

## **Žádost o informaci**

Dobrý den,

zpracovávám znalecké posudky pro výkup pozemků pro stavbu dálnice D3. V současné době mám za úkol ocenit dle zákona 416/2009 Sb. pozemkovou parcelu č. 1806/17 v k. ú. Dolní Dvořiště. Je požadováno stanovení ceny obvyklé. Dle citovaného zákona se ocenění provede dle skutečného stavu oceňované nemovitosti bez přihlídnutí k tomu, že tato je určena pro stavbu dopravní infrastruktury. Dle judikatury se přihlíží k územním plánům předcházejícím územnímu plánu ve kterém byla daná nemovitost zahrnuta do plochy dopravní infrastruktury. Dále tato judikatura připouští zohlednit spekulativní aspekt možné budoucí změny územního plánu, kdy oceňovaná nemovitost nestavební navazuje na stavební pozemky. Tedy oceňovaný pozemek 1806/17 je užíván jako zemědělská půda. V územním plánu současném i minulém je součástí plochy ZPF. Tento však sousedí s pozemkovou parcelou č. 1806/18 na které je rozestavěná stavba. Pozemková parcela 1806/18 byla zřejmě v původním územním plánu součástí plochy ZPF a v současném územním plánu je součástí plochy zastavěného území. Pozemková parcela č. 1806/18 byla v roce 2015 převedena od s. r. o. Diensta za 591,- Kč za m<sup>2</sup>, v roce 2020 byla převedena za 617,- Kč za m<sup>2</sup>. Pozemková parcela č. 1806/17 byla v roce 2021 od s. r. o. Diensta převedena za 600,- Kč za m<sup>2</sup>, tedy za cenu která hrubě neodpovídá ceně zemědělské půdy, když v této době bylo zřejmé, že se jedná o pozemek pod dálnicí D3 a náleží zřejmě dle dostupných informací náhrada za zemědělský pozemek. Nyní vlastní otázky: - je na stavbu na pozemkové parcele č. 1806/18 vydáno stavební povolení a o jakou stavbu se dle tohoto povolení jedná, je tato stavba z nějakého právního důvodu zastavena? - je pozemková parcela 1806/17 součástí plochy ZPF i ve všech předcházejících územních plánech, nebo byla někdy pozemkem stavebním? Z pohledu na katastrální mapu se nabízí spekulativní situace, pozemková parcela 1806/17 se nalézá mezi státní hranicí a pozemkovou parcelou 1806/18, v případě nerealizace dálnice D3 by majitel pozemkové parcely 1806/17 mohl získat lepší cenu za tento pozemek než za běžnou zemědělskou půdu s ohledem na možnou budoucí změnu využití tohoto pozemku na stavební nebo jako zázemí pro pozemkovou parcelu č. 1806/18 - toto je má úvaha.

## **Poskytnutí informace dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

Městský úřad Kaplice jako povinný subjekt dle zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, obdržel dne 05.10.2022 Vaši žádost o poskytnutí informací dle tohoto zákona, ve které žádáte o poskytnutí informací týkající se těchto otázek:

- je na stavbu na pozemkové parcele č. 1806/18 vydáno stavební povolení a o jakou stavbu se dle tohoto povolení jedná, je tato stavba z nějakého právního důvodu zastavena?
- je pozemková parcela 1806/17 součástí plochy ZPF i ve všech předcházejících územních plánech, nebo byla někdy pozemkem stavebním?

*Městský úřad Kaplice, odbor stavební úřad, Vám na základě Vaší žádosti sděluje následující informace:*

Na rozestavěnou stavbu na pozemku parc. č. 1806/18 v katastrálním území Dolní Dvořiště jsou vydána povolení od stavebního úřadu a to: územní rozhodnutí ze dne 9.7.2002 pod. č.j. 727/02-výst.Ke, stavební povolení ze dne 1.11.2002 pod č.j. 1325/02-výst.Ke, rozhodnutí změna stavby před dokončením (lhůta k dokončení stavby) ze dne 9.10.2009 č.j. MěÚK/03701/2010, souhlas se změnou stavby před dokončením (lhůta k dokončení stavby) ze dne 13.11.2014 č.j. MěÚK/26020/2014, rozhodnutí změna stavby před dokončením (lhůta k dokončení stavby) ze dne 20.10.2020 č.j. MěÚK/30678/2020.

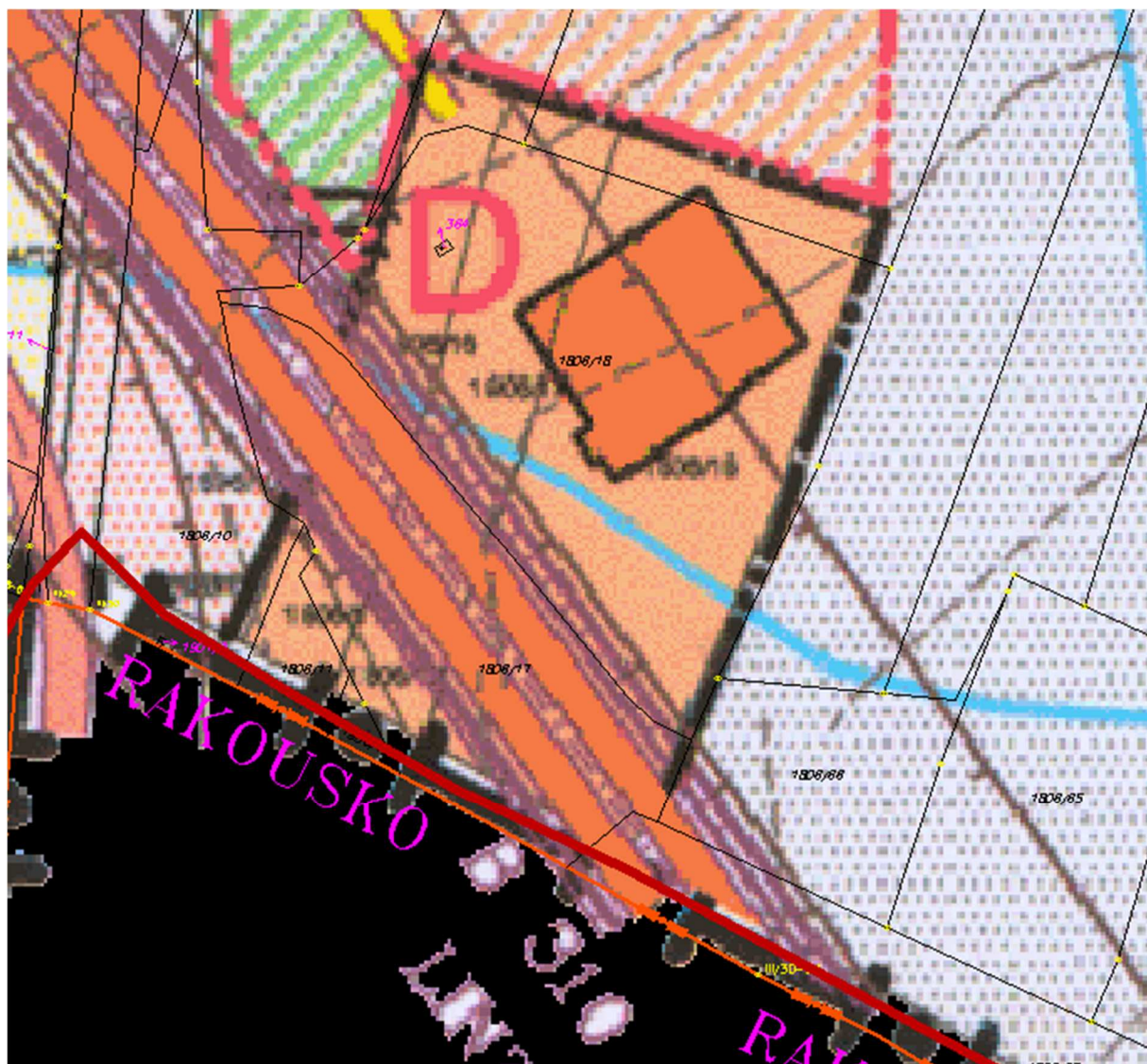
Důvody, proč není se stavbou pokračováno, nejsou stavebnímu úřadu známy.

*Městský úřad Kaplice, odbor životního prostředí, územního plánování a památkové péče, jako orgán územního plánování příslušný podle ust. § 6 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), sděluje následující:*

➤ **Územní plán obce Dolní Dvořiště, který nabyl účinnosti dne 4.3.2006 (dále jen „ÚPO“)**

Pozemek parc.č. 1806/17 v k.ú. Dolní Dvořiště se dle ÚPO nachází v zastavěném území a v ÚPO je vyznačen z převážné části jako **rychlostní silnice R – 3** a částečně jako **stávající plochy občanského vybavení dočasného charakteru v trase koridoru navržené dálnice D – 3**.

Výřez z hlavního výkresu ÚPO podložený katastrální mapou:



Legenda:

## FUNKČNÍ VYUŽITÍ

STAV	NÁVRH I. ETAPA	NÁVRH II. ETAPA	
			PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH
			PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
			PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – PODNIKÁNÍ
			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
			PLOCHY VÝROBY A VÝROBNÍCH SLUŽEB
			PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ
			PLOCHY SPORTU
			PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
			PLOCHY SOUKROMÉ ZELENĚ
			PLOCHA VYHRAZENÉ ZELENĚ – HRBITOV
			PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ
			VODNÍ TOKY A PLOCHY
			PLOCHY URČENÉ PRO PLNĚNÍ FUNKCE LESA
			KULTURNÍ TRAVNÍ POROSTY
			POLOPŘÍROZENÉ POROSTY
			ORNÁ PŮDA
			PLOCHY SPECIFICKÉ
			PLOCHY A OBJEKTY URČENÉ K DOŽITÍ
			STÁVAJÍCÍ PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ DOČASNÉHO CHARAKTERU V TRASE KORIDORU NAVRŽENÉ DÁLNIČE D – 3
			VYSOKÁ A LINOVÁ ZELENĚ
			BOŽÍ MUKA, KAPLE
			PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY
			TRASA KONĚSPŘEŽNÉ DRÁHY – NÁRODNÍ PAMÁTKA
			ZAHRABOVIŠTĚ PRO KRIZOVÉ STAVY V CHOVU ZVÍŘAT
			ZVÝRAZNĚNÁ ČÁST FUNKČNÍ PLOCHY OZNAČUJE PRO ORIENTACI PLOCHU ZASTAVĚNOU STÁVAJÍCIMI OBJEKTY

## ČÍSELNÉ OZNAČENÍ FUNKČNÍHO VYUŽITÍ (PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH JSOU PODROBNĚ ROZEPSÁNY V TE

STAV	NÁVRH I. ETAPA	NÁVRH II. ETAPA
1	1N	1N
2		
		3N
4	4N	
5	5N	
6		
7	7N	
8		
9		
10		
11		
12		12N
13		
14		
15		
16		
17		
18		



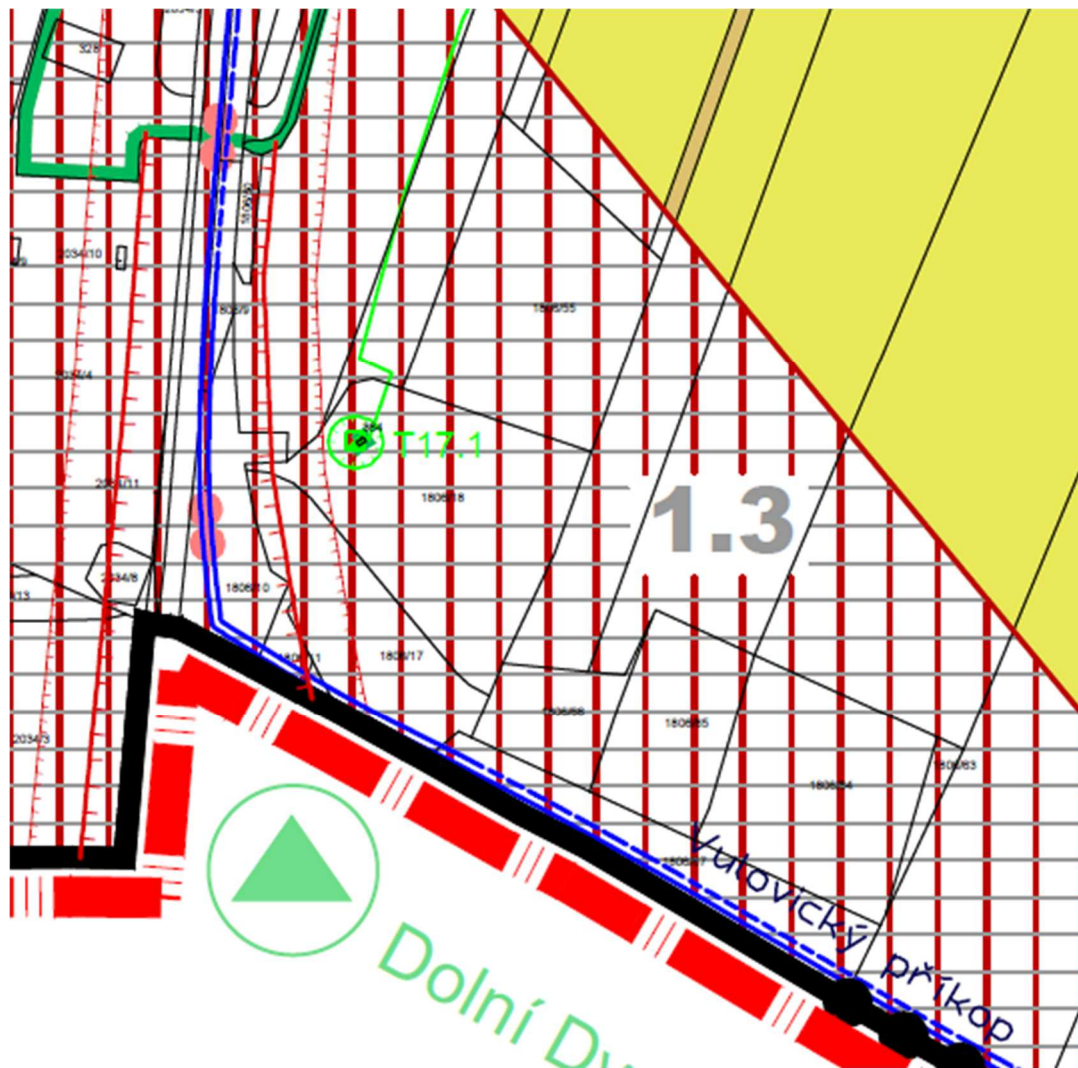
Pozemek parc.č. 1806/17 v k.ú. Dolní Dvořiště se nachází v **ochranném koridoru rychlostní silnice R-3** a byla stanovena tato podmínka: do doby schválení trasy R-3 a vydání územního rozhodnutí na tuto stavbu, nebude vydáno žádné rozhodnutí pro stavby v jejím ochranném koridoru. Všechny případné stavby v ochranném pásmu této silnice je pak nutné ve stavebním řízení projednat s Ředitelstvím silnic a dálnic.



➤ Územní plán Dolní Dvořiště, který nabyl účinnosti dne 14.2.2014 (dále jen „ÚP“)

Pozemek parc.č. 1806/17 v k.ú. Dolní Dvořiště se dle ÚP nachází v nezastavěném území a v ÚP je vyznačen jako **plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice rychlostní a I. Třídy vč. OP** a zároveň jako **plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby**. Konkrétně se jedná o veřejně prospěšnou stavbu ozn. 1.3 - Úsek D 2/3 – koridor pro rychlostní silnici R3 – Dolní Dvořiště – státní hranice ČR - Rakousko.

Výřez z koordinačního výkresu ÚP:



Legenda:

STAV	NÁVRH				
		STÁTNÍ HRANICE			VODNÍ ZDROJ, VODOJEM, VODOHOSPODÁŘSKÉ ZAŘÍZENÍ VČ.OCHRANNÉHO PÁSMU
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ – SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE			CHRÁNĚNÁ OBLAST PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD
		HRANICE KATASTRŮ			VYHLÁŠENÉ ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 30.11.2012			AKTIVNÍ ZÓNA ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH			ZVLÁŠTNÍ PODOVĚŘ
		OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH			VODOVOD
		PLOCHY BYDLENÍ			VODOVOD – KE ZRUŠENÍ
		PLOCHY REKREACE – ZAHRADY, CHATOVÉ A ZAHŘÁDKÁŘSKÉ OSADY			KANALIZACE
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ			ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVA A SPORT			SEPTIK – KE ZRUŠENÍ
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ			KORIDOR ELNADZEMNÍHO VEDENÍ VN
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			ELEKTRICKÉ PODZEMNÍ VEDENÍ VN
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ÚZEMÍ JÁDROVÉ			TRAFOSTANICE VN/NN VČ.OP
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL			RADIORELEOVÉ ZAŘÍZENÍ
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA – SILNICE RYCHLOSTNÍ A I.TŘÍDY VČ.OP			OPTICKÝ KABEL
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA – SILNICE II.TŘÍDY VČ.OP			REGULAČNÍ STANICE VTL/STL VČ.OP
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA – SILNICE III.TŘÍDY VČ.OP			KORIDOR PLYNOVODU VTL
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – SILNIČNÍ DOPRAVA – DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ, ŘADOVÉ GARÁŽE, PARKOVĚŠTĚ			OCHRANÁ ZÓNA NADREGIONÁLNÍHO BIODORIDORU
		HLUKOVÁ IZOFONA – SILNIČNÍ DOPRAVA LAEQ 50/60dB			NADREGIONÁLNÍ BIODORIDOR
		HLUKOVÁ IZOFONA – DRÁŽNÍ DOPRAVA LAEQ 50/60dB			REGIONÁLNÍ BIODORIDOR
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DRÁŽNÍ DOPRAVA VČ.OP			REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		CYKLOTRASA			LOKÁLNÍ BIODORIDOR
		HRANIČNÍ PŘECHOD			LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÉ STAVBY			HRANICE PŘÍRODNÍHO PARKU
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			PŘÍRODNÍ PAMÁTKA VČ.OP
		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ			EVROPSKÝ VÝZNAMNÁ LOKALITA – NATURA 2000
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ			PTAČÍ OBLAST – NATURA 2000
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			VÝSKYT ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÝCH DRUHŮ
		PLOCHY ZEMĚĚLSKÉ			PAMÁTNÝ STROM
		PLOCHY LESNÍ VČ.OP			NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA/NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKA
		PLOCHY PŘÍRODNÍ			KŘÍŽ/BOŽÍ MUKA/KOSTEL/KAPLE
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ			HŘBITOV
					OBJEKTY PRO OBRANU STÁTU
					STAVBY PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ
					OZNAČENÍ STAVEB PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ
					PLOCHY PŘESTAVBY
					OZNAČENÍ PLOCHY PŘESTAVBY
					PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚPROSPĚŠNÉ STAVBY
					OZNAČENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

## Podmínky pro využití plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – silnice rychlostní a I. Třídy vč. OP

Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací

Přípustné využití:

- silniční pozemky rychlostní silnice, silnic II. a III. třídy, náspy, zářezy, krajnice, chodníky, opěrné zdi, mosty, ekodukty, doprovodná a ochranná zeleň, pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky, terminály, odstavné a parkovací plochy, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, čerpací stanice pohonných hmot, autoopravárenská zařízení a pod.

- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury

- stavby a zařízení pro obranu státu

Podmíněně přípustné využití:

- stavebně dopravní řešení homogenizace silnice II/163 bude koncipováno tak, aby byl zachován objekt náspu (u osady Rybník), který je součástí NKP Koněspřežní železnice České Budějovice – Linec, na pozemku parc. č. 154/2 v k.ú. Rybník u Dolního Dvořiště.

Nepřípustné využití:

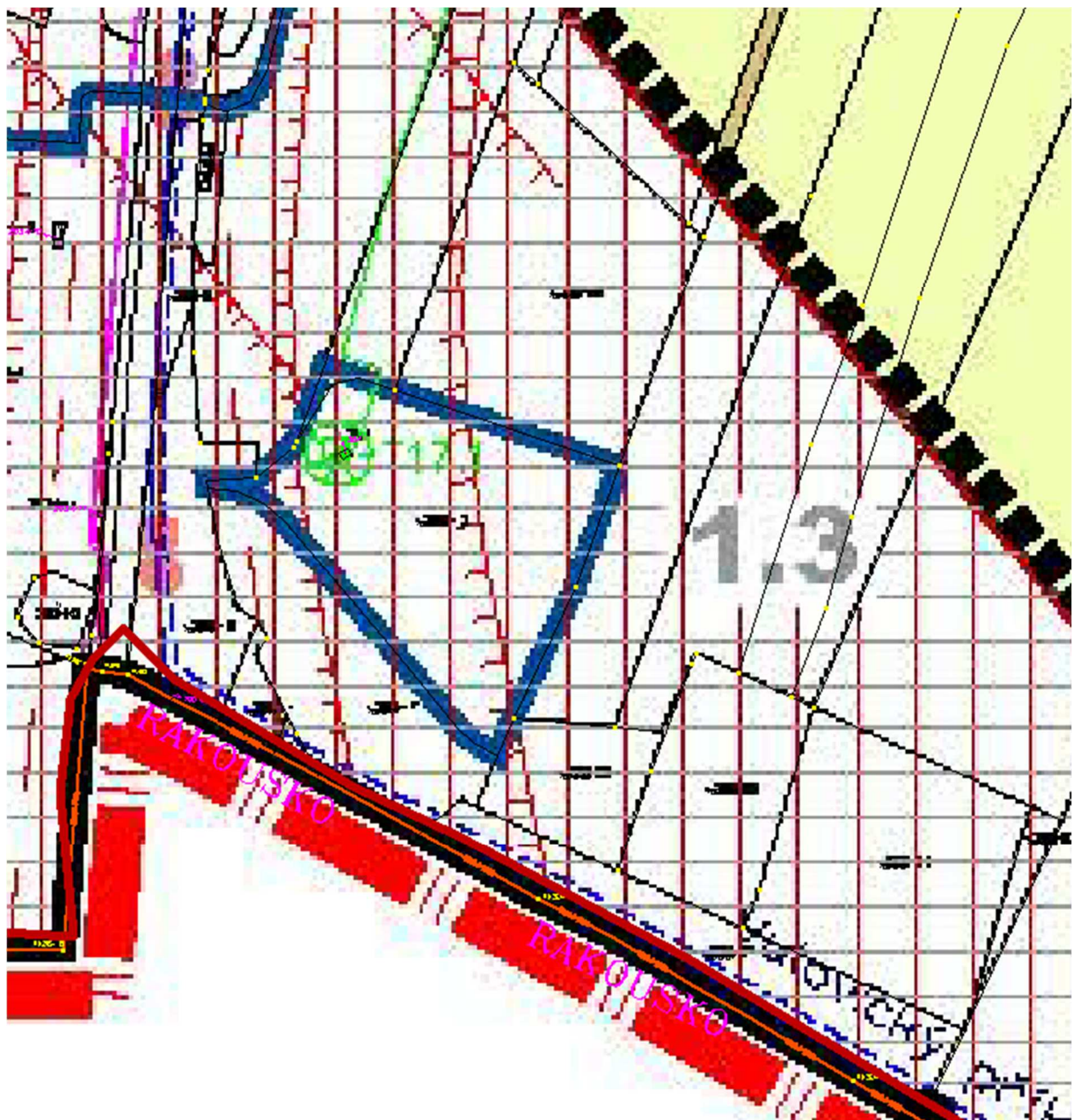
- vše ostatní, než je uvedeno
- v nezastavěném území stavby, zařízení a jiná opatření nevyjmenovaná v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.



- Územní plán Dolní Dvořiště ve znění změny č. 1, která nabyla účinnosti dne 1.1.2019 (dále jen „ÚP – ZM1“)

Pozemek parc.č. 1806/17 v k.ú. Dolní Dvořiště se dle ÚP – ZM1 nachází v nezastavěném území a v ÚP – ZM1 je vyznačen jako **plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – koridor dálnice D3** a zároveň jako **plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby**. Konkrétně se jedná o veřejně prospěšnou stavbu ozn. 1.3 - Úsek D 2/3 – koridor pro dálnici D3 – Dolní Dvořiště – státní hranice ČR – Rakousko.

Výřez z koordinačního výkresu ÚP – ZM1:



Legenda:

STAV	NÁVRH			
		STÁTNÍ HRANICE		VODNÍ ZBRŮJ, VODOJEM, VODOHOSPODÁŘSKÉ ZAŘÍZENÍ VČ OCHRANNÉHO PÁSMU
		HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ - SPRÁVNÍ ÚZEMÍ OBCE		CHRÁNĚNÁ OBLAST PŘIROZENÉ AKUMULACE VOD
		HRANICE KATASTRŮ		VYHLÁŠENÉ ZAPLAVOVÉ ÚZEMÍ Q100
		HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 29.9.2017		AKTIVNÍ ZÓNA ZAPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
		HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH		ZVLÁŠTNÍ POVODĚŇ
		HRANICE ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ZNĚNOU Č.1		VODOVOD
		OZNAČENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH		VODOVOD - KE ZRUŠENÍ
		PLOCHY BYDLENÍ		KANALIZACE
		PLOCHY REKREACE - ZAHRADY, CHATOVÉ A ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY		ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		SEPTIK - KE ZRUŠENÍ
		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVA A SPORT		KORIDOR ELEKTRICKÉHO VEDENÍ VN
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ - VEŘEJNÁ ZELENĚ		ELEKTRICKÉ PODZEMNÍ VEDENÍ VN
		PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ		TRAFOSTANICE VLNIVN VČ OP
		PLOCHY OMIČNÍC OBYTNÉ - ÚZEMÍ JADROVÉ		RADIORLEDOVÉ ZAŘÍZENÍ
		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - ÚZEMÍ MALÝCH SÍDEL		OPTICKÝ KABEL
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA - KORIDOR DÁLNIČE D3		REGULAČNÍ STANICE VTU STL VČ OP
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA - SILNICE I. TŘÍDY VČ OP		KORIDOR PLYNOVODU VTL
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA - SILNICE II. TŘÍDY VČ OP		OCHRANA ZÓNA NADREGIONÁLNÍHO BIKORIDORU
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ DOPRAVA - DOPRAVNÍ ZAŘÍZENÍ, RADOVÉ GARÁŽE, PARKOVSTĚ		NADREGIONÁLNÍ BIKORIDOR
		HLUKOVÁ ZÓNA - SILNIČNÍ DOPRAVA LAEQ 50/60dB		REGIONÁLNÍ BIKORIDOR
		HLUKOVÁ ZÓNA - DRAŽNÍ DOPRAVA LAEQ 50/60dB		REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - DRAŽNÍ DOPRAVA VČ OP		LOKÁLNÍ BIKORIDOR
		CYKLOTRASA		LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
		HRANIČNÍ PŘECHOD		HRANICE PŘÍRODNÍHO PARKU
		OCHRANNÉ PÁSMO LETECKÉ STAVBY		PŘÍRODNÍ PAMÁTKA VČ OP
		PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY		EVROPSKÝ VÝZNAMNÁ LOKALITA - NATURA 2000
		PLOCHY VÝROBY A SKI ADIVÁNÍ		PTAČÍ OBLAST - NATURA 2000
		PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		VÝSKYT ZVLÁŠTĚ OCHRÁNĚNÝCH DRUHŮ
		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ		PAMÁTNÝ STROM
		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ		NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA NÁRODNÍ KULTURNÍ PAMÁTKA
		PLOCHY LESNÍ VČ PÁSMU 50M OD KRAJE LESA		KŘÍŽBOŽÍ MUKAKOSTEL JAKPĚ
		PLOCHY PŘÍRODNÍ		HŘBITOV
		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		OBJEKTY PRO OBRANU STÁTU
				STAVBY PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ
				OZNAČENÍ STAVEB PROTIPOVODŇOVÝCH OPATŘENÍ
				PLOCHY PŘESTAVBY
				OZNAČENÍ PLOCHY PŘESTAVBY
				PLOCHY A KORIDORY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY
				OZNAČENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

## Podmínky pro využití plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava – koridor dálnice D3

### Hlavní využití:

- pozemky staveb a zařízení dálnice D3

### Přípustné využití:

- silniční pozemky dálnice, náspy, zářezy, krajnice, chodníky, opěrné zdi, mosty, propustky, ekodukty, mimoúrovňové křižovatky, doprovodná a ochranná zeleň, stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení

- stavby a přeložky související s dálnicí D3

### Podmíněně přípustné využití:

- v případě překryvu koridoru dálnice D3 a ploch s rozdílným způsobem využití vymezených v Územním plánu je vždy využití koridoru dálnice D3 nadřazeno způsobu využití ploch vymezených v Územním plánu
- v případě vzájemného překryvu koridorů nadmístního významu je využití koridoru dálnice D3 podmíněno vzájemnou koordinací záměrů využití těchto koridorů

- v případě překryvu dálnice D3 a památkově, přírodně a krajinářsky cenných území, která jsou předmětem ochrany, koordinovat řešení záměru s podmínkami ochrany pro ně stanovenými
- pozemky staveb a zařízení dopravní a technické infrastruktury místního významu pouze bude-li prokázáno, že nedojde k zamezení vybudování záměru dle hlavního nebo přípustného využití

Nepřípustné využití:

- vše ostatní, než je uvedeno.