

PODKLADY PRO ŽÁDOST O TRVALÉ ODNĚTÍ ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY ZE ZPF APOLLON PARK OBŘÍSTVÍ



Datum zpracování: 18.9. 2025

Zpracovatel: Ing. Iva Vrátná, Skalka 32, 261 01 Příbram telefon 603 942 121

Žadatel:

PM OBD CZECH, s.r.o.

Klíčovská 358/12

Praha 9 Prosek

IČ 033 34 619

DIČ CZ 033 34 619

Záměr:

Jedná se o komerčně skladový areál v k.ú. Obříství.

Katastrální území:

Obříství [708 828]

Pozemky k odnětí:

75/84, 75/96, 75/97, 75/98, 75/99, 75/100, 75/101, 75/102, 75/103 a 75/104

Obec:

Obříství [535 133]

Obec s rozšířenou působností:

Mělník

BPEJ pozemků:

1 05 01, 1 22 10

Ochrana ZPF:

II a IV. třída ochrany

Druh záboru:

Trvalý

Výměra záboru:

24 277 m²

Navržen kubatura skrývky:

6 069 m³.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Pozemky p.p.č.

75/84, 75/96, 75/97, 75/98, 75/99, 75/100, 75/101, 75/102, 75/103 a 75/104

Dotčené pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda

Zájmové pozemky jsou určeny platným územním plánem k zástavbě, v současné době se připravuje projektová dokumentace pro výstavbu. Uvedené pozemky tvoří souvislé celistvé území, jsou propojeny pátevní komunikací.

Zemědělská půda navržená k vynětí je dle výpisu z katastru nemovitostí vedena jako orná půda, bonitovaná půdně ekologická jednotka je zde 1 05 01, 1 22 10.

Získaná ornice bude použita na pozemcích dle předložených smluv o uložení ornice, ke zlepšení půdních vlastností těchto pozemků.

Přebytek ornice bude použit dle smluv o uložení ornice na zlepšení půdních vlastností zemědělských pozemků specifikovaných ve smlouvách.

NÁLEŽITOSTI ŽÁDOSTI DLE §9, Odst. 6 ZÁKONA č. 334/1992 Sb., O OCHRANĚ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

a) údaje katastru nemovitostí o pozemcích, jichž se navrhované odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu týká, s vyznačením vlastnických, popřípadě uživatelských vztahů k dotčeným pozemkům, a dále výměry parcel nebo jejich částí a zakres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy, popřípadě doplněné orientačním zákresem parcel z dřívější pozemkové evidence,

Vlastníkem dotčených pozemků je obec Obříství, je připravena smlouva se společností PH OBD CZECH, s.r.o, se sídlem Klíčovská 358/12, Praha Prosek. Bude doložen souhlas k vynětí.

Samostatná příloha žádosti

b) vyjádření vlastníka zemědělské půdy, jejíž odnětí ze zemědělského půdního fondu se navrhuje, nebo jiné osoby, která je oprávněna tuto zemědělskou půdu užívat, nejedná-li se o žadatele, k navrhovanému odnětí nebo nejde-li o záměr, pro který je stanoven účel vyvlastnění zákonem, nebo nejde-li o záměr, pro který lze tuto zemědělskou půdu vyvlastnit,

Samostatná příloha žádosti. Pozemky jsou ve vlastnictví obce Obříství, bude doložen souhlas.

c) výpočet odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu včetně postupu výpočtu

podle přílohy k tomuto zákonu a včetně vstupních údajů použitých pro výpočet, nejde-li o odnětí, při kterém se odvodý nestanoví,

Výpočet odvodů je proveden dle zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění. Tabulka je uvedena v příloze tohoto materiálu.

	Charakteristika faktorů životního prostředí negativně ovlivněného odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu	Ovlivnění ano/ne
A	Národní parky – I. zóna, národní přírodní rezervace nebo národní přírodní památky	x
	Národní parky – II. zóna, chráněné krajinné oblasti – I. zóna, přírodní rezervace nebo přírodní památky	x
	Národní parky – III. zóna, chráněné krajinné oblasti – II. zóna nebo územní systémy ekologické stability	x
	Ochranná pásma národních parků, chráněné krajinné oblasti – III. zóna nebo významné krajinné prvky	x
B	Chráněné oblasti přirozené akumulace vod, ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně, ochranná pásma I. stupně přírodních léčivých zdrojů nebo ochranná pásma I. stupně zdrojů přírodních minerálních vod	x
C	Území mimo plochy určené platným územním plánem nebo platným regulačním plánem k zástavbě nebo pro jiné urbanistické funkce	x
D	Chráněná ložisková území	x

d) plán rekultivace, má-li být půda po ukončení účelu odnětí vrácena do zemědělského půdního fondu nebo rekultivována zalesněním či zřízením vodní plochy,

není relevantní, jedná se o trvalé vynětí ze ZPF

e) předběžnou bilanci skrývky kulturních vrstev půdy a návrh způsobu jejich hospodárného využití,

Na základě bonitované půdně ekologické jednotky a na základě provedených průzkumů a sond byla jako použitelná vrstva stanovena půda do hloubky 25 cm, t.j. celkem **6 069 m³**. Ornice k odvozu bude dle výpočtu výše činit 4880 m³. Získaná ornice bude použita v ploše 40 460 m², mocnosti 15 cm. dle rozhodnutí orgánu ochrany ZPF. **Investor zajistí smlouvu o uložení ornice k jejímu hospodárnému využití.**

Zemina uskladněná na dočasných deponiích na pozemku bude ošetřena dle nařízení MZV ČR č. 25/1982 ze dne 1.6. 1982, která pojednává o ošetřování skrytých kulturních vrstvách půdy.

Rozhodnutí o využití skrývky je v kompetenci příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Investor je ze zákona povinen zajistit provedení skrývky, její přemístění a rozprostření (případně její pouze deponování) na určeném místě a doložit její účelné využití, a to vždy po předchozím projednání s příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu.

Předpokládá se, že část provedené skrývky bude využita v plochách zeleně příslušné stavby, část skryté ornice bude využita při terénních úpravách a zbývající část odvezena v rámci provádění

skrývky nebo HTÚ o předchozí domluvě pro její další využití.

V současném stupni projektu není možné uvést, kam bude ornice uložena ani doložit smlouvy o jejím uložení - s odběrateli a vlastníky pozemků. Upřesnění bude možné provést v dalším stupni projektu.

Předpokládá se, že sejmutý humusový horizont ze skrývky bude uložen na nezastavěné části pozemku a bude zabezpečen proti znehodnocení a zcizení. Po ukončení stavby bude část provedené skrývky využita při dokončování stavby (zpětné ohumusování zelených ploch v okolí stavby) a zbývající část bude použita pro zlepšení půdních poměrů okolních zemědělských pozemků. O činnosti související se skrývkou, přemístěním rozprostřením, či jiným využitím, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy bude veden pracovní deník. V němž se uvedou všechny skutečnosti pro posouzení správnosti, úplnosti a účelnosti využívání skrývky.

f) vyhodnocení a návrh alternativ podle § 7 odst. 1 a 2,

Stavba na odnímaných pozemcích je navržena tak, aby z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných zájmů došlo k co nejmenším ztrátám zemědělského půdního fondu. Dotčené pozemky, které mají být odejmuty jsou v rámci platného územního plánu obce situovány v zastavitelné ploše.

Pokud mají být předkládané záměry umístěny v zastavitelné ploše vymezené v územním plánu, dle ust. §9 odst. 5 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu se pravidlo obsažené v § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF neuplatňuje.

Dotčené pozemky jsou územně plánovací dokumentací určené k zástavbě a skutečnost, že jsou vedeny v zemědělském půdním fondu, byla zpracovatelem územního plánu zcela jistě vzata v úvahu. Předmětem odnětí jsou tedy zemědělské pozemky, o kterých již bylo rozhodnuto, že jsou využitelné pro požadovaný účel jako nezbytné pro rozvoj dotčené obce.

Posuzované pozemky mají evidovanou BPEJ 1 05 01 a 1 22 10 a jsou zařazeny do II a IV.. třídy ochrany ZPF, jedná se o kvalitní zemědělské půdy.

g) předchozí průzkumy a výsledky pedologického průzkumu,

Na pozemky byly dle komplexního průzkumu zemědělských půd vymapovány hnědé půdy kyselé nenasycené... zdroj VÚMOP

Na zájmových pozemcích byl proveden základní geologický průzkum. Celkem byly provedeny 4 sondy půdní sondýrkou tak, aby byly dostatečně popsány půdní podmínky zájmového pozemku. Sondáž byla prováděna do hloubky 100 cm, mocnost humusového horizontu je na zájmové lokalitě cca 25 cm.

1 05 01

Klimatický region 1, HPJ 05, kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám 0, zrnitost 1

Černozemě převážně na rovině nebo úplné rovině se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 25 %. Půdy hluboké až středně hluboké v teplém, suchém klimatickém regionu a málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 1.05.01 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 7.82 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 51. Jedná se o málo produkční půdy.

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do prvního klimatického regionu, který je rozšířen v nejsušší oblasti Čech (Mostecká pánev, Žatecko, západní část České křídové tabule a západní část Pražské plošiny po levý břeh Vltavy).

Hydropedologické charakteristiky

Půdy s vysokou rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně hluboké, dobře až nadměrně odvodněné písky nebo štěrky.

Sklonitost úplná rovina, rovina sklon 0 - 3 °

Orientace k světovým stranám rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

1 22 10

Klimatický region 1, HPJ 22, kombinace svažitosti a expozice ke světovým stranám 1, zrnitost 0

Regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu do 10 %. Půdy hluboké v teplém, suchém klimatickém regionu a velmi málo produkční.

Bonitovaná půdně ekologická jednotka 1.22.10 legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb. do IV. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, její aktuální základní cena podle Vyhlášky k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky) č. 441/2013 Sb. je 4.97 Kč za m² a bodová výnosnost této půdy je na stupnici od 6 do 100 vyjádřena hodnotou 35. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Hledaná bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do prvního klimatického regionu, který je rozšířen v nejsušší oblasti Čech (Mostecká pánev, Žatecko, západní část České křídové tabule a západní část Pražské plošiny po levý břeh Vltavy).

Hydropedologické charakteristiky

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Sklonitost mírný sklon sklon 3 - 7 °

Orientace k světovým stranám rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

Popis půdního profilu

0-25 cm A horizont ornice 15 cm/podorničí 10 cm

25–60 cm Bt kambický horizont

nad 60 cm C půdotvorný substrát, matečná hornina

Popis půdní sondy

0-25 cm A horizont ornice/podorničí

25–60 cm Bt kambický horizont

nad 60 cm C půdotvorný substrát, matečná hornina

h) údaje o odvodnění a závlahách,

Dle údajů informačního systému melioračních staveb, který provozuje Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i. nejsou na pozemku umístěny meliorace ani závlahy.

i) údaje o protierozních opatřeních,

Protierozní opatření nejsou na dotčených pozemcích realizována

j) zakres hranic bonitovaných půdně ekologických jednotek s vyznačením tříd ochrany a

Dle údajů BPEJ je zájmové území tvořeno BPEJ 1 05 01 a 1 22 10. Náleží tedy do klimatického regionu 1 a zasahuje do oblasti hlavní půdní jednotky HPJ 05 a HPJ 22.

k) informaci, v jakém následném řízení podle zvláštního právního předpisu má být souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podkladem,

Řízení dle Stavebního zákona (územní řízení).

l) vyjádření podle § 7 odst. 4, jedná-li se o záměr tras nadzemních a podzemních vedení, pozemních komunikací, celostátních drah a vodních cest a jejich součástí.

Není relevantní

Návrh mocnosti skřívky ornice:

Dle výše uvedeného a na základě provedení průzkumu za pomoci vzorkovací tyče je návrh skřívky ornice stanoven 25 cm.

Popis půdního profilu –

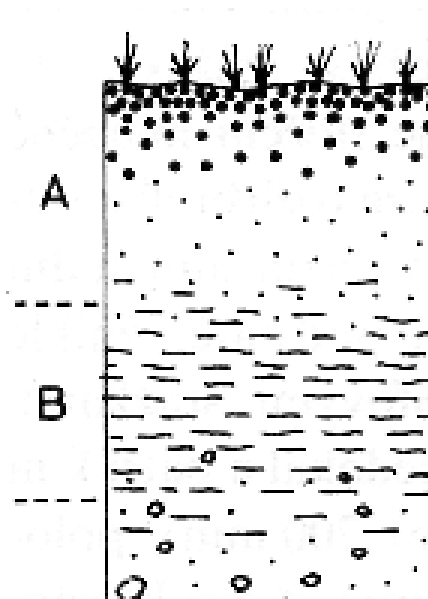
1. **A-horizont** neboli eluviální horizont, tj. horizont, kde nastává intenzivní vyluhování neboli eluviace. Dělí se na další dílčí horizonty (např. A0, A1, A2). Svrchní část horizontu obsahuje množství organických látek (nedostatečně rozložené organické zbytky až humus) a je silně vyluhována

prosakující vodou; spodní část horizontu obsahuje již méně organických látek, je však postižena nejsilnějším vyluhováním, jehož výsledkem je rozklad minerálních látek a odnos Ca, Fe, Al, Si aj.

2. **B-horizont** neboli iluviální horizont je horizont složený hlavně z jílových a siltových částic, v němž se hromadí látky vyloužené z A-horizontu (CaCO_3 a různé sloučeniny Fe, Al, Si, často koloidní povahy). Vylučování těchto látek se nazývá iluviace a vede k zhutnění horizontu.

3. **C-horizont**, tj. rozpadlá, avšak málo pozměněná matečná hornina, a

4. **D-horizont**, jímž je nedotčená matečná hornina. Tento sled platí pro humidní oblasti, v semiaridních až aridních je nejvýše horizont iluviální a pod ním leží horizont eluviální, neboť v těchto podmínkách půdní roztoky stoupají vzhůru, k povrchu, kde ukládají vyloužený materiál (vznik různých kůr, durikrusta).



A horizont 0-25 cm ornice 15 cm/podorničí 10 cm

B horizont 25-60 cm bt kambický substrát

C horizont 60 -70 cm půdotvorný substrát

D horizont více jak 70 cm matečná hornina

Formuláře terénního průzkumu, kategorizace a zařídění jsou k dispozici na vyžádání u zhotovitele průzkumu.

V Praze dne: 19.9. 2025.....

Podpis žadatele – razítko:.....

PŘÍLOHY

- Výpočet odvodů za odnětí, tabulka č. 4
- Fotodokumentace sond

Fotodokumentace sond:



Sonda č.1



Sonda č.2



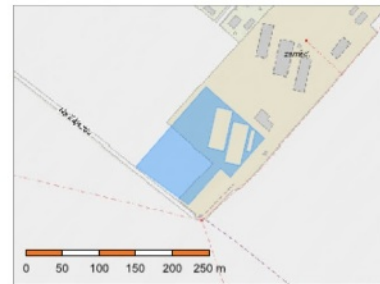
Sonda č.3



Sonda č.4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/96
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m ²]:	10888
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	3165
12210	7723

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/97
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m ²]:	660
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PM OBD CZECH s.r.o., Klíčovská 358/12, Prosek, 19000 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

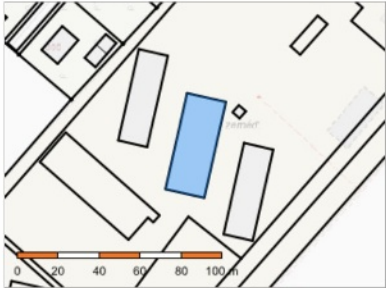
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	660

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/98
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m²]:	919
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	919

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/99
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m²]:	658
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PM OBD CZECH s.r.o., Klíčovská 358/12, Prosek, 19000 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	658

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/100
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m ²]:	1106
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

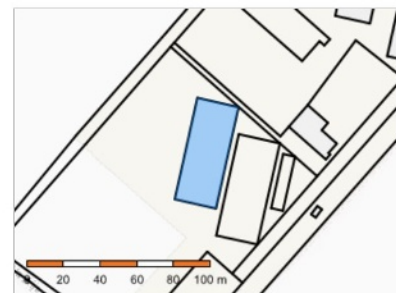
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	1106

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/101
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m ²]:	1296
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PM OBD CZECH s.r.o., Klíčovská 358/12, Prosek, 19000 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

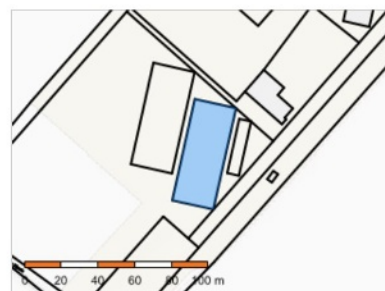
Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	1138
12210	158

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/102
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m ²]:	1300
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	999
12210	301

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/103
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m ²]:	202
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
PM OBD CZECH s.r.o., Klíčovská 358/12, Prosek, 19000 Praha 9	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	202

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	75/104
Obec:	Obříství [535133]
Katastrální území:	Obříství [708828]
Číslo LV:	1113
Výměra [m²]:	2492
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
10501	2014
12210	478