



Město Kralupy nad Vltavou

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí
Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
www.mestokralupy.cz, podatelna@mestokralupy.cz, tel.: 315 739 811
IČ: 00236977, DIČ: CZ 00236977, DS: 8zzbfvq

Č. J.:	MUKV 22655/2026 OŽP
SPIS. ZN.:	MUKV-S 3845/2026 OŽP
POČET LISTŮ:	1
POČET PŘÍLOH:	0
POČET LISTŮ PŘÍLOH:	0
VYŘIZUJE:	M. Homolková
TEL.:	315 739 952
E-MAIL:	marketa.homolkova@mestokralupy.cz
DATUM:	04.05.2026

Souhrnné vyjádření Odboru životního prostředí

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí, obdržel dne 08.04.2026 dle ust. § 6 odst. 5 zákona informaci o oznámení záměru „Retail Park Kozomín II, podle přílohy č 3 k zákonu. Záměr bude podroben zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona. (dle § 22 zákona č. 100/2001 sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů).

Předmětem záměru je vybudování komerční zóny o 4 halách s předpokládaným obchodně/komerčně/skladovacím využitím. Stavba je plánována do dvou etap, po dvou halách. Tyto haly budou děleny na různě velké nájemní jednotky o celkovém počtu 55. Každá z hal bude mít nájemní jednotku s kancelářským vestavkem, jinak se jedná o prázdné haly. Účel těchto jednotek zatím není znám, protože je investor zamýšlí následně pronajímat dalším subjektům. Pokud by některá byla obsazena záměrem naplňující dikci některého z bodů přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bude rovněž podléhat postupům podle tohoto zákona. Záměr počítá se záborem pozemku p.č. 299/110 v k.ú. Kozomín, který je veden jako orná půda. Záměr předpokládá zábor 15 798 m², které budou zastavěny – samotné haly budou na 7 686 m², parkoviště o rozloze 1 610 m², ostatní zpevněné plochy (komunikace, chodníky) 6 502 m² a zeleň na 3 232 m². Předpokládaná doprava vyvolaná záměrem investora je 509 vozidel za 24 hodin.

Oznamovatel záměru: UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 22267981

Zpracovatel oznámení: Mgr. Barbora Janíčková, Okružní 48, 391 55 Chýnov – Záhostice

Kód záměru: STC2900

K předloženému návrhu vydává odbor životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou následné souhrnné vyjádření dle § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon):

V souvislosti se záměrem investora realizovat výstavbu další části retail parku určeného pro obchodní a skladovací využití, který předpokládá zábor rozsáhlých ploch zemědělské půdy, je nezbytné upozornit

na zákonné požadavky ochrany zemědělský půdní fond (ZPF), zejména půd zařazených do II. a III. třídy ochrany. Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, je nutné zemědělskou půdu chránit před neodůvodněnými zábory pro nezemědělské účely. Přestože nejvyšší ochrana je primárně vztahována na půdy I. a II. třídy, i půdy II. a III. třídy představují kvalitní a produkčně významný zdroj, jehož zábor musí být vždy řádně odůvodněn a minimalizován. Realizace retail parku představuje typický případ **rozsáhlého trvalého odnětí půdy ze ZPF**, který je z hlediska zákona přípustný pouze za předpokladu, že: neexistuje jiné vhodné řešení mimo kvalitní zemědělskou půdu (např. využití brownfieldů nebo méně kvalitních půd IV. a V. třídy), veřejný zájem na realizaci záměru převažuje nad zájmem ochrany ZPF, rozsah záboru je omezen na nezbytné minimum.

Zábory půd II. a III. třídy pro účely retailového a skladového developmentu zpravidla vedou k nevratné ztrátě produkční schopnosti území, zhoršují retenční schopnost krajiny a vodní režim, zvyšují riziko přehřívání území a vzniku tepelných ostrovů, přispívají k fragmentaci krajiny a úbytku ekologicky stabilních ploch. Dle souvisejících prováděcích předpisů je přitom žádoucí umisťovat nové záměry přednostně na půdy s nižší bonitou nebo na již zastavěná a nevyužívaná území.

S ohledem na výše uvedené je nutné: důsledně posoudit nezbytnost umístění záměru na půdách II. a III. třídy, prověřit alternativní lokality, minimalizovat rozsah záboru a navrhnout kompenzační opatření, zajistit ochranu a využití skrývané ornice.

V opačném případě může být takový záměr v rozporu s principy ochrany ZPF a veřejným zájmem na zachování kvalitní zemědělské půdy.

Bc. Veronika Benešová, referent OŽP

Ostatní úseky státní správy v působnosti odboru ŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou nejsou dotčeny.

Toto souhrnné vyjádření není souhlasem ani rozhodnutím, vydávaným ve správním řízení a nenahrazuje souhlasy, rozhodnutí, stanoviska, ani vyjádření jiných dotčených orgánů a organizací.

Mgr. Jan Kobera
vedoucí odboru životního prostředí

Obdrží:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha

Na vědomí:

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a ÚP
Obec Úžice, Nádražní 200, 277 45 Úžice

Tel.:

Bc. Benešová: 315 739 918

Mgr. Kobera: 315 739 922