



Město Soběslav

náměstí Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav

tel. č.: 381 508 122

e-mail: mesto@musobeslav.cz, www.musobeslav.cz

Krajský úřad Jihočeského kraje
Odbor životního prostředí,
zemědělství a lesnictví
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice

čj. MS/15664/2023/Bl

Soběslav 21. července 2023

Vyjádření města k přepracované dokumentaci vlivů záměru „Průmyslová zóna Soběslav“ na životní prostředí

Město Soběslav obdrželo od Krajského úřadu – Jihočeský kraj, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, čj. KUJCK 80939/2023 ze dne 26. 6. 2023, přepracovanou dokumentaci vlivů záměru „Průmyslová zóna Soběslav“ na životní prostředí.

Její zpracování zajistili oznamovatelé záměru společnosti PZ Soběslav 2., s. r. o., Pomezí 1386/9, 182 00 Praha 8 – Libeň, IČ 077 06 391, a PZ Soběslav 1., s. r. o., Pomezí 1386/9, 182 00 Praha 8 – Libeň, IČ 077 06 359.

Město Soběslav podává v zákonem stanovené lhůtě k výše uvedené dokumentaci následující vyjádření a připomínky:

Z pohledu města nejsou vypořádány naše připomínky k předchozí dokumentaci záměru „Průmyslová zóna Soběslav“ ze dne 8. 7. 2022, čj. MS/14784/2022/Bl.

Jedná se o:

Doprava:

- Požadujeme, aby dokumentace jednoznačně obsahovala denní příjezd do „Průmyslové zóny“ maximálně 310 nákladních vozidel.

Odpadní vody:

- Město Soběslav jako vlastník vodohospodářského majetku požaduje také prověřit kromě kapacity stokové sítě i kapacitu Čistírny odpadních vod Soběslav ve vztahu k uvedenému záměru.

Další připomínky:

- Požadujeme vyhodnotit, zda-li není předmětný záměr příliš rozsáhlý ve vztahu k velikosti města a jeho infrastruktury a nebylo by vhodné jej rozdělit na více etap.
- Dokumentace neobsahuje spolupráci investora záměru s městem Soběslav na vybudování potřebné infrastruktury (například bydlení, služeb atd.).

Zároveň připojujeme další připomínky zpracované výborem zastupitelstva města – Výbor pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav – viz příloha.

Děkujeme za posouzení našich připomínek.

S pozdravem

Ing. Jindřich Bláha
starosta města Soběslavi

Příloha:

Připomínky zpracované Výborem pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav

Připomínky k přepracované dokumentaci vlivů záměru „Průmyslová zóna Soběslav“ na životní prostředí
zpracované výborem zastupitelstva města – Výbor pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav

Koordinační výkres:

- Plocha Parking TIR je stavebně a funkčně oddělena od ostatních ploch jednotlivých hal. Jakým způsobem, a kde budou kontrolovány nákladní vozy, aby se tato plocha nestala veřejným TIR parkovištěm? Požadujeme, aby se tato plocha stala součástí areálu. Tzn. plocha parking TIR bude oplocena jako celek s areálem a bude před vjezdem do celého areálu zbudována klasická nebo automatická vrátnice.

ARSEN:

- Jak bude nakládáno se zeminou obsahující zvýšené množství arsenu a jaké podmínky stanoví úřad v okolí lokality během zemních prací? Bude možné přirozeně větrat bytové a rodinné domy v Soběslavi a Chlebově? Chybí rozptylová studie řešící větrnou erozi nakypřené půdy během zemních prací a možné kontaminování ostatní půdy v lokalitě. Jak bude dodržena povinnost vycházející ze studie „Posouzení rizikovosti zvýšených koncentrací arsenu v zeminách na lokalitě Soběslav – průmyslová zóna „U dálnice“ o nutnosti zakrytí všech zemin min. zelení, zpevněnými plochami atd., když se v samotné dokumentaci píše o vyrovnané bilanci zemních prací a sama studie pracuje s informací, že arsen se v lokalitě vyskytuje ve značně rozdílných koncentracích? Jaké bude zabezpečení/opatření, že ve svrchních vrstvách nebude arsen v nadlimitním množství? Bude kontrolováno množství arsenu i z deponií ornice při jejím opětovném rozprostření v lokalitě PZ? Pokud sama studie přiznává, že arsen má vliv na pracovníky během stavebních prací převážně HTÚ, jak bude zabezpečeno nejbližší okolí? Tzn. provoz na komunikacích procházejících zájmovou lokalitou, nebo na ně těsně přiléhajících? Tudíž na samotné pěší, cyklisty, motoristy či pasažéry? Budou jim při průjezdu zónou také vydávány OOP jako v případě samotných pracovníků, o čemž se předmětná studie zmiňuje?
- „Přes přírodní původ arsenu je nutné na zeminu s obsahem arsenu přes 30 mg/kg suš. pohlížet jako na odpad nevyhovující podmínkám pro zasypávání“ (příloha 5.1 – II) ve smyslu vyhlášky 273/2021 Sb. Otázka je, jak bude podmínka kontrolována a kým? Jaké úřad nařídí měření koncentrací arsenu a opatření v lokalitě PZ během stavebních činností? Výsledky sond uvedeny do 3 m, přičemž zemní práce budou prováděny v hloubkách až 7 m.
- Proč jsou uvažovány koncentrace v *Tabulce 3: Vstupní koncentrace uvažované při kvantifikaci rizik* (údaje v mg/kg suš.) pouze v úrovni 0 až 0,3 m, když HTÚ budou probíhat v daleko větších hloubkách, viz popis hal v dokumentaci EIA („budu provedeny až cca 7 m zářezy, výkopy nádrží a další zemní práce“)? Tzn. jistě budou zastiženy zeminy a horniny s větší koncentrací Arsenu v mg/kg suš., což sama studie zmiňuje, ale s tak velkými hodnotami dále nepracuje, i když byly zastiženy. A proč je uvažována tak nízká hodnota mg/kg suš., když v odebraných vzorcích jsou hodnoty výrazně vyšší? Při uvažování reálných vstupních koncentrací o větších hloubkách, dojde k daleko většímu ovlivnění v předmětné lokalitě. Studie je tak zavádějící a neprůkazná, když vstupními údaji předpokládá pouhé sejmutí ornice a podorničí. Studie nebyla přepracována.

V dokumentaci chybí nutnost skrápění ploch během HTÚ, což bylo uvedeno v původní studii, jaké budou zdroje vody pro tento účel, jaké bude její množství a jak bude ověřována kvalita takto použitých vod?

Doprava:

- Níže uvedená připomínka nebyla vypořádána. Požadujeme, aby Krajský úřad JČK stanovil jako nepřekročitelnou hodnotu návozu nákladních automobilů do průmyslové zóny na investorem stanovených 310 vozů. A stanovil nástroje, jakými bude uvedená hodnota dodržována. Např. podmínkou stanovující v návazných stavebních řízeních opakované kolaudační rozhodnutí. V dalším navazujícím řízení musí být zřízeny zklidňující dopravní prvky v obci Chlebov tak, aby zvýšená doprava negenerovala další dopravní nebezpečí na těchto předmětných komunikacích.
- V dokumentaci (*Analýza možných socioekonomických dopadů investičního záměru PZ Soběslav*) se uvádí, že investor počítá s cca 900 zaměstnanci v třísměnném provozu. Ve studii: *Posouzení rizikosti zvýšených koncentrací arsenu v zeminách na lokalitě Soběslav – průmyslová zóna „U dálnice“* je uvedeno 900 osob pro jednu směnu, tento údaj ale chybí v samotné dokumentaci. Jedná se tak o maximální možný počet osob pro jednu směnu či v třísměnném provozu? Jaký údaj je platný?

Dopravní studie:

- E.3. Intenzita generované dopravy: Haly A,B,E byly posouzeny jako skladové, haly C,D,F byly posouzeny jako výrobní. Předpoklad uveden v dopravní studii je v rozporu s dokumentací EIA. Připomínka nebyla vypořádána. Rozpor trvá.
- Závěr: Množství generované dopravy z hal bylo zjištěno dvěma nezávislými způsoby. Jedním je předpoklad udaný investorem (údaje, se kterými pracují projekty obdobných hal) očekává denně příjezd 310 těžkých nákladních vozidel. Investor několikrát veřejně (zápis ze schůzek výboru pro PZ, vybrané body do smlouvy s investorem, prezentace Exprin pro zastupitelstvo města Soběslavi) deklaroval očekávaný příjezd 310 nákladních vozidel a ne jak je uvedeno těžkých nákladních vozidel. Informace je v rozporu i se samotnou dokumentací EIA. Připomínka nebyla vypořádána.

Srážkové vody:

- V dokumentaci jsou zakresleny tři nádrže nazvané jako retenční vsakovací průleh 1 až 3. Dle studie zabývající se zasakováním (*4_Odvodnění průmyslové zóny*) v lokalitě není nádrž č. 3 možno považovat s ohledem na geologické podmínky jako možnou k zasakování. Jak bude tato nádrž zabezpečena, když bude sloužit jako zasakovací a bude tak trvale docházet k podmáčení jejích hrází? Dojde pak u ní při zvýšeném průtoku k protržení a vylití a tím bude mít nezanedbatelný dopad na krajinu. Norma ČSN TNV 75 9011 a ČSN 75 9010 nezná uvedený pojem a není ani v Metodické pomůcce Ministerstva pro místní rozvoj VSAKOVÁNÍ SRÁŽKOVÝCH VOD. Zde se vždy jedná o podzemní vsakovací nádrž či průleh. Je zde evidentní snaha investora nabudit dojem, že se sváděné srážkové vody v celé lokalitě budou zasakovat. To ale uvedenými prostředky v takto konkrétně umístěných nádržích nelze dosáhnout. Krajský úřad musí rozhodnout o lepším řešení vsakování srážkových vod v uvedené lokalitě. Již dnes je zde pozorovatelné snížení podzemní vody, a tak není možné odvádět další vodu z dotčené lokality. Připomínka nebyla plně vypořádána, požadujeme kvalifikované rozhodnutí o řešení KÚ JČK.
- Bylo deklarováno veřejným zápisem Výborem pro rozvoj PZ Soběslav z 22. 4. 2021, že vody z průmyslové zóny budou zasakovány. Dle dokumentace jsou ale v rámci jedné haly převáděny ze severní zóny do jižní, kde jsou řízeně vypouštěny a nedochází tak k žádnému zasakování (což je

příznivější pro krajinu).

- V hydrogeologickém průzkumu s posouzením možnosti vsakování srážkových vod byla zjištěna úroveň hladiny podzemní vody, která byla v rozmezí 1,00 – 4,85 m pod současným terénem. Při finálním stavu HTÚ (Hrubých terénních úprav) tak bude celé území pod zjištěnou hladinou podzemní vody. Dojde tak k výraznému ovlivnění její stávající úrovně a trvalému odvádění podzemních vod do lotických vod povrchových. Připomínka proto nebyla vhodně vypořádána, požadujeme posouzení KÚ JČK.
- Ve vyjádření správce VH sítí je jasná podmínka, že veškeré dešťové vody mají být likvidovány v místě vzniku. Podmínka není dle dokumentace EIA splněna.
- Výčet pozemků ve vyjádření správce VH sítí ČEVAK neodpovídá záměru posouzení dokumentace EIA a nemůže tak být vyjádření správce VH sítí ČEVAK pro jeho neúplnost považováno za platné. Připomínka nebyla vypořádána.
- V informaci vydanou KRAJSKÝM ÚŘADEM JIHOČESKÉHO KRAJE, Odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, Oddělení IPPC a EIA je uveden objekt: retenční objekty (suché poldry a průlehy), tento se zde ale nevyskytuje. Jsou zde tři stavební objekty nazvané retenční vsakovací průleh 1 až 3. Jedná se o snahu KÚ upravit názvy stavebních objektů - podjatost úřadu. Nebo je to klamání občanů?
- Připomínka nevypořádána, pouze vypuštěna z informačního dopisu.
- Jak bude úřad vyhodnocovat dopady na životní prostředí, když není konkretizovaný způsob využití průmyslového parku? Je zde nepřímý popis využití jako lehké výroby s přidanou hodnotou a např. i o montáži plastových součástí pro automobilový průmysl (části vzduchových tlumičů, dávkovacích systémů, řízení, palivových pump, díly pohonného systému, elektrického ovládání oken, střešních oken, sedadel, vstřikování, brzdových systémů, spojek a dalších systémů), případně výroba drobných elektrických zařízení, fréz, vrtaček, dalšího ručního nářadí. Stanoví úřad jako možný způsob využití Průmyslové zóny jen tyto vybrané činnosti? V opačném případě - jak se budou posuzovat odchylky od deklarovaného využití? Krajský úřad musí stanovit opatření, aby zde nevznikl žádný střední popřípadě těžký průmysl (dále např. chemický...) s naprosto rozdílným dopadem na životní prostředí než je podaná předmětná dokumentace. Připomínka nebyla vypořádána, proto požadujeme stanovisko KÚ JČK. Požadujeme konkretizaci celého záměru s ohledem na jeho velikost a všechna rizika s tím spojená.
- V příloze 3_Hydrogeologický průzkum s posouzením možnosti vsakování srážkových vod není aktualizovaný celý zábor PZ. V situaci sond jsou tři haly, které neodpovídají uvedenému záměru. Průzkum nebyl aktualizován.
- Za poslední 4 roky vychází průměrná skutečná kapacita ČOV Soběslav 7000 EO a 2000 m³/den. Dle posledních přepočtů a současné legislativy je maximální kapacita ČOV Soběslav je 7500 EO a 2770 m³/den (informace dle ČEVAK Tábor).
 - Je nutné zajistit, aby hraniční naplnění ČOV Soběslav neohrozilo jiné projekty jako je bytová výstavba. Výstavba dalších projektů v rámci průmyslové zóny apod. Připomínka nebyla

vypořádána, požadavek trvá.

Krajinný ráz

- Dokumentace se několikrát odvolává na dohodu s Výborem pro rozvoj PZ Soběslav. Ve skutečnosti dle veřejných zápisů z jednání jsou v rozporu např. výšky hal, kdy dle zápisu z 24. 3. 2021 zástupci Exprin tvrdí, že výška hal bude max. 12 m, ale v dokumentaci se uvádí 12,5 m. Jak úřad bude posuzovat tyto rozpory, které mají dopad na krajinný ráz? Připomínka nebyla vypořádána.

Hluková studie

- V tabulce 4 hlukové studie jsou chybně spočítané součty OA, NS a NA ($282+24+27 \neq 332$ ale 333). | V dokumentaci je s nimi dále počítáno, lze tak důvěřovat dalším výpočtům z programu Hluk+?
- Z hlukové studie jasně vyplývají nadlimitní vypočtené očekávané hodnoty hladiny hluku již pro současný stav a ve výhledové době při provozu rozšířené průmyslové zóny se tento stav viditelně ještě zhorší.
- Chybí vyjádření stanoviska krajské hygienické stanice k dokumentaci EIA Průmyslová zóna Soběslav. V předchozí dokumentaci bylo pouze částečné (k hlukové studii). Z jakého důvodu bylo zcela vypuštěno? Požadujeme toto vyjádření z důvodu posouzení vlivu na ochranu veřejného zdraví.

Rozptylová studie

- S ohledem na závěr obsahu imisních koncentrací arsenu konkrétně: „*Obecně se doporučuje ve fázi přípravy a ve fázi zemních a stavebních prací věnovat pečlivou pozornost maximální možné eliminaci vnosu prachových částic do ovzduší a jejich resuspenzi a důsledně vyžadovat dodržování opatření na snižování emisí prachu do ovzduší,*“ požadujeme stanovit četnost měření ideálně kontinuálního po dobu realizace stavby Průmyslové zóny za dodržení všech vypsanych opatření.

Jednorázový entomologický průzkum území v k.ú. Soběslav

- Rozsah dokumentu dle kapitoly 2.1 obrázku č. 1 neodpovídá předmětnému záměru podané dokumentace EIA. Chybí zde několik podstatných částí v severní a jižní zóně. Provedený entomologický průzkum je tak nedostatečný. Připomínka není v příloze 12_Entomologie zpracována.

Hodnocení vlivu zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny

- V tabulce obr. 7 chybí zeminy a horniny obsahující arsen a nutnost na ně pohlížet jako na odpad nevyhovující podmínkám pro zasypávání (příloha 5.1 – II) ve smyslu vyhlášky 273/2021 Sb. Tato zemina by musela být ukládána alespoň na skládku kategorie S-OO. Připomínka nebyla zohledněna.
- Ve studii je na str. 18 poznámka: „*Dále bude pravidelně prováděna kontrola a měření hluchnosti.*“ Ve

kterých místech a jak pravidelně nařídí či předepíše krajský úřad měření hluchnosti s doložením autorizovaného měření příslušnému úřadu? Připomínka nebyla vypořádána.

- Vizualizace obr. 39 neodpovídá co do rozsahu a počtu zeleně (stromů keřů) výkresové dokumentaci a ani příloze 13_Návrh sadových úprav. Například pás zeleně mezi halou B a halou A, který v situaci přílohy 13_Návrh sadových úprav není a vizualizace jej obsahuje. Nebo další nepřesnost před halou D, kde stromy od severozápadu chybí, ale ve vizualizaci jsou obsaženy. Největší nepřesnost je před halou E, kde stromy v situaci přílohy 13_Návrh sadových úprav zcela chybí, ale ve vizualizaci je zakreslen dle rozsahu zeleně remízek, či přímo pás lesa (dle vizualizace se nejedná o zeleň na fasádě). V části, kde je tato zeleň vyznačena, nemá investor vlastnická práva a proto je zcela jasné, že zde žádná zeleň ani nebude. Vizualizace je tak zcela zavádějící.
- Příloha 13_Návrh sadových úprav neobsahuje žádný výkres ani jednotlivé počty stromů a keřů zastoupených v budoucí průmyslové zóně. Je zde jen všeobecný výčet navrhovaných dřevin a keřů.
- Ve vizualizaci obr. 40 jsou vzrostlé stromy a křoviny umístěny zcela nevhodně a nejsou tak dodrženy rozhledové trojúhelníky v křižovatce.

Dokumentace EIA

B.1.2. Kapacita (rozsah) záměru

- Popis: „Na severní straně průmyslové zóny je 17 samostatných odstavných stání pro kamiony a na jižní straně je 19 samostatných odstavných stání pro kamiony.“ Dle bodů Návrh podmínek pro přípravu textu smlouvy pro rozvoj průmyslové zóny Soběslav je zde požadavek na 25 a 17 samostatných stání. Podmínka není dodržena.
- Zmínka ze str. 42: „Realizace takových objektů neodpovídá reálnému využití a byla by neekonomická s extrémně vysokými nároky na dopravní a technickou infrastrukturu.“ Naopak realizace takových objektů by znamenala menší dopad do životního prostředí a menší zásah do navazující zástavby města Soběslavi.
- Zmínka ze str. 42: „Návrh je úspornější z pohledu záboru zemědělského půdního fondu. V neposlední řadě je předložený návrh realistický z pohledu současných požadavků na technicko-ekonomické řešení průmyslové zóny, kdy je územní studie svým pojetím jednoznačně překonána.“ Jedná se o dezinformaci, neboť z pohledu velikosti absolutního záboru ZPF je větší než v původní dokumentaci EIA.
- Na str. 48 je uvedeno: „Dešťové vody budou využívány též k zálivce zeleně.“ Kde se budou tyto vody retenovat? Po srážce závlaha zeleně zřejmě nebude potřeba a dešťová voda z průlehu bude do 55, 17 a 80 h z těchto tří objektů odvedena. V dokumentaci není zřejmé, jak by měla závlaha z těchto objektů být realizována. Požadujeme zabudování nádrží pro zachyt dešťové vody s možností využitelnosti pro zálivku zeleně.

Požadavky na budoucí využitelnost předloženého záměru, udržitelný rozvoj

- Zajistit, aby bylo jednoznačně garantované budoucí využití objektů a znalost budoucích uživatelů.
- Zajistit, aby nedošlo k odchýlení od investorem navržených příkladů využití.
- Neumožnit stavět haly bez garance budoucích nájemců “haly do zásoby”, “uložení hotovosti” investora apod.
- Rozhodovat s ohledem na velikost Soběslavi, menšího jihočeského města a jeho aktuálních potřeb.
 - Nezaměstnanost v mikroregionu je dlouhodobě na úrovni okolo 3% (250 volných pozic).
 - Posoudit rizika spojená s enormním nárůstem zaměstnanců (rozpory počtu zaměstnanců uváděných v jednotlivých částech dokumentace EIA).
- Zamezit neodůvodněnému znehodnocení bonitní zemědělské půdy.
- Rozhodovat s ohledem na Průmyslovou zónu Soběslav jako celku. Schvalovaný projekt představuje pouze část průmyslové zóny Soběslav.
- Posoudit velikost objektů v kontextu s územně plánovací dokumentací (platná územní studie) s ohledem na výšku objektů a jejich využitelnost z pohledu požadavku na převažující procento výroby.
- Zajistit, aby projekt splňoval nejpřísnější trendy v oblasti ochrany životního prostředí:
 - Z pohledu pláště budov, výsadbou vertikální zeleně, energetickou soběstačností, schopností retence dešťových vod, nevytvářet tepelné ostrovy, zajistit, aby projekt nenarušoval krajinný ráz a poměry staveb obvyklé v místě apod.
- Rozhodovat o projektu v souvislosti s podobným projekty v blízkém okolí:
 - JHC883 - Technologický park České Budějovice, Na Světlících – zastavěná plocha hal: 145.038 m²
 - JHC932 - Skladový a výrobní areál Ševětín II – zastavěná plocha hal: 91.395 m
 - JHC926 - Zóna ekonomického rozvoje Boršov – zastavěná plocha hal: 224.790 m²
 - Průmyslový areál v Plané nad Lužnicí
 - a další.
- Zajistit bezpečné napojení pro pěší, cyklisty, ale i osobní dopravu mezi Soběslaví a Chlebovem po silnici III/13521 a mezi Zvěroticemi a Soběslaví po silnici II/135.
- Zvážit etapizaci projektu s ohledem na aktuální potřeby regionu Soběslav.
- Zvážit rozsah připraveného záměru v kontextu s územně plánovací dokumentací Jihočeského kraje, v kontextu s urbanismem města Soběslav.

Obecné připomínky

- V B.I.2. Kapacita (rozsah) záměru je uvedeno: „Celkem bude v rámci záměru vybudováno 326 parkovacích stání pro osobní automobily a 36 parkovacích stání pro nákladní automobily a soupravy.“ Dle bodů Návrh podmínek pro přípravu textu smlouvy pro rozvoj průmyslové zóny Soběslav je zde požadavek na 25 a 17 samostatných stání. Ve výkresové části je v jižní zóně zakresleno pouze 19 kamionových stání a v severní požadovaných 17 stání. Požadujeme doplnit požadovaný počet odstavných stání pro nákladní automobily na dohodnutých 25 v jižní části.
- Město Soběslav má zpracovanou platnou územní studii na posuzovanou lokalitu. Předložený záměr není v souladu s uvedenou studií. Jak bude Krajský úřad pohlížet na rozpor mezi stávající platnou Územní studií a předloženým záměrem investora?
- Je nutné vymezit dopravní trasy pozemních komunikací, které budou využívány v rámci výstavby a provozu záměru. S ohledem na přilehlé obce či části obcí. Požadujeme konkretizovat opatření na minimalizaci dopadů během realizace a provozu.
- Zásobování pitnou vodou je řešeno napojením na stávající vodovod v majetku města Soběslav. Doporučujeme prověřit, zda je stávající vodovod dostatečně kapacitní, zejména pro účely zajištění zásobování pitnou vodou po dobu výstavby a provozu průmyslové zóny PZ1 a PZ2. Tzn. vyžádat si nové stanovisko ČEVAK k přepracované dokumentaci EIA - není doloženo.
- Kde se bude uvedený počet pracovníků stravovat? V dokumentaci chybí řešení stravování. Není případně počítáno s nárůstem dopravy v době přestávky na jídlo a oddech. Socioekonomická studie neprověřuje možnosti stravování uváděných počtů zaměstnanců.
- Vyhodnotit zdravotní rizika související s provozem a realizací posuzovaného záměru a s kumulativním vlivem provozu všech provozoven v areálu průmyslové zóny.
- Navržená výsadba zeleně s ohledem na množství vyjímané půdy ze ZPF se jeví jako nedostatečná.
- Vyhodnotit souběžný vliv navrhovaného záměru a všech stávajících provozovaných zařízení v areálu průmyslové zóny.
- Město Soběslav má s firmou Exprin Property s.r.o., která zastupuje investora PZ1 a PZ2, sjednané body Návrhu podmínek pro obsah smlouvy, které jsou schválené Zastupitelstvem města Soběslav, viz Příloha č. 1
 - Proč body návrhu podmínek nejsou přílohou předmětné dokumentace EIA, jak bylo dohodnuto na společných jednáních mezi Výborem pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav a firmou Exprin Property s.r.o.
 - Některé podmínky (viz Příloha č. 1) nejsou dodrženy. S ohledem na skutečnost, že uvedené podmínky mají vliv na předložený záměr požadujeme, aby stanovisko Krajského úřadu v rámci řízení EIA respektovalo uvedené podmínky.

- Požadujeme, aby byly předloženy aktuální stanoviska dotčených orgánů a vyjádření správců dopravní a technické infrastruktury (minimálně: vyjádření KHS, Územní plánování, ČEVAK...).
- Požadujeme vyhodnotit, zda převažuje veřejný zájem nad zájmem investora a zda investor nabízí spolupodílení se ke zkvalitnění života občanů našeho města s ohledem na dopady jeho záměru.
- Posoudit zda velikost záměru a s ním související dopady na životní prostředí mají odpovídající přínosy pro občany města a město samotné (viz Socioekonomická studie).

Přílohy:

Příloha č. 1:

- Body potvrzené mezi firmou Exprin Property s.r.o. a Výborem pro rozvoj Průmyslové zóny Soběslav, které následně schválilo Zastupitelstvo města Soběslavi:

	Návrh podmínek pro přípravu textu smlouvy pro rozvoj průmyslové zóny Soběslav
1	Dopravní napojení severní a jižní části Průmyslové zóny Soběslav bude řešeno výhradně z paralelních účelových komunikací souběžných s dálnicí D3.
2	V jižní části od ulice Petra Bezruče se investor zavazuje provést stavební úpravy stávající paralelní komunikace s dálnicí resp. vybudování nové komunikace, která zajistí dopravní napojení zbývajících částí průmyslové zóny. Stavba bude po řádné kolaudaci předána městu Soběslav, a to včetně patřičných částí pozemků, které jsou ve vlastnictví investora, avšak mimo samotných sjezdů do PZ. Budou zaslupněny náklady na údržbu obslužných komunikací podél dálnice D3.
3	Dojde k vybudování odstavného parkování pro nákladní vozy a to 25 v jižní a 17 v severní části včetně záruky, že parkoviště bude po celou dobu provozování hal v prostorech funkční a v řádné správě investorů průmyslové zóny. Dopravu v klidu tzn. veškerá parkovací stání budou v majetku a na pozemcích ve vlastnictví investora.
4	Intenzita dopravy nepřesáhne počty, které jsou v dopravní studii deklarované, jako intenzita dopravy požadovaná investorem. Souhlasíme s max. 310 vozy: Rozdělení intenzity dopravy mezi severní a jižní částí PZ. (210 nákladních automobilů severní část a jižní část 100 nákladních automobilů) Intenzita dopravy bude po kolaudaci/zahájení zkušebního provozu ověřena sčítáním, které provede k tomu autorizovaná osoba/společnost.
5	Maximum dešťových vod bude zasakováno v povrchových a nebo podpovrchových vsakovacích zařízeních, a to všude tam, kde dle hydrogeologického průzkumu bude taková likvidace dešťových vod vyhodnocena jako možná.
6	Projekčně a stavebně zajistí umístění a vybudování: - přístupu pro pěší s cyklostezkou ve směru do Chlebova podél jižní části ulice Petra Bezruče, a to v části území, které je ve vlastnictví investora. - autobusové zastávky. Město si je převezme do užívání
7	V dohodnuté výši se bude investor podílet se na nákladech spojených s vybudováním cyklostezky mimo území uvedené v předcházejícím bodě. V tomto případě bude zajišťovat realizaci cyklostezky město Soběslav.

8	<u>Převažující využití území</u> „Výroba“ – hospodářská činnost, při níž dochází k přeměně vstupů (výrobních zdrojů) na výstupy (produkty nebo služby), spadající do odvětví strojírenství a obrábění kovů, opravárenství, plastikářského průmyslu, průmyslu zbrojního, elektrotechnického, energetického, farmaceutického a kosmetického, výroby a zpracování stavebních hmot, průmyslu potravinářského, textilního, oděvního, kožedělného, obuvnického, průmyslu spotřební elektroniky a spotřebičů, nábytkářského, sklářského a keramického, dřevozpracujícího, polygrafického a papírenského, řemeslné výroby, včetně doprovodných technických zařízení a provozů. „Skládování související s hlavní činností“ – činnost, zabezpečující uskladnění produktů (surovin, dílů, zboží ve výrobě, hotových výrobků) v místech jejich vzniku a mezi místem jejich spotřeby, která přímo souvisí s výrobou a nepředstavuje v rámci výroby její převažující část. <u>Mensšinové využití území</u> „Skládování“ ,které nesouvisí s výrobní činností v daném místě. Skládování - dočasné ukládání materiálu, zboží, výrobků, surovin pro pozdější využití při výrobě, nebo k prodeji a následné expedici. Předpokládá se především příjem zboží, umístění zboží do skladu, příprava objednávky, kontrola zboží a výrobků, kontrola dokumentace a objednávky, vychystávání, balení, kompletování, nakládání a expedice. Nepřípustné skládování: např. nebezpečné odpady, jaderný materiál, sklady pro petrochemický průmysl, výbušniny, vysoce hořlavé látky.....
9	Před podáním žádosti o územní rozhodnutí seznámí Investor Město Soběslav s konkrétním záměrem využití jednotlivých prostor. Investor nepředstaví záměr, pokud nebude znát nájemce minimálně pro 75% plochy jednotlivých objektů, kterých se dané územní řízení bude týkat.
10	Požadujeme znalost konkrétních projektů pro PZ, minimálně pro 75% plochy objektů - viz. bod 9, v parametrech smlouvy před zahájením územního řízení, v případě že projekt bude odpovídat parametrům smlouvy, není nutné schválení zastupitelstva, postačí prosté oznámení. Při nedodržení parametrů smlouvy bude projekt podléhat schválení zastupitelstva. Zbývajících 25% plochy objektů musí taktéž splňovat všechny parametry smlouvy. V případě, že projekt bude odpovídat parametrům smlouvy, není nutné schválení zastupitelstva, postačí prosté oznámení. Při nedodržení parametrů smlouvy bude projekt podléhat schválení zastupitelstva. Definice přípustných a nepřípustných projektů bude součástí smlouvy.(viz bod 8)
11	Dodržet 40% koeficient zeleně předepsaný územním plánem a sadové úpravy rozvrhnout vhodným způsobem do celého areálu průmyslové zóny tzn. nekumulovat zeleň v jednom místě záměru.
12	Haly budou z hlediska krajinného rázu zasazeny do území tak, aby zejména z ulice Petra Bezruče zůstala požadovaná viditelnost dominanty města – kostelní věž. Přílohou smlouvy bude situační zakres definující maximální nadmořské výšky atik hal v jednotlivých částech PZ1 a PZ2. Max. výšky v jednotlivých zónách jsou stanoveny: zóna A - 437,5 m.n.m, zóna B - 443 m.n.m., zóna C - 436,5 m.n.m., zóna D - 432,5 m.n.m., zóna E - 443 m.n.m., zóna F- 434,5 m n.m. Doplnění podkladů.

13	V maximální možné míře bude pracováno s vyrovnanou bilancí zemních prací tak, aby se minimalizoval odvoz přebytečných či nevhodných zemin do násypů. Investor se zavazuje nakládat s přebytečnou ornici vhodným způsobem. Bude řešeno samostatnou smlouvou s místním Zemědělským Družstvem. Množství rozhrnuté ornice v okolí bude specifikováno.
14	Investor se zavazuje uhradit připojovací poplatek za napojení Průmyslové zóny na čistírnu odpadních vod ve výši Kč/1EO (EO - ekvivalentní osoby), a to na základě patřičné smlouvy se správcem ČOV.
15	Před nátokem do dešťové kanalizace popřípadě recipientu budou v rámci zkušebního provozu 1 měsíčně prováděny zkoušky na jakost vypouštěných srážkových vod z průmyslové zóny (dále dle požadavků z odboru životního prostředí).
16	Před výstavbou bude provedena diagnostika komunikací II/135, III/13521 a účelové komunikace podél dálnice, po výstavbě před každou kolaudací haly bude provedena oprava dotčených komunikací, které budou uvedeny do původního stavu.
17	Body smlouvy budou rozděleny do sekcí podle časového hlediska, návaznosti na jednotlivé části projektu a významu s ohledem na výši sankcí. Bude zasmělněna povinnost plnění smlouvy i pro možné budoucí vlastníky. Viz. bod 20. Vymahatelnost smlouvy bude zajištěna finančními postihy/pokutami, které budou v odpovídající výši pro každé možné pochybení zakotveny ve smluvním ujednání. Viz. bod 19. Předpoklad, doplněno na základě právních ujednání
18	Smlouva, nebo její parametry mohou být měněny pouze formou jednotlivých číselných dodatků.
19	Porušení jednotlivých ustanovení = porušení smlouvy = sankční ujednání
20	Veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na právního nástupce Investora. Investor se zavazuje řádně a písemnou formou, o této skutečnosti tohoto nástupce informovat. V případě, že Investor přistoupí k prodeji ať již jednotlivých pozemků, nebo jejich větších celků, zavazuje se o existenci této smlouvy vždy řádně informovat budoucího vlastníka, a to vhodnou formou v písemné podobě (např. ustanovením v Kupní smlouvě, nebo samostatným prohlášením Kupujícího). V obou těchto případech je Investor povinen informovat budoucí vlastníky resp. právní nástupce o stavu čerpání koeficientu poměru možného využití území z hlediska využitelnosti ploch pro výrobu a skladování.
21	Modifikace Zastavovací studie dle požadavků, které vzejdou z jednotlivých řízení EIA/ÚR/SP, a nebo požadavků dotčených orgánů, musí dodržovat parametry a podmínky z této smlouvy.
22	Investor se zavazuje k takovým stavebním úpravám, které budou požadovány všemi dotčenými orgány tak, aby veškeré příjezdové komunikace a vjezdy vyhověly předepsaným parametrům pro provoz nákladní dopravy.
23	V místech, kde stavební úpravy postihnou i ostatní stávající komunikace Investor garantuje vrácení do původního stavu, kdy tento původní stav bude zjištěn před zahájením předmětných stavebních pasportizací.
24	Specifikace staveb a stavebních úprav, které nejsou na Pozemcích Investora, jsou součástí této smlouvy jako samostatná grafická příloha.
25	Investor se zavazuje zřídit bezúplatně věcné břemeno na přeložený vodovod, který je ve vlastnictví města Soběslav.
26	Smluvní strana je povinna oznámit Městu Soběslav bezodkladně veškeré změny ve vlastnických právech, které se týkají dotčených pozemků.
27	Nedílnou součástí smluvní dokumentace bude zastavovací studie.