze v nezbytném případě, přičemž odnímána má být přednostně půda méně kvalitní, kdy kritériem kvality jsou třídy ochrany dle BPEJ, dále mj. stanoví, že při posuzování odnětí je nutno co nejméně narušovat hydrologické a odtokové poměry v území a odnímat jen nejnútnejší plochu ZPF.

Půdy náležející do II. třídy ochrany dle BPEJ (v řešeném případě se jedná o černozemě v rozsahu více než 10 ha) patří z hlediska svých produkčních schopností mezi nejkvalitnější půdy v České republice. Příslušný orgán ochrany ZPF musí mít tuto skutečnost na zřeteli a nejkvalitnější půdu odnímat pouze ze závažných důvodů. Záměr je lokalizován z části odpovídající přibližně záboru kvalitních půd II. třídy ochrany dle BPEJ do nivy vodního toku Černávky, který tvoří jihovýchodní hranici vymezené plochy pro výrobu a skladování. Historicky dlouhodobé ukládání nivních sedimentů přispělo k tvorbě kvalitní půdy v okolí vodního toku. Niva vodního toku je charakteristická zvýšenou hladinou podzemní vody, což v daném případě potvrzuje evidovaný systém odvodnění půdy dle databáze LPIS spravované Ministerstvem zemědělství.

Potenciál zemědělské půdy pro retenci vody a příznivé ovlivnění mikroklimatu je velmi významný. Celkovou potenciální retenci zemědělských půd v České republice vyhodnotil Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. a dospěl k hodnotě 8,4 mld. m<sup>3</sup> vody. Aktuální potenciál zemědělské půdy zadržovat vodu je však o 3,3 mld. m<sup>3</sup> nižší. Ministerstvo jako příslušný orgán k vydání závazného stanoviska je současně ústředním orgánem státní správy pověřeným vládou ČR koordinací adaptace na změnu klimatu v podmínkách České republiky. V kontextu aktuálního

vývoje změny klimatu a jejích negativních projevů a dopadů na naši krajinu vyvstává potřeba realizace adaptačních opatření pro snížení zranitelnosti a zvýšení stability krajiny. Záměr výstavby rozměrné skladovací haly s přílehlými zpevněnými plochami na zemědělské půdě je v přímém rozporu s adaptací na změnu klimatu. Skutečnost umocňuje výše zmíněná lokalizace zpevněných ploch záměru do bezprostřední blízkosti vodního toku Černávky s kvalitní hlubokou černozemí, přičemž realizací záměru dojde k dorovnání terénu, který se přirozeně svažuje do údolí vodního toku, čímž dojde k zasypání levobřežní nivy vodního toku. Jedním z adaptačních opatření dle Strategie přizpůsobení se změně klimatu v podmínkách ČR, schválené vládou ČR v roce 2015 je revitalizace a renaturace vodních toků a niv, tj. náprava degradovaných vodních toků a niv do jejich přirozeného stavu a eliminace drenážních (odvodňovacích) systémů zemědělské půdy za účelem obnovy přirozeného vodního režimu vodních toků a jejich niv. Přestože je plocha vymezena v územně plánovací dokumentaci pro jiné než zemědělské využití, nelze resignovat na mimoprodukční funkce zemědělské půdy, zejména pak ve vztahu k obnově přirozeného vodního režimu. Mezi mimoprodukční funkce zemědělské půdy patří kromě výše uvedené retenční schopnosti pro zadržování vody též vliv na mikroklima okolní krajiny. Plochy s půdním a vegetačním pokryvem působí jako přirozené klimatizační jednotky, na rozdíl od ploch zpevněných, které se při vysokých teplotách přehřívají a tím přispívají k vysušování okolní krajiny. Trvalým zábořem a degradací půdy v nivě vodního toku navýšením terénu a zpevněním plochy kvalitní zemědělské půdy zástavbou rozměrné skladovací haly a dalších zpevněných ploch budou tyto mimoprodukční funkce trvale znehodnoceny. Záměr odejmutí plochy více než 32 ha zemědělské půdy, jež je navržena k zástavbě, znamená zásadní omezení všech environmentálních funkcí půdy v krajině včetně funkcí spojených s hydrologickými a odtokovými poměry či s ovlivněním lokálního mikroklima a je v podobě, v jaké je navržen a v kontextu negativních dopadů probíhající změny klimatu, prakticky nekompenzovatelný.

Předmětná plocha záměru je v územně plánovací dokumentaci vymezena dlouhodobě pro jiné než zemědělské využití (již od roku 2003). Za posledních 15 let se krajina v okolí dotčených obcí významně proměnila. Došlo k výstavbě několika průmyslových areálů se zpevněnými plochami. Zároveň bezprostředně na posuzovanou plochu navazuje areál pískovny, postupně skrýván od roku 2006, s plochou přibližně 100 ha. Veškeré tyto aktivity v území byly realizovány na původních plochách ZPF a negativně ovlivňují mikroklima území. Rozsáhlé zpevněné plochy a plochy bez vegetace jsou v kontextu aktuálních projevů změny klimatu, zejména dlouhodobého sucha, bleskových povodní, zvyšování teplot a extrémních teplot, významným negativním aspektem prohlubujícím negativní dopady změny klimatu. Významný úbytek zemědělské půdy ovlivňuje zejména v posledních letech celé okolí hlavního města Prahy a zejména sever Středočeského kraje. Reakcí na negativní dopady rozsáhlých zábořů byla novela zákona z roku 2015, která zpřísnila ochranu nejkvalitnějších půd, jak je uvedeno výše.

I když jsou plochy, na kterých je navržena výstavba skladového areálu, vymezeny pro daný účel v územně plánovací dokumentaci, je nutné, aby orgán ochrany ZPF při svém rozhodování o odnětí měl na zřeteli zachování těchto nejkvalitnějších půd a tyto půdy odnímal jen v nejnutnějších případech. Tedy v případech, kdy odejmutí zemědělské půdy a její trvalý zánik v daném místě je opodstatněn realizací staveb prospěšných z hlediska veřejného zájmu, zejména staveb dopravní

či energetické infrastruktury či například protipovodňových opatření. Lze oprávněně konstatovat, že souhlas s odnětím půdy ze ZPF je ze své podstaty výjimka ze zákonného stavu ochrany ZPF.

Ministerstvo je toho názoru, že záměry obdobného charakteru, jakým je záměr posuzovaný, je vhodné umísťovat nanejvýše v plochách degradovaných, jejichž ekostabilizační funkce, nabývající na stále větším významu v kontextu probíhající změny klimatu, jsou trvale znehodnoceny nebo výrazně omezeny. Mezi takové plochy patří zejména tzv. brownfieldy, tj. plochy vzniklé antropogenní činnosti, např. nevyužívané průmyslové, zemědělské či vojenské areály. Tato úvaha je plně v souladu s ustanovením § 4, odst. 1 zákona, které stanovuje, že *pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo na nezastavěných plochách stavebních pozemků staveb mimo tato území, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení.*

Žadatel v doložených podkladech žádosti uvádí, že: „hlavními požadavky klienta byly zejména – možnost umístění centrální haly o výměře minimálně 200 000 m<sup>2</sup> spolu s dalšími obslužnými budovami; umístění administrativního centra o podlahové ploše 4 500 – 5 000 m<sup>2</sup>; umístění areálu v lokalitě napojené na hlavní dálniční síť tak, aby obslužné trasy nákladní dopravy nevedly přes rezidenční části přilehlých obcí; soulad záměru s podmínkami územního plánu obce, v jejímž katastru se pozemek nachází.“ Z pohledu žadatele je projekt navržen tak, aby byl rozsah zastavěných a zpevněných ploch vůči nezastavěné části co nejúčelnější. V této souvislosti je nezbytné zmínit, že územní plán obce Úžice stanovuje regulativ pro využití předmětné plochy pro výrobu a skladování ve smyslu zastoupení zeleně a ploch zpevněných, kde udává, že zeleň musí tvořit min. 30 %, tedy zastavěná plocha max. 70% plochy. Ve snaze maximálně využít plochu pro zastavění rozměrnou skladovací halou došlo k překročení uvedené podmínky územního plánu, což ve svém Vyjádření potvrdil příslušný orgán územního plánování MěÚ Kralupy nad Vltavou, č.j.: MUKV/102150/2018 VYST ze dne 9. 1. 2019, který uvádí, že „*navržený záměr nespĺňuje podmínku na stanovený minimální podíl zeleně 30 % dle platného územního plánu obce Úžice*“. Nedodržení uvedených limitů lze chápat jako porušení podmínek územně plánovací dokumentace, ale také jako nežádoucí omezení ploch zeleně, které mají přispívat ke kompenzaci záboru zemědělské půdy zastavěnými plochami.

Nad rámec výše uvedeného je třeba dodat, že žadatelem deklarovaný přínos záměru spočívající ve zvýšení počtu pracovních míst v dané lokalitě je minimální a nelze jím prokázat veřejný zájem na realizaci záměru. Ze statistik nezaměstnanosti zveřejněných na stránkách Integrovaného portálu Ministerstva práce a sociálních věcí vyplývá (dle údajů za březen 2019), že v obci Úžice činí nezaměstnanost 2,2 %. V Kralupech nad Vltavou činí nezaměstnanost k výše uvedenému datu 3,0 %. Průměrná nezaměstnanost ve Středočeském kraji dosahuje 2,6 %, což je méně než celorepublikový průměr. Dalším nezanedbatelným faktem majícím vliv na posouzení záměru je číslo udávající podíl pracovních míst k ploše, kterou by bylo nutné k nezemědělským účelům odejmout. Celkem je počítáno, že v areálu skladového komplexu bude pracovat 600 pracovníků – 200 na administrativních a manažerských pozicích a 400 v pozicích souvisejících s obsluhou skladu. V přepočtu vychází na 1 pracovníka plocha záboru 767 m<sup>2</sup>. Podle metodiky Ministerstva



průmyslu a obchodu „*Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón, 11.4.2018*“ by se měl obvyklý počet zaměstnanců na 1 ha průmyslové zóny pro lehký průmysl pohybovat v rozmezí 50 – 110 zaměstnanců, to by v případě posuzovaného záměru mělo představovat minimálně 2 300 zaměstnanců.

Záměr je svým charakterem vzhledem k výše uvedeným důvodům nepřijatelný, neboť nerespektuje zásady plošné ochrany stanovené zákonem. Na základě výše uvedených důvodů ministerstvo nesouhlasí s odnětím zemědělské půdy o výměře 46,0026 ha ze ZPF pro realizaci záměru „Mercedes-Benz After-Sales Logistics Center“.

Tento správní úkon je závazným stanoviskem podle ustanovení § 149 odst. 1 správního řádu.

**Poučení:** Proti tomuto závaznému stanovisku není přípustný opravný prostředek.

Ing. Linda Stuchlíková  
ředitelka odboru obecné ochrany  
přírody a krajiny  
*podepsáno elektronicky*

**Příloha:**

- Soupis pozemkových parcel dotčených záměrem

**Rozdělovník:**

Doručí se:

- adresát
- DUNSTAR a.s., Central Trade Park D1 1571, 396 01 Humpolec

Na vědomí:

- Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, Palackého náměstí 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
- Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
- Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I, Praha, Vršovická 65, 100 10 Praha