

Změna č. 1 územního plánu TŘI DVORY

s prvky regulačního plánu (dle § 43 odst. 3 SZ)

T e x t o v á č á s t

únor 2023

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY OBCE TŘI DVORY č.
(dle § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění)

Zastupitelstvo obce tři Dvory podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů za použití ustanovení § 43 odst. 4 a § 55b odst. 10 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

vydává

Změnu č. 1 územního plánu Tři Dvory
(dále jen „Změna č. 1“)

Územní plán Tři Dvory byl vydán Zastupitelstvem obce Tři Dvory (usn. č. 99/8/2017) formou opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 31. 8. 2017.

Toto opatření obecné povahy se mění takto:

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI DVORY

správní orgán, který změnu úz. plánu vydal	usnesení č.	datum nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP
--	-------------	--------------------------------------

Zastupitelstvo obce Tři Dvory

oprávněná úřední osoba pořizovatele	podpis	razítko
-------------------------------------	--------	---------

Jitka Vokolková
starostka obce

Obecní úřad Tři Dvory

Objednatel:	Obec Tři Dvory Osvoboditelů 271, 280 02 Tři Dvory určený zastupitel: Jitka Vokolková, starostka obce
Pořizovatel:	Obecní úřad Tři Dvory Osvoboditelů 271, 280 02 Tři Dvory v zastoupení: Jitka Vokolková, starostka obce
Výkonný pořizovatel:	Zdeňka Klenorová kvalifikovaná osoba pořizovatele, oprávněná k územně plánovací činnosti dle § 24 SZ
Zhotovitel a projektant:	Ing. arch. Milan Salaba autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467) Štefánikova 52, 150 00 Praha 5
Řešitelský tým změny územního plánu:	Ing. arch. Milan Salaba, č. aut. ČKA 1467, Mgr. Petr Koloušek Ing. Štěpán Vizina

Obsah

A Textová část	9
a) Vymezení zastavěného území.....	9
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot.....	9
b.1 Koncepce rozvoje území obce.....	10
b.2 Ochrana a rozvoj hodnot území.....	10
c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	10
c.1 Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury.....	10
c.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	10
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	12
d.1 Technická infrastruktura – dopravní infrastruktura.....	12
d.2 Technická infrastruktura - vodní hospodářství.....	12
d.3 Veřejná infrastruktura.....	12
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	12
e.1 Územní systém ekologické stability - ÚSES.....	12
e.2 Ochrana před povodněmi.....	13
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	13
f.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.....	13
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	14
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	15
i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	15
j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	15
k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	15
l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	15
m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadáním regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	16
n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	16
o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb.....	16
p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	16
B Grafická část změny územního plánu	17
C Textová část odůvodnění	19
a) Postup při pořízení územního plánu.....	19
b) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	19
b.1 Soulad s politikou územního rozvoje.....	19
b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	24
c) Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	33
d) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	33
e) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	33
f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	33
g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.).....	34

h) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	34
i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	34
i.1 Východiska a metoda prokázání.....	34
i.2 Vyhodnocení zbývajících kapacity zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném ÚP Tři Dvory a vyhodnocení jejich naplněnosti.....	35
i.3 Vyhodnocení tempa bytové výstavby na území obce Tři Dvory	35
i.4 Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch	36
i.5 Srovnání lokalit vhodných pro zástavbu rodinnými domy v aglomeraci Kolín	37
i.6 Odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch z hlediska demografické analýzy	40
i.7 Souhrnné vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení	41
i.8 Prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití	43
j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce.....	44
j.1 Vymezení zastavěného území.....	44
j.2 Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce.....	44
j.3 Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace	44
j.4 Ochrana a rozvoj hodnot	46
j.5 Změny koncepce dopravní infrastruktury.....	46
j.6 Změny koncepce technické infrastruktury – energetika	46
j.7 Změny koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	46
j.8 Změny koncepce občanské vybavenosti, veřejného prostoru, systému sídelní zeleně.....	47
j.9 Odpadové hospodářství.....	47
j.10 Koncepce uspořádání krajiny	47
j.11 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.....	47
j.12 Regulační plán, územní studie	47
j.13 Územní rezervy	47
j.14 Etapizace výstavby.....	48
k) Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva	48
l) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	48
m) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	48
n) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	49
o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	49
o.1 Použitá metodika	49
o.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	49
o.3 Plochy meliorací.....	52
o.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa	52
p) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění.....	52
q) Vyhodnocení připomínek a stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání	52
q.1 Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání	52
q.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona	52
D Grafická část odůvodnění změny územního plánu	53

A Textová část

Na úvod textové části, před „Seznam použitých zkratk“ se vkládá „Vymezení některých pojmů“. Tato část se přesunuje z textové části odůvodnění platného územního plánu, včetně několika upřesnění, v tomto znění:

Vymezení některých pojmů

- **zastavěná plocha pozemku** - pro účely tohoto územního plánu je jí součet zastavěných ploch jednotlivých staveb; do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně;
- **koeficient zastavění pozemku** - podíl maximálně přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech;
- **koeficient zeleně** - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku;
- **koeficient zpevněných ploch** - podíl součtu zastavěné a zpevněné plochy pozemku a celkové rozlohy pozemku;
- **občanské vybavení** - zahrnuje zejména stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (ubytovací zařízení), stravovací služby, vědu a výzkum;
- **malá ubytovací zařízení** - stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek;
- **nerušící výroba** - výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mez (např. překročením limitů hluku, vibrací a prašnosti v plochách pro bydlení);
- **nerušící služby** - služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy nad přípustnou mez provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mez (např. překročením limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu **nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkroví - P** dle normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- **prvky drobné architektury a mobiliáře** - představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- **oplocení** – oplocení pozemku ve smyslu používaném ve stavebním zákoně;
- **ohradník, oplocenky** – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav (s výjimkou kúlů zapuštěných v zemi), tj. bez podezdívky, rozebíratelné, neomezující průchodnost krajinou.
- **drobná krajinná architektura** - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.

a) Vymezení zastavěného území

Kapitola se mění takto:

V první větě se ruší slova „byly vymezena“ a „31. 5. 2022“ a nahrazují se slovy „vyjadřuje stav! A „23. 9. 2022“, takže celá věta zní: „Hranice zastavěného území vyjadřuje stav ke dni 23. 9. 2022.“.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

Kapitola se mění takto:

K původnímu názvu kapitoly „Koncepce rozvoje území obce ...“ se vkládá první slovo „Základní“, takže nový název kapitoly zní: „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot“

b.1 Koncepce rozvoje území obce

Šestá odrážka (vymezení zastavitelných ploch pro důležitý a potřebný rozvoj obce ...) - před poslední část věty se doplňuje o slovo „zejména“, takže celá odrážka zní: „vymezení zastavitelných ploch pro důležitý a potřebný rozvoj obce, především pro bydlení mimo hranici záplavového území Q100“.

U sedmé odrážky (výjimku zastavitelné plochy ...) se zruší slova „v záplavovém“ a „kterou“ a nahrazují se slovy „v okrajové části záplavového“ a „které“; dále se doplňují slova „bydlení (Z2c)“ a „(Z2b)“, zruší se slova „kterou jsou“ a nahrazuje se textem „které jsou a budou vodoprávním úřadem“ a dále se za slova „vymezení zastavitelných ploch“ doplňují slova „v záplavovém území“.

b.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

V části „Ochrana urbanistických a architektonických hodnot“ se v osmém odstavci zruší slova „, kterou se rozumí plocha“ a nahrazují se tímto textem: takto:

- pro plochu Z2a: 600 m²
- pro plochu Z2c: 600 m² pro solitérní domy,
450 m² pro dvojdomy (tzn. 2x 450 m²),
300 m² pro řadové domy;
- Z1, Z4, Z4a: 1000 m² pro nově oddělované pozemky v zastavěném území;
- pro všechny ostatní plochy:“

V závěru osmého odstavce se doplňuje text: „při nové parcelaci“.

V devátém odstavci se za slova „...vyžadováno zpracování území“ doplňují slova: „, resp. zastavovací“.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

K původnímu názvu kapitoly „Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“ se vkládají slova: „urbanistické kompozice“ a „ploch s rozdílným způsobem využití“, takže nový název kapitoly zní: „Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně“

c.1 Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury

V osmém odstavci se ruší třetí slovo „především“ a začátek poslední věty „Je vymezena nová plocha pro bydlení Z2a“ se nahrazuje novým textem: „Ve stávajícím územním plánu je dále vymezena plocha pro bydlení Z2a“

Vkládá se nový devátý odstavec s textem: „V návaznosti na tyto plochy je navrženo rozšíření plochy pro bydlení Z2c, vymezené na ploše původní územní rezervy R2. Vymezení této plochy je opodstatněno vyhodnocením regionálních hledisek, podle nichž je v této poloze velký zájem o výstavbu vzhledem k dobré dopravní dostupnosti a příznivé poloze vůči blízkému Kolínu a stavební připravenosti dopravního připojení a inženýrských sítí.“

Zrušuje se podstatná část desátého odstavce („Plocha pro bydlení, která byla součástí původního územního plánu ...“) a nahrazuje se novým textem: „Ve stávajícím územním plánu je rovněž plocha pro bydlení plocha Z4, která přímo navazuje na již zastavěné území obce. V návaznosti na ni je, pro další rozvoj bydlení v obci, navržena plocha Z4a v ploše původní územní rezervy R1 na východní straně zastavěného území a přímo na něj navazující.“

Zrušuje se celý dvanáctý odstavec: „Pro možné budoucí rozšíření těchto ploch je vymezena rezerva R2 ...“

V následujícím odstavci se v druhé větě zruší slova „a v části vybavení pro golf – klubovny šatny“,

V části „Jako další se stanovují pro území obce tyto podmínky“ se u první odrážky za slova „... na současnou“ vkládá text: „, resp. územně stabilizovanou“.

c.2 Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

V druhém odstavci se seznam zastavitelných ploch doplňuje takto: „Z2c“ (za „Z2b“) a „Z4a, Z5“ (za „Z4“); zároveň se zrušuje text: „plocha územní rezervy R1, R2“.

V části „Vymezení zastavitelných ploch“ se u plochy „Z2a Tři Dvory – lokalita „U Skalky I.“ zrušuje třetí odrážka s textem: „plochy dopravní infrastruktury – účelová komunikace (DI)“; v podmínkách využití plochy se u druhé odrážky zrušuje „1 000“ a nahrazuje se číslovkou „600“.

V části „Vymezení zastavitelných ploch“ se za plochu Z2b vkládá nový text ve znění:

„Z2c Tři Dvory – lokalita „U skalky III.“

- plochy bydlení venkovské (BV);
- Pozn.: plochy veřejných prostranství, ochranné a izolační zeleně budou vymezeny z ploch BV následně samostatnou zastavovací studií

Podmínky využití plochy (včetně některých prvků regulačního plánu):

- součástí plochy bude doplňující veřejné prostranství, jehož součástí bude zeleň - dle velikosti zastavitelné plochy;
- podíl ploch veřejných prostranství bude úměrně odpovídat rozsahu ploch každého současného vlastníka;
- respektování a dodržení omezujících podmínek vzhledem k záplavovému území Q 100 - v části plochy (viz rovněž „Předběžné obecné podmínky k části zastavitelné plochy Z2b – lokalita „U Skalky II.“ umístěné v záplavovém území Q 100 – Povodí Labe“ uvedené k uvedené ploše Z2b výše)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby (2NP+P, 2NP + ustupující podlaží);
- respektování společných parametrů vždy pro určitou část lokality v rozmezí stanoveném zastavovací studií;
- způsob zastřešení se nepředepisuje, avšak pro optimální výraz lokality je třeba respektovat základní společnou charakteristiku zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je: 600 m² pro solitérní domy, 450 m² pro dvojdomy (tzn. 2x 450 m²), 300 m² pro řadové domy;
- součástí plochy bude pás izolační zeleně umístěný především tak, aby vytvářel clonu mezi nově navrženou BV a OV nadmístního významu v ploše Z2b;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se, dle potřeb bude upřesněno zastavovací studií;
- způsob oplocení se nepředepisuje, je ale nutné dodržet jednotný charakter oplocení do veřejného prostoru v rozmezí stanoveném zastavovací studií;

V části „Vymezení zastavitelných ploch“ se za plochu Z4 vkládá nový text ve znění:

„Z4a Tři Dvory – lokalita „Skřivan II.“ - rozšíření

- plochy bydlení venkovské (BV);
- plochy zeleně soukromé a vyhrazené (ZS);

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového uspořádání a výškové hladiny zástavby uvedených v kapitole f);
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z5 Tři Dvory – lokalita „Pod Stránkou“

- plochy smíšené výrobní (VS);
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI).

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového uspořádání a výškové hladiny zástavby uvedených v kapitole f);
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.“

V části „Seznam územních rezerv“ se zrušuje celý text a nahrazuje se novým odstavcem ve znění: „Plocha R1 se ruší a ve stejném rozsahu se převádí do nové návrhové plochy Z4a. Obdobně se ruší R2 a ve stejném rozsahu se převádí do nové návrhové plochy Z2c.“

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

K původnímu názvu kapitoly „Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění“ se doplňuje druhá část názvu ve znění: „vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití“

d.1 Technická infrastruktura – dopravní infrastruktura

Zrušuje se podstatná část jedenáctého odstavce „Pro vymezenou plochu Z2b bude zřízeno napojení ...“ a nahrazuje se novým textem ve znění: „Pro vymezenou plochu Z2b bylo zřízeno napojení na silnici II/322 dle § 10 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, kruhovou křižovatkou a páteřní komunikací do této lokality. Páteřní komunikace umožňuje dopravní připojení plochy Z2c. a Z2a.“

d.2 Technická infrastruktura - vodní hospodářství

Za čtvrtý odstavec se vkládají dva nové odstavce s textem: „Pro plochu Z2b bylo zásobování vodou vybudováno s dostatečnou kapacitou pro zásobování vodou v plochách Z2a a Z2c.“

Pro plochu Z2b byla vybudována podtlaková splašková kanalizace s dostatečnou kapacitou pro odkanalizování v plochách Z2a a Z2c.“

V následujícím odstavci se se seznam zastavitelných ploch doplňuje takto: „Z2c“ (za „Z2b“), „ Z4a a Z5“ (za „Z4“).

d.3 Veřejná infrastruktura

Třetí odstavec se doplňuje tímto textem: „Územní studie (‘‘Územní studie Z2b Tři Dvory - lokalita U Skalky II.’’) byla vypracována v září 2018, vypracovala Ing. arch. Jarmila Cetková. ÚS byla předána MěÚ Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, registrační list územní studie byl vystaven 27.09.2018. Dopravní připojení a připojení na inženýrské sítě plochy Z2b již byly vybudovány s kapacitou pro připojení ploch Z2a a Z2c.“

e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

V původním názvu kapitoly „Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů“ se zrušují slova „změny v“ a „nerostů“; doplňují se tato slova: „s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině“ a „ložisek nerostných surovin a podobně“; dále se část nadpisu převádí do 2. pádu: „územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany“, takže celý název zní: „Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace a dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“

e.1 Územní systém ekologické stability - ÚSES

Druhý odstavec se doplňuje o větu ve znění: „Případné doplnění prvků ÚSES uvažované v rámci komplexních pozemkových úprav se netýká území řešených změnou územního plánu.“

e.2 Ochrana před povodněmi

V prvním odstavci se sedmá věta doplňuje o slova „v zásadě“ (před slovo „respektován“); v další části věty se zrušuje text: zakazující vymezení nových zastavitelných ploch“ a nahrazuje se textem: „nevymezovat nové zastavitelné plochy“.

Na závěr prvního odstavce se vkládá tento text ve znění: „Výjimkou je plocha Z2c, jejíž část vklíněná mezi dvě jiné zastavitelné plochy (Z2a a Z2b) – dosud územní rezerva R2 – částečně zasahuje do okraje vymezeného záplavového území Q100. V územních souvislostech a při zvážení všech dalších hledisek je vymezení přijatelné za podmínky respektování omezujících podmínek (obdobných jako pro sousední část zastavitelné plochy občanské vybavenosti Z2b).“

V druhém odstavci se zrušuje desáté slovo „ani“ a na závěr věty se doplňuje text: „bez splnění podmínek stanovených vodoprávním úřadem.“

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

V původním názvu kapitoly „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavního využití), popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ se slovo „hlavního“ v závorce převádí do 1. pádu („hlavní“) a vkládají se tyto tři části textu:

- za závorku „hlavní využití“: „pokud je možné jej stanovit,“
- za slova „...nepřípustného využití“: „(včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona)“,
- za slovo „popřípadě“: „stanovení“,
- za slova „... krajinného rázu“: „(například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“;

Takže celý název kapitoly zní: „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití

f.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

U ploch „BV - Plochy bydlení venkovské“ v části B. přípustné využití se doplňují tyto odrážky:

- druhá odrážka se doplňuje: „, avšak s výjimkou plochy Z2c, kde se stavby pro chov drobného zvířectva neumožňují“

- čtvrtá odrážka se doplňuje: „, avšak s výjimkou plochy Z2c, kde se stavby pro takový druh podnikání omezují pouze pro typ kancelářských činností a obdobných služeb“
- vkládá se čtrnáctá odrážka (za odrážkou „soukromá zeleň“): „studny na užitkovou vodu (pokud jejich umístění není v rozporu s jinými obecně závaznými předpisy)“

U ploch „BV - Plochy bydlení venkovské“ v části B. podmíněně přípustné se doplňují využití tyto odrážky:

- druhá odrážka se doplňuje: „,stavby ubytovacích zařízení jsou nepřipustné v ploše Z2c“-třetí odrážka: zrušuje se druhá část věty (maloobchod, stravování a další nerušící služby o maximální zastavěné ploše 100 m², nebo integrované do stavby pro bydlení, neomezující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení“) a nahrazuje se vložením slova „drobné“ a textu: „,tzn. aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, apod.“
- doplňuje se nová čtvrtá odrážka s textem: „nové stavby řadových rodinných domů – přípustné pouze v ploše **Z2c** (hmotově vytvářející přechod od sousední plochy Z2b (OM) k méně intenzivní rodinné zástavbě směrem do volné krajiny)“

U ploch „BV - Plochy bydlení venkovské“ v části C. nepřipustné využití se zrušuje třetí odrážka s textem „nové stavby řadových rodinných domů s výjimkou dvojdomů,“

U ploch „BV - Plochy bydlení venkovské“ se doplňují v části D. podmínky prostorového uspořádání mění tyto odrážky:

- první odrážka se doplňuje o druhou část věty: „,příp. ustupující podlaží za podmínky, že ustoupení oproti běžnému podlaží bude min. o 2 m na obvodových stěnách domu směřujících do uličního prostoru a do zahrady“
- u druhé odrážky se zrušují číslovky „4“ a „470“ a nahrazují se číslovkami „7“ a „70“
- u třetí odrážky (minimální velikost pozemku) se zrušuje její druhá část „u nové zástavby 1000 m², v zastavěném území 500 m²“ a nahrazuje se textem: „se stanovuje takto:
 - pro plochu **Z2a**: 600 m²,
 - pro plochu **Z2c**: 600 m² pro solitérní domy,
450 m² pro dvojdomy (tzn. 2x 450 m²),
300 m² pro řadové domy;
 - pro plochy **Z1, Z4 a Z4a**: 1000 m²,
 - pro všechny ostatní plochy: 500 m² (pro nově oddělované pozemky v zastavěném území),“
- za čtvrtou odrážku se vkládá nová pátá odrážka s textem: „stání pro osobní automobily: pro novou zástavbu se vyžaduje zajistit min. 2 stání pro osobní automobil na vlastním pozemku,“
- za šestou odrážku se vkládá nová sedmá odrážka s textem: „povinná veřejná prostranství (v rozsahu stanoveném právním předpisem) v ploše Z2c budou umístěna především tak, aby vytvářela clonu mezi nově navrženou BV a OV nadmístního významu v ploše Z2b,“

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kapitola se nemění.

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

V původním názvu kapitoly „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“ se doplňuje druhá část názvu s textem: „, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“.

Kapitola se nemění.

i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Doplňuje se tato nová kapitola „i) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona“ s textem: „Kompenzační opatření nejsou navrhována. Nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, protože bylo možné vyloučit významný vliv na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.“

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Zrušuje se celý druhý odstavec s textem: „Plocha územní rezervy R1 je navržena pro možnou budoucí zástavbu bydlení. Tato plocha je omezena hranicí ochranného pásma lesa. Plocha územní rezervy R2 je navržena pro možnou budoucí zástavbu občanského vybavení. Plochy územních rezerv mohou být řešeny po zastavění všech vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a na základě změny ÚP.“

k) Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Kapitola se nemění.

l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

V původním názvu kapitoly „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno územní studií nebo regulačního plánu“ se zrušují slova „studií“ a „nebo regulačního plánu“ doplňují se slova „zpracováním“ a „studie“; dále vkládá druhá část názvu: „stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“, takže celý nový název kapitoly zní: „Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti“.

V prvním odstavci se zrušuje poslední věta s textem: „Územní plán nevymezuje žádnou plochu, pro kterou by bylo rozhodování v území podmíněno regulačním plánem.“

Pro plochu Z2b Tři Dvory – lokalita „U Skalky II.“ u desáté a jedenácté (předposlední) odrážky se doplňuje shodný text: „- vyřešeno, realizováno, zkolaudováno“; u poslední odrážky se doplňuje text: „- posouzena západní část“.

V závěru kapitoly se doplňuje text: „Poznámka o stavu pořízení územních studií“:

Územní studie („Územní studie Z2b Tři Dvory - lokalita U Skalky II.“) byla vypracována v září 2018, vypracovala Ing. arch. Jarmila Cetkovská. ÚS byla předána MěÚ Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, registrační list územní studie byl vystaven 27.09.2018.

Územní studie pro plochu Z1 byla vypracována Ing. arch. Jarmilou Cetkovskou, dne 23.4.2019 byla schválena možnost jejího využití.“

m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Doplňuje se tato nová kapitola „m) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání“ s textem: „Územní plán nevymezuje žádnou plochu, pro kterou by bylo rozhodování v území podmíněno regulačním plánem.“

n) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Doplňuje se nový odstavec s textem: „Etapizace využití zastavitelných ploch pro bydlení (BV) je navržena pro část plochy Z1, tj. zařazení její naprosté většiny (v rozsahu upřesněném v grafické části) do druhé etapy s podmíněným zahájením využitím nejdříve 5 let po nabytí účinnosti změny.“

o) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Z názvu kapitoly zrušuje druhá část textu „, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“

Kapitola se nemění

p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Kapitola se nemění (bude aktualizováno po vydání Změny č. 1 ÚP).

B Grafická část změny územního plánu

Grafická část změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

- I. a Výkres základního členění území
- I. b Hlavní výkres (výřez pro předmět změny)

Vzhledem k omezenému předmětu řešení jsou výkresy Změny č. 1 pojednány jen jako výřezy řešeného území. Grafická část v celém rozsahu řešeného území obce bude obsažena po vydání Změny č. 1 v rámci tzv. „Úplného znění“.

Obdobně – formou výřezů – jsou pojednány i výkresy odůvodnění: koordinační a výkres záborů půdního fondu.

C Textová část odůvodnění

a) Postup při pořízení územního plánu

Obec Tři Dvory má platný Územní plán vydaný v roce 2017 (nabytí účinnosti 31. 8. 2017).

Obci Tři Dvory byly doručeny tři návrhy na pořízení změny územního plánu od vlastníků pozemků – Ing. Strnada, manželů Svobodových a Pily Linarit s.r.o. Všechny návrhy na pořízení Změny č. 1 ÚP Tři Dvory zkráceným postupem byly v souladu s § 55a stavebního zákona projednány s Krajským úřadem Středočeského kraje.

Krajský úřad ve svých stanoviscích (samostatně ke každému ze tří návrhů) jako orgán ochrany přírody kompetentní podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) **zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny** konstatoval, že v souladu s ust. § 45i tohoto zákona **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu. Spolu s tím Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) **zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)**, na základě ust. § 10i odst. 2 tohoto zákona, kritérií uvedených v jeho příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 1 územního plánu Tři Dvory na životní prostředí (tzv. SEA)**. Uvedená stanoviska jsou tato:

- k návrhu Ing. Strnada – stanovisko KUSK č. j. 023819/2022/KUSK ze dne 3. 3. 2022
- k návrhu manž. Svobodových – stanovisko KUSK č. j. 025986/2022/KUSK ze dne 3. 3. 2022
- k návrhu Pily Linarit s r.o. – stanovisko KUSK č. j. 035558/2021/KUSK ze dne 22. 4. 2021

O pořízení Změny č. 1 územního plánu Tři Dvory a o jejím obsahu rozhodlo Zastupitelstvo obce Tři Dvory svým usnesením č. 45 ze dne 21. 4. 2022. Dále Zastupitelstvo obce Tři Dvory stanovilo, že Změna č. 1 územního plánu Tři Dvory bude pořízena tzv. zkráceným postupem s prvky regulačního plánu podle ust. § 55a a násl. stavebního zákona, a že určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 1 ÚP Tři Dvory bude paní Jitka Vokolková, starostka obce.

Zastupitelstvo obce Tři Dvory schválilo, že pořizovatelem Změny č. 1 územního plánu Tři Dvory bude dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona Obecní úřad Tři Dvory, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ust. § 24 odst. 1 stavebního zákona prostřednictvím fyzické osoby, splňující příslušné kvalifikační požadavky. Touto osobou bude paní Zdeňka Klenorová disponující příslušným oprávněním.

Po vyhodnocení předložených cenových nabídek zastupitelstvo obce na svém zasedání dne 28. 6. 2022 dále schválilo, že zhotovitelem Změny č. 1 územního plánu bude Ing. arch. Milan Salaba.

Zpracovaný návrh změny je předkládán k veřejnému projednání.

Další postup bude doplněn v dalších fázích pořízení změny.

b) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

b.1 Soulad s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění Aktualizací č. 1 (schválené dne 15. 4. 2015), č. 2 a 3 (schválených dne 15. 4. 2015), č. 5 (schválené dne 17. 8. 2020) a č. 4 (schválené dne 12. 7. 2021), jsou pro řešené území závazné tyto skutečnosti:

- K řešenému území se vztahují republikové priority (kap. 2.2 PÚR).
- Řešené území neleží v rozvojové oblasti republikového významu (kap. 3 PÚR).
- Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu OS4 Praha – Poděbrady – Hradec Králové (-Wroclaw) / Praha – Kolín – Pardubice (- Wroclaw) a souběžně rovněž v rozvojové ose republikového významu OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Bmo) (kap. 3 PÚR)
- Řešené území je zahrnuto do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (kap. 4 PÚR).
- Do řešeného území nezasahují koridory dopravní infrastruktury (kap. 5 PÚR).
- Do řešeného území nezasahují koridory technické infrastruktury (kap. 6 PÚR).
- K řešenému území se nevztahují žádné další úkoly (kap. 7 PÚR).

Požadavky PÚR ČR, které se vztahují k řešenému území, jsou uvedeny níže kurzívou, v odrážkách je uvedeno vyhodnocení jejich zohlednění ve Změně č. 1 ÚP Tři Dvory.

2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

2.2 Republikové priority

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*
- Změnou č. 1 ÚP Tři Dvory jsou navrženy tři dílčí úpravy urbanistické koncepce, konkrétně vymezení dvou zastavitelných ploch s funkčním využitím BV – bydlení venkovské; u obou těchto ploch se jedná o dosavadní územní rezervy obdobného využití. Třetí plocha mírně rozšiřuje stávající smíšenou výrobní zónu VS na okraji sídla. Takže změna územního plánu obsahuje pouze nekonfliktní záměry, které jsou v souladu s dosavadní koncepcí. Žádná z ploch změn, s ohledem na polohu v území, není ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot, nebudou negativně dopadat na hodnoty.
- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*
- Všechny lokality jsou na méně kvalitních zemědělských půdách. Vzhledem k poloze (vklíněná plocha mezi jiné zastavitelné plochy, okrajová „zbytková“ plocha, resp. roh logicky doplňující plochu VS) nedojde k podstatné újmě na ucelených zemědělsky využívaných plochách. Z hlediska využitelnosti je vliv na zemědělskou půdu nízký.
 - Ekologické funkce krajiny jsou podpořeny návrhem příslušných opatření – ÚSES, protierozními opatřeními a plochami změn v krajině.
- (15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.*
- Segregace obyvatel není v území patrná a územní plán na tuto skutečnost nemá žádný vliv.
- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*
- Územní plán a jeho změna nevytváří podmínky pro rozvoj žádné činnosti nebo využití významně na úkor jiné – je podpořen zejména rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury, což je využití pro obec typické a přínosné. Rozvoj obce je navržen přiměřený, s jednak ohledem na charakter a hodnotu území, zároveň ale také vlivem příměstské polohy a úzkých vazeb na nadřazené centrum osídlení - Kolín.
- (16a) *Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*
- Území je z tohoto hlediska poměrně významné. Sídlo je z hlediska dobré dopravní dostupnosti a příznivých podmínek vyhodnoceno jako jedna z vhodných lokalit pro rezidenční funkci v bezprostřední blízkosti Kolína. Principy integrovaného rozvoje území jsou zde naplňovány koncepčním rozvojem bydlení a vybavenosti.
- (17) *Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*
- S řešením územím prioritou nesouvisí.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*
- Územní plán díky poloze v blízkosti Kolína koncepčně přispívá k této prioritě, vazba na městskou oblast je podstatná.
- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
- Plochy brownfields nejsou v území identifikovány.
- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*
- Nejsou navrhovány záměry tohoto druhu, s potenciálně významným vlivem na sídla a krajinu v řešeném území.
- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*
- Prostupnost pro volně žijící živočichy i pro člověka je územním plánem zajištěna a změna v tomto ohledu nenavrhuje žádná opatření s významným vlivem na tento stav.
- (21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*
- Priorita se území přímo netýká. Zeleň na území obce není navržena k redukci, naopak je v příhodných místech navržena k doplnění v plochách BV a dalších.
- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*
- Potenciál pro cestovní ruch v území je v obecném pohledu přiměřený poloze v zázemí města, tzn. s podmínkami většinou pro každodenní nepobytovou rekreaci. Nejsou zahrnuty žádné konkrétní záměry tohoto druhu. Infrastrukturu pro cestovní ruch je možné rozvíjet v rámci podmínek využití ploch.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*
- Rozvoj dopravní infrastruktury (vyjma obsluhy stavebních pozemků) není navrhován, jelikož k takovému kroku nejsou žádné důvody.
 - Umístění dopravní ani technické infrastruktury podle tohoto územního plánu nemůže mít negativní vliv na prostupnost krajiny.
- (24) *Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možností nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*
- Viz výše. Dostupnost řešeného území je na dobré úrovni.
- (24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*
- Priorita se řešeného území netýká.
- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*
- Z rizik, která jsou sledována, je pouze část území potenciálně ohrožena záplavami. Jedná se o okrajovou polohu, v níž jsou uplatněny zásady ochrany shodné se sousedními plochami zasaženými stejnými limity.
- V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.*
- Podmínka vsaku srážkových vod nebo jejich akumulace po dostatečně dlouhou dobu je v územním plánu stanovena.
- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*
- Část plochy Z2c se nachází v okrajové části záplavového území. Tato plocha je vklíněna mezi jiné zastavitelné plochy. Důvody pro vymezení jsou uvedeny v kapitole i) a j).

- (27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*
- Územní plán zahrnuje podmínky pro rozvoj těch druhů veřejné infrastruktury, které jsou pro území příhodné v míře odpovídající navrženému rozvoji území. Stávající infrastruktura je zachována v plném rozsahu. Změna územního plánu toto vše respektuje bez navržených úprav.
- Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*
- Rozvoj dopravní infrastruktury (vyjma obsluhy stavebních pozemků) není navrhován, jelikož k takovému kroku nejsou žádné důvody.
- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*
- Návrh rozvoje veřejné infrastruktury platného územního plánu odpovídá jejímu stavu a požadavkům plynoucím z předpokládaného vývoje zástavby a obyvatelstva obce. Stávající infrastruktura je zachována v plném rozsahu. Změna územního plánu toto vše respektuje bez navržených úprav.
- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*
- V území je provozována pouze pozemní doprava, veřejná doprava je realizována autobusy. Není navrhována změna tohoto stavu.
- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*
- Změna územního plánu nenavrhuje úpravu koncepce odvádění a čištění odpadních vod.
 - Zásobování pitnou vodou je zachováno ve stávajícím režimu, nejsou podmínky pro změnu stavu a změnu nepředpokládá ani plán rozvoje vodovodů a kanalizací.
- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*
- Území není z hlediska výroby elektrické energie podstatné a nejsou v tomto ohledu navrhována žádná konkrétní opatření. Konkrétní energetické řešení jednotlivých rodinných domů bude předmětem následných řízení.

4 SPECIFICKÉ OBLASTI

4.2 Koncepce

(75b) *SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - Na retenční schopnost krajiny nebude mít řešená změna vliv. Je požadováno likvidovat srážkové vody na pozemcích rodinných domů.
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
 - Úkol se netýká předmětu řešené změny. Vodní toky v území jsou zachovány dle současného stavu.
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - Je požadováno likvidovat srážkové vody na pozemcích rodinných domů.
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatrávněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - Omezený předmět řešení nemění dosavadní koncepci územních podmínek. Pro zlepšení retenční schopnosti krajiny jsou v rámci návrhových ploch navrženy liniové prvky zeleně členící krajinu a doplňující sídlo.
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
 - Obec Tři Dvory je zásobována z veřejného vodovodu přivaděčem z Kolína. Základní koncepce zásobení obce pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnosti. Podmínky využití území ale umožňují rozvoj technické infrastruktury bez větších omezení, proto je při změně podmínek možné situaci přehodnotit bez nutnosti změny ÚP.
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.
 - Viz body výše.

b.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Soulad byl vyhodnocen dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabýly účinnosti dne 22. února 2012.

Následné aktualizace: 1. aktualizace ZÚR SČK (nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015),
2. aktualizace (nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018),
7. aktualizace (nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022),
ani 6. aktualizace (nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022) se předmětem řešení netýkají území obce Tři Dvory.

Pro územní plán jsou zásadní tyto skutečnosti a z nich vyplývající požadavky na řešení územního plánu:

- pro řešené území **platí priority územního plánování kraje** pro zajištění udržitelného rozvoje území (kapitola 1 přílohy č. 1 ZÚR);

- řešené území **leží v rozvojové ose republikového významu OS4** Praha – Poděbrady – Hradec Králové (-Wroclaw) / Praha – Kolín – Pardubice (- Wroclaw) **a souběžně rovněž v rozvojové ose republikového významu OS5** Praha – Kolín – Jihlava (- Brno), jejichž vymezení ZÚR zpřesňují na území Středočeského kraje (viz výkres I. 1 ZÚR a kapitola 2 přílohy č. 1 ZÚR);
- řešené území **neleží ve specifické oblasti krajského významu** (viz výkres I. 1 ZÚR a kapitola 3 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území **nezasahuje plocha nebo koridor dopravní či technické infrastruktury** nebo jiné záměry nadmístního významu (viz výkres I. 2 ZÚR a kapitola 4.1, 4.2, 4.3 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území **zasahuje územní systém ekologické stability** nadregionální úrovně (viz výkres II. 3 ZÚR a kapitola 4.4 přílohy č. 1 ZÚR) – nadregionální biokoridor NK 72; procházející územím v jeho severní a jižní části, takže Změnou č. 1 ÚP nejsou nijak dotčeny;
- v území se nachází hodnoty přírodní (VKP ze zákona, ÚSES – nadregionálního a lokálního významu), z nichž pro ÚP vyplývá upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (viz kapitola 5 přílohy č. 1 ZÚR) – již obsaženo v platné ÚPD obce;
- krajinným typem v řešeném území je **krajina příměstská U29** (viz výkres I. 3 ZÚR a kapitola 6 přílohy č. 1 ZÚR);
- do řešeného území z veřejně prospěšných staveb a opatření zasahují pouze prvky ÚSES nadregionálního významu - **veřejně prospěšné opatření ÚSES – NK 72** (viz výkres I. 4 ZÚR a kapitola 7 přílohy č. 1 ZÚR).

Změna č. 1 ÚP Tři Dvory navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Tři Dvory, které mají jen velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 1 ÚP žádný vliv. Vyhodnocení souladu Změny č. 1 ÚP Tři Dvory se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 1 Tři Dvory potenciální vliv.

Vyhodnocení splnění požadavků ZÚR Středočeského kraje ve znění po 1., 2., 6, a 7. Aktualizaci, v členění dle přílohy č. 1, OOP ZÚR SK (kurzívou původní text, v odrážkách vyhodnocení):

1. STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*
- Bez bližšího posouzení, které změnou nebylo požadováno provést, lze vyjádřit přesvědčení, že územním plánem není narušena rovnováha územních podmínek pro udržitelný rozvoj. Jsou v přiměřeném rozsahu rozvíjeny již přítomné civilizační prvky (bydlení, veřejná infrastruktura) při udržení vysoké úrovně životního prostředí a ochrany hodnot.
- (02) *Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*
- Řešeného území se uvedené záměry netýkají.
- (03) *Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje:*
- II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá;*
- Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.*
- Priorita se řešeného území netýká.

- (04) *Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*
- Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.*
- Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.*
- Rozvíjet oblužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.*
- Řešené území není střediskem, je ale součástí aglomerace Kolín-Kutná Hora. Územní plán žádným způsobem nenarušuje funkci uvedených středisek. Rezidenční funkci rozvíjí v dopravně příznivém směru, překlopení územní rezervy do návrhu řešenou změnou je tak v souladu s koncepcí platného ÚP.
- (05) *Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:*
- a) *aglomerační okruh v úseku R7 – Říčany jako silnici vyšší třídy;*
 - a1) *Silniční okruh kolem Prahy (dále též „SOKP“) v chybějících segmentech sever (D7 – D8 – D10) v úsecích mimo území hl. m. Prahy;*
 - b) *dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje;*
 - c) *silnice R4 v koridoru Dubenec – Milín – hranice Jihočeského kraje (Strakonice);*
 - d) *silnice R6 (I/6) v koridoru Nové Strašecí – Řevničov – hranice Karlovarského kraje (K. Vary);*
 - e) *silnice R7 v koridoru Slaný – hranice Ústeckého kraje (Chomutov) vč. přestavby stávajícího úseku Praha – Slaný;*
 - f) *silnice I/9 v koridoru Zdiby – Líbeznice – Mělník;*
 - g) *silnice I/12 v koridoru Praha – Úvaly – Český Brod;*
 - h) *silnice I/2 v koridoru Hlízov (I/38) – hranice Pardubického kraje (Chvaletice);*
 - i) *silnice I/38 v koridoru Mladá Boleslav – Nymburk – Kolín – Kutná Hora – Čáslav ;*
 - j) *napojení Kladna na R6 a D5;*
 - k) *propojení R4 (Dobříš) – D5 (Bavoryně);*
 - l) *zlepšení parametrů silnice I/16, zejména v úsecích Slaný - Velvary, Mělník – Mladá Boleslav, Mladá Boleslav – Sukorady;*
 - m) *zlepšení parametrů silnice II/125 v koridoru Kolín – Uhlířské Janovice – Kácov – Vlašim;*
 - n) *zlepšení parametrů silnice II/272 v koridoru Benátky nad Jizerou – Lysá nad Labem – Český Brod;*
 - o) *propojení Vlašim (II/125) – Votice (I/3);*
 - p) *zlepšení parametrů silnice II/112 Benešov – Vlašim – Čechtice – hranice Kraje Vysočina;*
 - q) *zlepšení spojení nižších center k vyšším a středním centrům a k trasám nadřazené silniční síti;*
 - r) *zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno a Praha – Lysá nad Labem – Milovice – Mladá Boleslav.*
- *Žádná ze staveb, které jsou uvedeny v prioritě, nesouvisí s řešeným územím.*
- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
 - *Územní plán zahrnuje celou řadu podmínek pro naplnění uvedených cílů – ÚSES vč. podpůrných opatření, návrhy ploch změn v krajině a další opatření ke zlepšení krajinného rázu, protierozní opatření a další. Návrh změny ÚP je s těmito podmínkami v souladu.*
 - b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

- Místa s pozitivními znaky krajinného rázu (krajinné prvky) jsou chráněna regulativy využití ploch, územní plán neumožňuje vznik nevhodné zástavby, dominant území, nebo jiných prvků s potenciálně negativním vlivem na krajinný ráz. Krajinný ráz je naopak navržen k ochraně a vylepšení plochami na přechodu sídla do krajiny.
 - c) *zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*
 - K zastavění jsou navrhovány pouze vhodné lokality s vazbou na sídlo, je respektována sídelní struktura a podmínky prostorového využití zachovávají současnou formu zástavby v území obce. Změna ÚP navrhuje zástavbu pouze v plochách stávajících územních rezerv, tzn. plně v souladu s koncepcí platné ÚPD.
 - d) *upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
 - Viz samostatné vyhodnocení dále v této kapitole.
 - e) *vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*
 - Na úrovni územního plánu nejsou navrhovány žádné změny ve využívání přírodních zdrojů.
- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) *posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*
 - Priorita se přímo netýká řešeného území, přesto jsou návrhem změny ÚP tyto požadavky splněny (pomocí regulativů, podrobnějšího řešení zastavovací studií apod.), viz odůvodnění v jednotlivých podkapitolách kapitoly i) a j).
 - b) *vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*
 - K obnově nebo jinému využití nejsou navrženy žádné plochy, protože se v území žádné takové nenachází, rezervy zastavěného území jsou využity, kromě toho jde o exponovanou polohu sídla vzhledem k zájmu o výstavbu v bezprostřední blízkosti města Kolín. Řešené plochy jsou dosavadní územní rezervy, na nichž se s navrženým využitím již počítalo.
 - c) *intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
 - *poznávací a kongresové turistiky,*
 - *cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*
 - *vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*
 - *rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*
 - *krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*
 - Tyto formy turistiky se primárně netýkají řešeného území, nebo nejsou v území vesměs vhodné podmínky pro jejich rozvoj. Cykloturistická trasa je v řešeném území již stabilizována, změnou nedochází k jejímu dotčení.
 - d) *rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*
 - Tato forma rozvoje není vyhodnocena jako vhodná pro řešené území, resp. nebylo požadováno ji řešit touto dílčí změnou ÚP.
 - e) *na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*

- Komplexní pozemkové úpravy jsou zpracovávány (viz Rozhodnutí SPÚ ze dne 26. 8. 2022). Kromě upřesnění lokálního ÚSES vůči konkrétním pozemkům a jejich zpřístupnění, nevyplývají pro řešení Změny č. 1 žádné požadavky. Samotný předmět změny není komplexními pozemkovými úpravami dotčen.
 - Členění krajiny pro zlepšení jejich ekologických funkcí a snížení eroze zemědělské půdy je navrženo platným územním plánem, přičemž změna ÚP toto členění zachovává bez nutných úprav
- f) *na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*
- Využití lesů není změnou územního plánu žádným způsobem dotčeno. Plocha Z4a se nachází z části v pásmu 50 m od okraje lesa (v k. ú. Konárovice). Tato část plochy bude shodně se sousední plochou Z4 navržena pro soukromou zeleň – zahrady, tj. pro využití bez staveb.
- g) *rozdílení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*
- Pro rozvoj technické infrastruktury na lokální úrovni jsou podmínky v územním plánu vytvořeny v adekvátní podobě. Změnou ÚP se podmínky nemění.
- (08) *Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.*
- Priorita se řešeného území netýká.
- (09) *Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.*
- Neexistují žádné požadavky na využívání řešeného území z hlediska vazeb na ostatní kraje.

2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

2.2. ROZVOJOVÉ OSY REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU

2.2.4. ROZVOJOVÁ OSA OS4 PRAHA – PODĚBRADY/KOLÍN – HRADEC KRÁLOVÉ/PARDUBICE (- WROCLAW)

(25) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- d) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
- Změna ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy, které byly dosud vymezeny jako územní rezervy, tzn. jsou v souladu s dosavadní celkovou koncepcí. Navrženou zastavitelnou plochu Z2c, která byla dosud vymezena jako územní rezerva, lze označit za plochu nadmístního významu, protože pokrývá nejen potřeby Obce Tři Dvory, ale napomáhá řešit i dlouhodobý deficit ploch pro výstavbu rodinných domů v Kolíně. Na jejím okraji jsou již přivedeny inženýrské sítě podmiňující výstavbu, je vybudováno napojení na silnici II. třídy včetně kruhových objezdů a je zde i zkolaudovaná autobusová zastávka, aby mohlo dojít k rozšíření MHD. Po přilehlé silnici II. třídy je již dnes vedeno několik autobusových linek. Plocha je na okraji nejrozsáhlejšího lesního komplexu v blízkosti Kolína a je od okraje zástavby Kolína vzdálena cca 1 km.

2.3. ROZVOJOVÉ OBLASTI KRAJSKÉHO VÝZNAMU

2.3.1. ROZVOJOVÁ OBLAST OBK1 STŘEDNÍ POLABÍ

(34) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) *posilovat rozvoj regionálního centra republikového významu blízkých měst Kolín - Kutná Hora;*
- Změna ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy, které byly dosud vymezeny jako územní rezervy, tzn. jsou v souladu s dosavadní celkovou koncepcí. Vzhledem k blízkosti a úzké vazbě na Kolín je rozvoj v sídle Tři Dvory možný považovat za naplňování uvedených zásad.

(35) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- b) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
 - Navrženou zastavitelnou plochu Z2c, která byla dosud vymezena jako územní rezerva, lze označit za plochu nadmístního významu, protože pokrývá nejen potřeby Obce Tři Dvory, ale napomáhá řešit i dlouhodobý deficit ploch pro výstavbu rodinných domů v Kolíně. Na její okraji jsou již přivedeny inženýrské sítě podmiňující výstavbu, je vybudováno napojení na silnici II. třídy včetně kruhových objezdů a je zde i zkolaudovaná autobusová zastávka, aby mohlo dojít k rozšíření MHD. Po přilehlé silnici II. třídy je již dnes vedeno několik autobusových linek. Plocha je na okraji nejrozsáhlejšího lesního komplexu v blízkosti Kolína a je od okraje zástavby Kolína vzdálena cca 1 km.

4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

4.4 PLOCHY A KORIDORY NADREGIONÁLNÍHO A REGIONÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) *respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;*
 - V návrhu ÚP bylo pracováno s vymezením prvků ÚSES v ZÚR, přičemž došlo k jejich zpřesnění a doplnění lokální úrovně ÚSES. Viz kap.j.10.
- b) *stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;*
 - V řešeném území není navrhována infrastruktura ve střetu s ÚSES.
- c) *při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.*
 - Nadregionální úroveň ÚSES je stabilizována shodně se ZÚR SK, doplnění na lokální úrovni bylo provedeno v platném územním plánu. Změnou č. 1 není ÚSES nijak dotčen – veškeré stávající vymezení zůstává zachováno bez úprav.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) *zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;*
 - Zpřesnění bylo provedeno platným územním plánem, viz výše.
- b) *zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.*
 - OP NRBK zasahuje celé území obce. Odpovídá uvedeným požadavkům.

5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

5.1. PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí: (pozn.: uvedeny pouze hodnoty související s řešeným územím)

- a) *zvláště chráněná území ochrany přírody a krajiny:*
 - a.4) *přírodní rezervace;*
- b) *lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality (celkem 125 lokalit) a ptáčích oblastí Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady, Křivoklátsko, Rožďalovické rybníky, Údolí Otavy a Vltavy, Žehuňský rybník – Obora Kněžičky;*

- h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;
- i) skladebné části ÚSES.
- (198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:
- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
- Je naplněno konceptci uspořádání krajiny územního plánu. Změnou č. 1 není dotčeno.
 - Hodnoty jsou v územním plánu uvedeny a respektovány.
- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);
- Podmínkami využití ploch jsou tyto cíle na úrovni územního plánu naplňovány, resp. nemohou být v návaznosti na územní plán narušeny. Změnou č. 1 není dotčeno.
- c) v CHKO pro rozvoj sídel využít přednostně přestavbu nevyužívaných nebo nedostatečně využívaných ploch v zastavěném území sídel, nová zastavitelná území vymezovat výjimečně a v souladu s požadavky na ochranu přírody a krajiny;
- Netýká se řešeného území.
- d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;
- Netýká se řešeného území.
- e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studii krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;
- Nejsou navrhovány plochy pro stavby tohoto druhu.
- f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;
- Nejsou navrhovány plochy pro stavby tohoto druhu.
- g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;
- Je umožněn rozvoj cestovního ruchu měkkých forem – individuální rekreace nepobytová, využití stávajících obytných objektů jako druhého bydlení je možné. Plochy výlučně pro rekreaci nejsou navrhovány, charakter území pro to není vhodný. Změnou č. 1 není dotčeno.
- h) podporovat rozvoj léčebných lázní, respektovat požadavky na zajištění ochrany přírodních léčivých zdrojů a dbát na kvalitu obytného a přírodního prostředí;
- Netýká se řešeného území.
- i) vytvářet podmínky pro šetrné využívání ložisek nerostů. Při vymezení ÚSES hledat plochy mimo ložiska nerostů, vnik překryvu ložiska skladebnou částí ÚSES umožnit jen v nezbytných případech a při zohlednění stanovených dobývacích prostorů. Při povolování hornické činnosti vycházet z toho, že vymezení biocenter a biokoridorů přes ložiska nerostů není překážkou jejich využívání. V takových případech je nezbytné podporovat funkci ÚSES jak při samotné těžbě, tak při jejím ukončení a zejména rekultivaci těžbou dotčeného území, kdy dojde za předem stanovených podmínek k vytvoření funkčního prvku ÚSES.
- Netýká se řešeného území změny.
- j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;
- Netýká se řešeného území změny.

- k) *při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);*
 - Netýká se řešeného území.
- l) *řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;*
 - K tomuto účely jsou zahrnuty obecné podmínky využití území v plochách ÚSES. Nedochozí ke střetu.
- m) *chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).*
 - Netýká se řešeného území Změny č. 1.

6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

- (206) *ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:*
- a) *chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;*
 - Podmínkami využití ploch jsou tyto cíle na úrovni územního plánu naplňovány, resp. nemohou být v návaznosti na územní plán narušeny. Změna ÚP je plně respektuje. Viz předchozí body tohoto vyhodnocení.
 - b) *rozvíjet retenční schopnost krajiny;*
 - Požadavky na retenci a vsak srážek jsou stanoveny pro veškerou výstavbu (včetně ploch řešených Změnou č. 1 ÚP). Ve volné krajině jsou nadefinovány podmínky pro zvýšení akumulace vody v krajině.
 - c) *respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;*
 - Hodnotné plochy jsou v územním plánu uvedeny a plně respektovány jsou požadavky na jejich ochranu. Změnou ÚP se nemění.
 - d) *preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;*
 - K obnově nebo jinému využití nejsou navrženy žádné plochy, protože se v území žádné takové nenachází, rezervy zastavěného území jsou využity, v rámci Změny č. 1 bylo prověřeno.
 - e) *cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;*
 - Potenciál pro cestovní ruch v území je v obecném pohledu nízký, a proto nejsou zahrnuty žádné konkrétní záměry tohoto druhu. Infrastrukturu pro cestovní ruch je možné rozvíjet v rámci podmínek využití ploch územního plánu. Změnou ÚP se nemění.
 - f) *respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;*
 - Plochy a stavby výjimečných hodnot se v území nevyskytují, takže územní plán ani územně analytické podklady je nevymezují. Obecná ochrana všech hodnot je územním plánem stanovena.
 - g) *výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu*
 - Nejsou navrhovány plochy pro stavby tohoto druhu.
 - h) *při umísťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.*
 - Nejsou navrhovány plochy pro stavby tohoto druhu.

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.
 - Je respektován charakter, uspořádání a hodnota území. Jsou zohledněny veškeré požadavky na využívání území dané příslušnými předpisy a dotčenými orgány.

6.2. KRAJINA PŘÍMĚSTSKÁ (U)

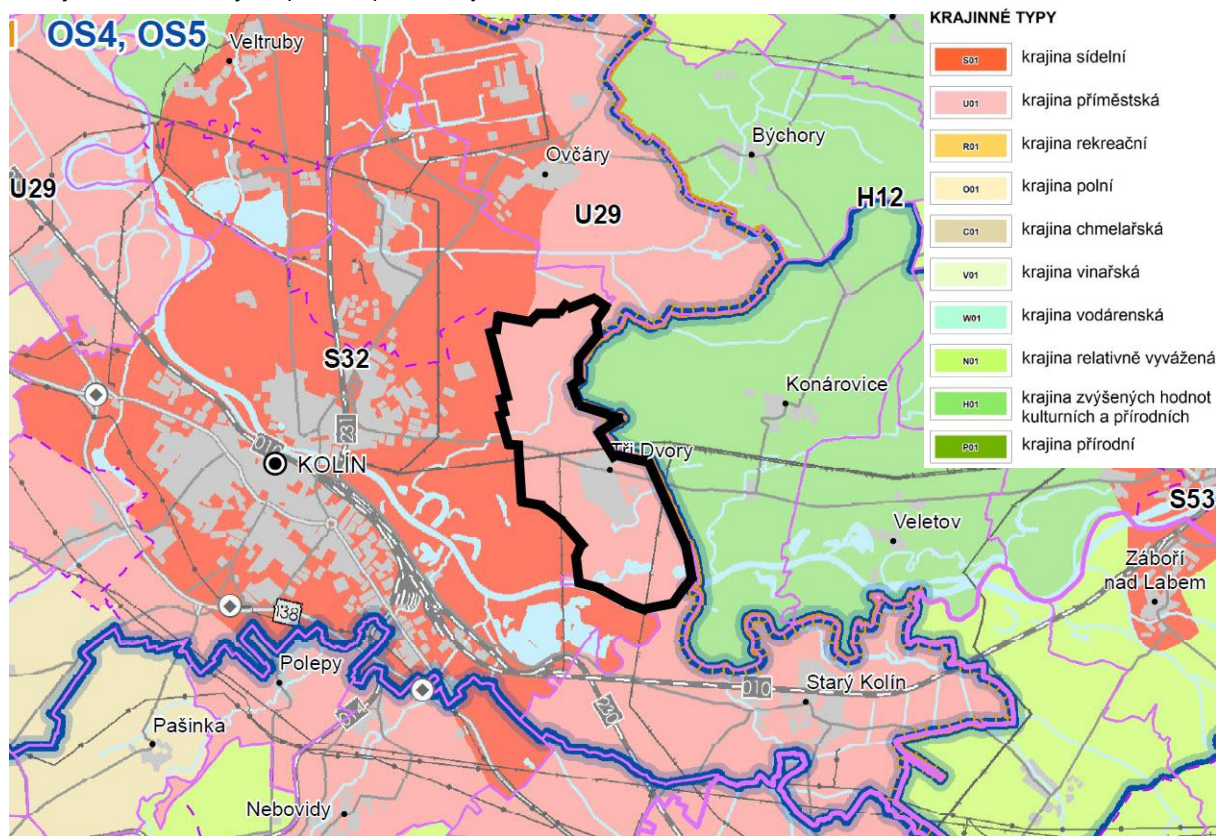
(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;
- b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;

(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o změnách v území:

- a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;
- b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu.
 - Viz předchozí body vyhodnocení, uvedené zásady jsou v územním plánu uvedeny a podmínkami využití ploch, které s nimi souvisí nebo je ovlivňují, je na úrovni ÚP zaručena ochrana těchto hodnot. Změnou ÚP tato koncepce není nijak dotčena

Záměry, jež jsou v územním plánu popsány a graficky zobrazeny, tuto vyváženost bez výjimky respektují a vlivem koncepce nemůže dojít k jejímu narušení, zejména protože jsou vyloučeny veškeré nevhodné formy územního rozvoje. Změnou č. 1 jsou plně respektovány, nemění se.



Obrázek 1: Výřez z výkresu „Oblasti se shodným krajinným typem“ Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, úplné znění po 2. aktualizaci (2018). Pozn.: Vymezení zůstává shodné i dle úplného znění po 7. aktualizaci ZÚR (výkres I.3 „Výkres krajiny, pro které se stanovují cílové kvality“).

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Na území obce Tři Dvory vymezují ZÚR SČK pouze následující veřejně prospěšné opatření, pro ÚSES, zatímco žádná veřejně prospěšná stavba zde není navržena:

- NK 72

Všechny koridory a plochy vyjmenované v této kapitole jsou v ZÚR SČK zároveň vymezeny i jako veřejně prospěšné stavby či opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Všechny relevantní požadavky byly zohledněny / zpracovány již do vydaného územního plánu Tři Dvory (nabytí účinnosti 31. 8. 2017). Vzhledem k omezenému rozsahu nyní řešených změn je soulad zajištěn.

c) Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Návrh změny územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §18 a §19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vztah územních podmínek nebyl blíže posuzován, jelikož nebylo vyžadováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Přesto lze především s ohledem na navržené funkční využití ploch a další podmínky rozvoje vyjádřit předpoklad, že cíle a úkoly územního plánování jsou v běžné míře naplněny.

Rozsah ploch navržených změnou územního plánu odpovídá dosavadní koncepci. Obě nové plochy pro bydlení jsou stávající územní rezervy, jejichž zařazení do návrhu je vyvoláno objektivním stavem v rámci regionu. Zároveň jsou v souladu se zájmy vlastníků i obce.

Třetí plocha (Z5) pouze doplňuje stávající lokalitu stejného využití – VS, již logicky uzavírá.

Změna ÚP koordinuje soukromé a veřejné záměry změn v území. Snaží se zachovávat všechny hodnoty území, jak architektonické a urbanistické, tak archeologického dědictví. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V maximální míře je respektována koncepce předchozí ÚPD – jak je uvedeno výše. Jsou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby.

d) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů:

- a) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
- b) vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Při zpracovávání a pořizování návrhu územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

e) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno po veřejném projednání.

f) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svých stanoviscích č. j. 023819/2022/KUSK ze dne 3. 3. 2022, č. j. 025986/2022/KUSK ze dne 3. 3. 2022 a č. j. 035558/2021/KUSK ze dne 22. 4. 2021 k návrhu

obsahu změny ÚP vyloučil v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. významný vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo PO - viz kap. C.a).

Zároveň Krajský úřad Stč. kraje v těchto stanoviscích na základě ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., kritérií uvedených v příloze č. 8 tohoto zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP na životní prostředí (SEA) – viz kap. C.a). Změna ÚP tedy není vyhodnocena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 47 odst. 3 stavebního zákona).

g) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz kapitola C.f). Stanovisko krajského úřadu proto není uplatněno.

h) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz kapitola C.f Zpráva o vyhodnocení vlivů ...). Stanovisko krajského úřadu proto není uplatněno a sdělení není obsaženo.

i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

i.1 Východiska a metoda prokázání

Obec Tři Dvory leží v rozvojové ose republikového významu OS4 vymezené v Politice územního rozvoje ČR schválené vládou a v rozvojové oblasti OBK1 Střední Polabí vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje formou opatření obecné povahy. Tři Dvory mají posilovat rozvoj regionálního centra republikového významu Kolín – Kutná Hora. Při plnění tohoto úkolu Tři Dvory částečně pokrývají dlouhodobý převis poptávky po vhodných pozemcích pro stavbu rodinných domů nad nabídkou přímo ve městě Kolíně. Navržená zastavitelná plocha Z2c je plochou nadmístního významu. Podle § 31 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je politika územního rozvoje závazná pro pořizování a vydávání územních plánů a podle § 36 odst. 5 téhož zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. Proto nelze hodnotit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pouze z hlediska potřeb Obce Tři Dvory.

Na pořízení změny územního plánu se vztahuje ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymežit **pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch**. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území ve smyslu § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona bylo provedeno v rámci pořízení ÚP Tři Dvory (2017).

Metoda vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vychází ze základní premisy, že územní plán má vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj území obce v horizontu obvyklého „návrhového období“ územního plánu, za které se v územně plánovací praxi považuje horizont 15 až 20 let. To je období, po které by měl územní plán plnit svoji úlohu bez podstatných změn a zejména bez změny základní koncepce rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Obec Tři Dvory je typickou obcí s **převážně obytnou funkcí**, vytvářející obytné zázemí silnému ekonomického centru osídlení a spádovému centru celého okresu - městu Kolín. Kromě toho má obec výhodu velice příznivé polohy vůči tomuto blízkému centru vyšší vybavenosti, kde je rovněž zájem o výstavbu a nedostatek ploch vhodných pro výstavbu rodinných domů. Návrhové plochy v obci Tři Dvory tak vytvářejí z hlediska kvalitního životního prostředí a polohy na okraji rozsáhlého lesního komplexu možnost atraktivního výběru pro zájemce o trvalé bydlení v Kolíně a jeho bezprostředním okolí, což je důležitý faktor opodstatňující navýšení rozvojových ploch.

Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení ve Změně č. 1 ÚP Tři Dvory je provedeno v této kapitole v následujících navazujících krocích:

- Vyhodnocení zbývající kapacity zastavitelných ploch pro bydlení (plochy SV a BV) vymezených v platném ÚP Tři Dvory a vyhodnocení jejich naplněnosti;
- Vyhodnocení tempa bytové výstavby na území obce (a z něho vyplývající predikovaná poptávka po nové bytové výstavbě v obci);
- Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

i.2 Vyhodnocení zbývající kapacity zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném ÚP Tři Dvory a vyhodnocení jejich naplněnosti

Obec Tři Dvory má platný územní plán vydaný v roce 2017 (nabytí účinnosti 31. 8. 2017). V platném územním plánu jsou pro bydlení vymezeny následující zastavitelné plochy BV – plochy bydlení venkovské, a to Z1, Z2a a Z4.

Od nabytí účinnosti ÚP Tři Dvory (2017) byla pro zastavitelnou plochu **Z1 - Za Struhy I** pořízena územní studie. Dne 23. 4. 2019 byla schválena možnost jejího využití. Územní studie navrhuje v této lokalitě celkem 36 RD. Využitelnost této plochy je značně komplikovaná a je popsána v další části textu odůvodnění – viz subkapitola i.4 „Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“ dále. V této ploše o výměře 5,495 ha je v souladu s regulativy územního plánu navržena velikost pozemků 1000 až 2000 m². Vzhledem ke komplikované přípravě přeparcelace a zainvestování přesouvá změna územního plánu využití plochy s výjimkou 2 malých pozemků do 2. etapy výstavby. V současné době je plocha až na dvě vyčleněné parcely prakticky nevyužitelná.

U zastavitelné plochy Z2a se předpokládá brzké využití, vzhledem k aktivitě investorů a jednotlivých vlastníků a stavební připravenosti dopravního připojení a připojení inženýrských sítí. Zároveň je ale koncepčně vhodné a z hlediska možnosti zainvestování nezbytné, aby další příprava probíhala v návaznosti na nyní navrženou plochou Z2c (dosud rezerva R2). V ploše Z2a o výměře 2,0 ha bude možné s ohledem na nové regulativy územního plánu, které umožní velikost parcel už od 600 m², umístit cca 20 rodinných domů, což bude podrobně ověřeno zastavovací studií navazující na změnu územního plánu. Bez schválení změny územního plánu spočívající ve schválení zastavitelné plochy Z2c, přes kterou jsou vedeny veškeré sítě technické infrastruktury, je však tato plocha jen velice obtížně využitelná.

U další zastavitelné plochy Z4, která je také většího plošného rozsahu (cca 2,1 ha), stanovuje územní plán využití pro nadstandardně velké pozemky. V daném případě záleží na vlastníkově pozemků na době jejich využití. Z hlediska počtu zastavitelných pozemků (pro 3 RD) je pro vyhodnocení naplněnosti tato plocha méně podstatná.

Kromě výše uvedených lokalit –zastavitelných ploch – je v obci naprosté minimum jiných volných pozemků v zastavěném území (proluk ve stávající zástavbě a pozemků umožňujících dělení). Teoreticky by bylo možné uvažovat s využitím přibližně tří vhodných pozemků. Tyto pozemky jsou však vlastníky řádně užívány (zpravidla jako zahrady) a není reálné je využít k zástavbě.

i.3 Vyhodnocení tempa bytové výstavby na území obce Tři Dvory

Dle oficiálních statistik ČSÚ se v letech 2006-2020 v obci Tři Dvory postavilo celkem 58 bytů. Tempo výstavby je tak 3,87 bytu za jeden rok.

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Počet dokončených bytů	7	1	3	5	11	2	6	7	2	3	1	2	5	2	1

Vývoj počtu dokončených bytových jednotek 2006–2020 (<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>)

Uvedené vyhodnocení je podstatně ovlivněno naprostým nedostatkem zainvestovaných pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů, tato výstavba se v podstatě zastavila, a to i přes zájem místních i obyvatel Kolína.

Počet obyvatel obce Tři Dvory byl dle ČSÚ ke dni 31. 12. 2020 celkem 998 trvale bydlících osob. Tempo bytové výstavby tak vychází na 3,87 BJ/1000 obyv./rok. Pro vyhodnocení tohoto tempa výstavby je vhodné uvést srovnání s nadřazenými správními celky:

	počet dokončených bytů 2006 - 2020	počet dokončených bytů / 1 rok	počet obyvatel 31. 12. 2020	tempo výstavby bytů/rok/1000 obyv.
Tři Dvory	58	3,87	998	3,87
ORP Kolín	4689	312,6	84404	3,70
Středočeský kraj	95 511	6367,4	1 397 997	4,55
Česká republika	478 077	31871,8	10 701 777	2,98

Ze srovnání vyplývá, že tempo bytové výstavby v obci Tři Dvory je o něco rychlejší než v ORP Kolín, avšak nedosahuje tempa bytové výstavby ve Středočeském kraji, který se dlouhodobě vyznačuje nejrychlejším tempem výstavby v rámci celé ČR. Tempo bytové výstavby ve Třech Dvorech je i větší než v ČR.

Poměrně velké tempo bytové výstavby ve Třech Dvorech odpovídá vysoké atraktivitě obce především pro rozvoj obytné funkce. Atraktivita pro rozvoj bydlení je daná polohou obce, s rychlou dostupností regionálního a prosperujícího spádového a ekonomického centra osídlení - města Kolína.

Obec Tři Dvory navíc disponuje poměrně kvalitním přírodním prostředím a krajinným zázemím s rozsáhlými lesy i rekreačně atraktivními plochami v návaznosti na Labe. V blízkosti obce se nachází přírodní památka Kolínské tůně. Obec tak představuje poměrně atraktivní rezidenční oblast, vyhledávanou pro výstavbu nových rodinných domů.

Výše doložené upadající tempo bytové výstavby (a to i přes značný zájem o výstavbu rodinných domů v lokalitě Tři Dvory) bylo dalším důvodem, proč se v rámci Změny č. 1 ÚP Tři Dvory zabývat vyhledáním nových rozvojových možností pro bydlení na území obce.

i.4 Prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP Tři Dvory se plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona zabývala hledáním možností pro rozvoj bydlení na území obce v zastavěném území. Na základě tohoto prověření lze konstatovat, že v zastavěném území obce je jen minimum vhodných volných pozemků (cca tři), které by bylo možné teoreticky využít pro zahuštění zástavby. Jedná se o několik málo proluk a pozemků, které by umožňovaly potenciální dělení. U těchto ploch je známo, že je vlastníci řádně užívají pro svou potřebu a v dohledné době neuvažují s jejich využitím pro výstavbu. Jak již bylo uvedeno, takto byly vytipovány cca tři pozemky ve stávající zástavbě, které jsou však nyní vlastnický nedostupné.

Ve Změně č. 1 ÚP Tři Dvory se vymezují nové zastavitelné plochy pro bydlení mimo zastavěné území. Jde o plochy vymezené na základě konkrétních a aktuálních podnětů vlastníků dotčených pozemků. Zároveň jde o plochy napojitelné na místní komunikace, sousedícími se stávajícími, resp. jinými návrhovými plochami s účelnou vazbou na veřejnou infrastrukturu. Obě navržené plochy Z2c a Z4a koncepčně respektují platný územní plán, neboť se jedná o plochy územních rezerv určených pro dané využití (R2, resp. R1).

Vymezením plochy **Z2c – U Skalky III** jde o poměrně velké rozšíření, které je opodstatněné z nadmístního hlediska ve vazbě na město Kolín, kde je trvale větší poptávka než nabídka u pozemků vhodných pro stavbu rodinných domů. Plocha je nadmístního významu a její vymezení naplňuje cíle Politiky územního rozvoje ČR i Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které jsou pro pořízovanou změnu územního plánu Tři Dvory závazné. V blízkosti navrhované zastavitelné plochy Z2c se nacházejí obě dosud nevyužité zastavitelné plochy (Z1 a Z2a). Využití plochy Z2a je však závislé na přivedení inženýrských sítí, které jsou součástí plochy Z2c. Zainvestování plochy Z2c je jako jediné finančně zajištěné silným investorem schopným podmiňující investice realizovat.

Pro zastavitelnou plochu **Z1 – Za Struhy I** byla pořízena územní studie. Dne 23. 4. 2019 byla schválena možnost jejího využití. Územní studie navrhuje v této lokalitě celkem 36 RD. Plocha je nezastavitelná bez přivedení inženýrských sítí. S ohledem na vlastnické poměry pozemků v této ploše (roztříštěnost vlastnické struktury), nároky na dopravní připojení a připojení na inženýrské sítě a dosavadní nepřipravenost na výstavbu v této lokalitě, se uskutečnilo na OÚ Tři Dvory dne 25. 1. 2023 pracovní projednání s obcí a vlastníky většiny pozemků v této lokalitě. Jako přijatelné řešení je navržena etapizace využití podstatné části lokality (tj. plochy vymezené územní studií pro 34 RD) nejdříve 5 let po nabytí účinnosti změny vymezející zastavitelnou plochu Z2c. Z této podmínky etapizace lze vyjmout pouze dva pozemky oddělené pro stavbu 2 rodinných domů na jihu plochy Z1, kde bezprostřední návaznost na stávající zástavbu, jejich jednoznačné vymezení a nekomplikované napojení na dostupnou dopravní a technickou infrastrukturu umožňuje dřívější využití.

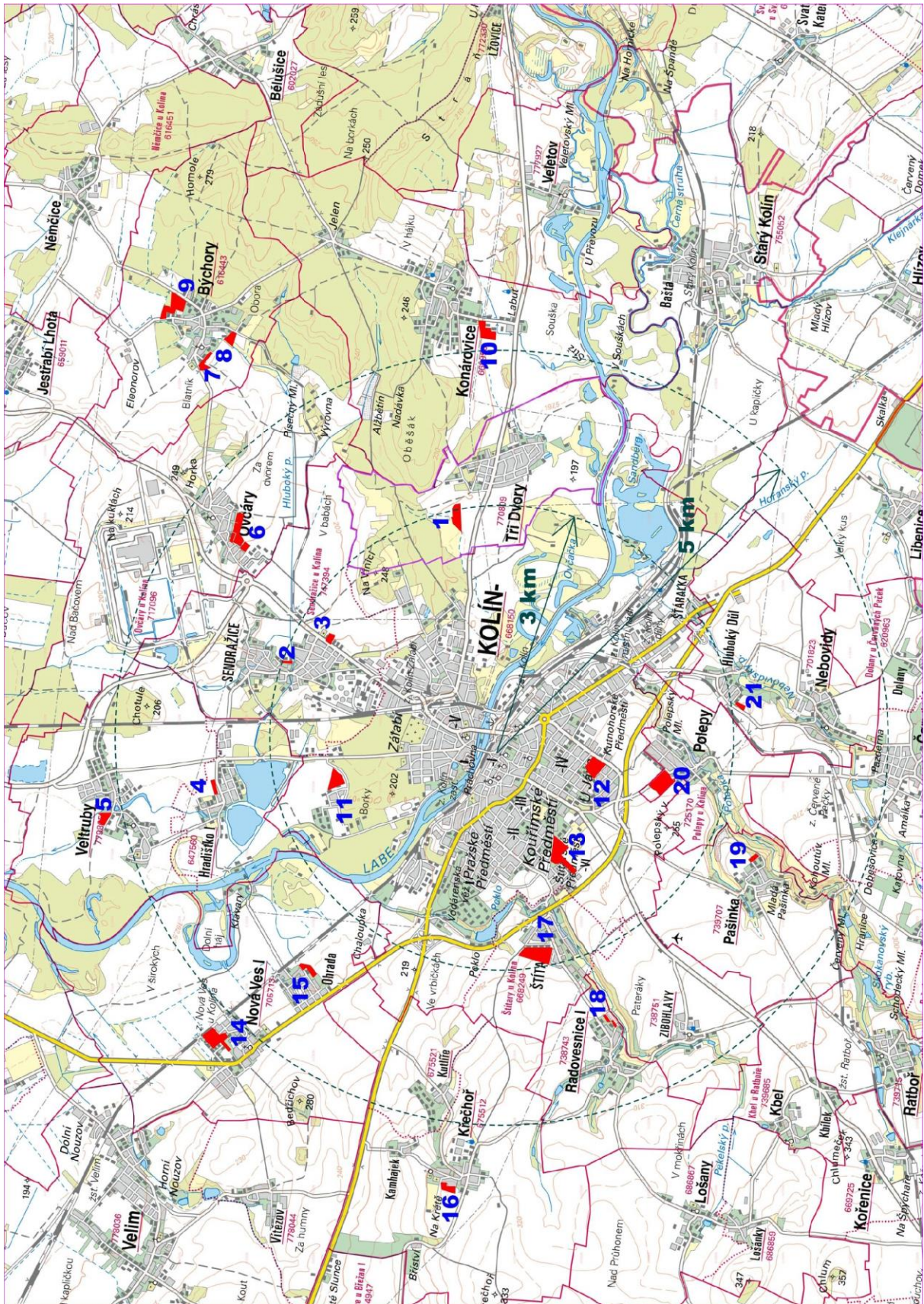
Na ploše **Z2a – U Skalky I** se intenzivně připravuje výstavba, která by měla být koncepčně provázána s navazujícími plochami, zejména s nyní navrženou plochou Z2c (dosud rezerva R2). Důvodů je několik: úzká vzájemná územní vazba, zájem na koordinovaném koncepčním řešení, nutnost společného postupu při dimenzování sítě technické infrastruktury včetně dopravního propojení, v neposlední řadě i shodné vlastnické vztahy v obou plochách – potažmo společné zainvestování.

Druhá nově vymezená plocha **Z4a** (dosud rezerva R1) představuje pouze drobné doplnění související plochy Z4, umožňující využití pro nadstandardně velké pozemky (viz subkapitola i.2 „Vyhodnocení zbývajících kapacity zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném ÚP Tři Dvory a vyhodnocení jejich naplněnosti“ výše.). Vyšší využití této plochy neumožňuje ochranné pásmo lesa, v kterém se velká část plochy Z4a nachází.

Podstatným argumentem a jedním z hlavních důvodů pro vymezení nové plochy Z2c (= její převedení z územní rezervy do návrhu) je vyhodnocení potenciálních rezidenčních ploch v Kolíně a jeho blízkém okolí. Jak již bylo uvedeno, plocha Z2c je nadmístního významu, leží v rozvojové ose republikového významu OS4 vymezené vládou při schvalování Politiky územního rozvoje ČR a naplňuje úkol stanovený Zastupitelstvem Středočeského kraje při vydání Zásad územního rozvoje Stč. kraje týkající se rozvojové oblasti OBK1 Střední Polabí. Seznam posuzovaných relevantních lokalit je uveden v následující tabulce a v přiložené situaci:

i.5 Srovnání lokalit vhodných pro zástavbu rodinnými domy v aglomeraci Kolín

č. lokality	katastrální území	reprezentativní parcela	BPEJ	třída ochrany	poznámka
1	Tři Dvory	786/7 (navrhovaná lokalita)	2.21.10	IV	3,55 km od vjezdu do centra Kolína - ul. Kutnohorská
2	Sendražice	95	2.55.00	IV	3,75 km od vjezdu do centra Kolína - ul. Kutnohorská
3	Sendražice	708/1	2.23.12	II	
			2.55.00	IV	
4	Hradištko I	321/19	2.13.00	III	
			2.56.00	I	
			2.21.10	IV	
5	Veltruby	169/93	2.13.00	III	
			2.21.10	IV	
6	Ovčáry	1098/28	2.06.00	II	
7	Býchory	236/1	2.06.00	II	
8	Býchory	235/1	2.06.00	II	
			2.23.12	IV	
9	Býchory	70/20	2.53.01	IV	9 km od vjezdu do centra Kolína - ul. Kutnohorská
10	Konárovice	450/9	2.03.00	I	
11	Kolín	548/9	2.56.00	I	
12	Kolín	1948/3	2.01.10	II	
13	Kolín	2088/20	2.01.00	I	
14	Nová Ves I	9/2	2.01.00	I	
			2.04.01	IV	
15	Nová Ves I	980/40	2.60.00	I	
16	Křečhoř	348/8	2.01.00	I	
			2.02.00	I	
			2.01.10	II	
17	Štítary	2310	2.01.00	I	
18	Radovesnice I	158/36	2.01.10	II	
			2.01.00	I	
19	Pašinka	189/19 a 189/20	2.02.00	I	
20	Polepy	357/1	2.01.10	II	
			2.01.00	I	
21	Nebovidy	351/2	2.01.00	I	
			2.08.10	II	



Z výše uvedeného je zřejmé, že navrhovaná plocha Z2c (1) je ve srovnání s jinými lokalitami z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější, a i ve smyslu uspokojení zájmu o bydlení v rodinném domě v Kolíně a jeho blízkém okolí patří k nejlepším. Tím, že v samotném Kolíně není dostatek obdobných ploch pro takový druh zástavby, je účelné část nabídky směřovat do koncepčně vhodných lokalit, disponujících zejména těmito parametry:

1. blízkost k centru osídlení
2. dobrá dopravní dostupnost hromadnou dopravou (nejlépe železniční)
3. kvalitní silniční napojení
4. zajištění odpovídající veřejné infrastruktury (technické, občanské)
5. poloha v kvalitním prostředí umožňujícím každodenní rekreaci obyvatel
6. optimální podmínky pro výstavbu v lokalitě (soulad s ÚPD, s limity, zájmy ochrany ZPF, apod.)
7. přiměřená velikost plochy vůči sídlu, umožňující začlenění do stávající struktury
8. vhodné podmínky pro zajištění bydlení splňujícího požadavky určité skupiny dojíždějících a agenturních zaměstnanců kolínských podniků

Ad 1. Plocha (1) ve Třech Dvorech je z posuzovaných lokalit optimální, srovnatelná s jinými na území města, jednoznačně nejvýhodnější z ploch v okolních obcích (vzdálenost od centra cca 3,55 km, vzdušnou čarou cca 3 km a od hranice zastavěného území Kolína jen 760 m); z ploch na pravém břehu Labe (severní část města) má společně s lokalitami v Sendražicích vhodné umístění i z hlediska vazeb na průmyslovou zónu Toyota Kolín - Ovčáry.

Ad 2. Hromadnou dopravu zajišťují tři regionální autobusové linky. Absence železniční dopravy je kompenzována krátkou vzdáleností do Kolína. V rámci realizované přístupové komunikace do lokality Z2b je již stabilizována zastávka MHD (komunikace se zastávkou autobusu je zkolaudována). V souvislosti s výstavbou retailových aktivit v ploše Z2b se počítá s prodloužením linky MHD z Kolína – obdobně jako je již napojeno nákupní centrum Ovčáry.

Ad 3. Kvalitní silniční spojení s Kolínem je po silnici II/322. Vzdálenost navržené lokality Z2c od okraje souvislé zástavby Kolína je po silnici cca 1 km.

Ad 4. Výhodou navržené plochy je koordinovaná koncepce společného řešení k zajištění optimálních kapacit technické infrastruktury pro navazující plochy Z2a, Z2b, Z2c, Z3. Plochy pro nekomerční občanské vybavení (domov seniorů, školství, apod.) jsou vymezeny v sousední lokalitě Z3. Komerční vybavenost nadmístního významu (např. i pro východní část Kolína Zálabí) je vymezena v ploše Z2b, další komerční aktivity se předpokládají v části plochy Z3.

Ad 5. Poloha v kvalitním prostředí – lokalita tyto nároky splňuje nejlépe z nejbližšího okolí Kolína. Právě příznivá poloha je jedním z faktorů, které zvyšují atraktivitu pro výběr (kvalitní prostředí + blízkost města).

Ad 6. Soulad s koncepcí ÚPD obce je zajištěn (jde o plochy územních rezerv „překlápěných“ do návrhu). Je v souladu se zásadami stanovenými stavebním zákonem (§ 18 a 19) a nadřazenými dokumenty (PÚR ČR, ZÚR SK), které Tři Dvory zařazují do rozvojové osy republikového významu a rozvojové oblasti – viz předchozí kap. b.1, b.2. Část lokality Z2c leží v okraji záplavového území Labe. Pro její využití budou stanoveny vodoprávním úřadem omezující podmínky budoucí zástavby, kdy každá stavba bude samostatně odsouhlasena vodoprávním úřadem (viz příslušné kapitoly územního plánu, respektované i pro tuto lokalitu návrhu změny). Z hlediska zájmů ochrany půdního fondu je plocha Z2c situována na méně kvalitních půdách (IV. tř. dle BPEJ), na rozdíl od velké části ostatních posuzovaných lokalit v regionu (orientačně viz tabulka výše). Vzhledem k tomu, že dvě nejvyšší třídy ochrany by měly být využívány k nezemědělským účelům pouze výjimečně – pokud jiný veřejný zájem převyší zájem ochrany ZPF, je i z regionálního pohledu upřednostnění plochy Z2c žádoucí a jednoznačně výhodné.

Ad 7. Vznik nežádoucího obytného satelitu odtrženého od jiného osídlení při vymezení plochy Z2c nehrozí. Ve spojení s ostatními navazujícími plochami bydlení, vybavenosti, zeleně a dalšími dojde k propojení se stávajícím sídlem. Zároveň se tím zdůrazní příměstský charakter osídlení a úzká vazba na nedaleký Kolín (jak je uvedeno výše, v sousední ploše Z2b při komunikaci II/322 se předpokládá výstavba retailového areálu nadmístního významu).

Ad 8. Zaměstnanecká struktura v Kolíně se vyznačuje velkým podílem dojíždějících i z větších vzdáleností a určitým podílem agenturních pracovníků (Toyota, ...). Zdaleka ne u všech je dojíždění chtěné. Nedostupnost vhodných ploch pro uspokojení specifických požadavků části zaměstnanců v samotném Kolíně (možnost dostupného rodinného bydlení v blízkosti pracoviště, v příznivém přírodním prostředí, s dostupnou vybaveností) je dalším argumentem pro vymezení plochy Z2c.

i.6 Odůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch z hlediska demografické analýzy

Tabulka vývoje (od r. 1971 do 2020) svědčí o soustavném pozitivním trendu nárůstu obyvatel v posledním období, jež je daný především migračním přírůstkem. Tato tabulka nezahnuje vliv potřeby vymezení zastavitelných ploch z hlediska potřeb Kolína.

Rok	Narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Přírůstek přirozený	Přírůstek migrační	Přírůstek celkový	Stav (31.12.)
1971	14	13	2	9	1	-7	-6	797
1972	12	10	17	21	2	-4	-2	795
1973	17	12	6	17	5	-11	-6	789
1974	12	9	0	11	3	-11	-8	795
1975	15	11	20	14	4	6	10	805
1976	16	11	21	19	5	2	7	812
1977	12	10	0	19	2	-19	-17	844
1978	15	12	0	18	3	-18	-15	853
1979	15	12	0	24	3	-24	-21	853
1980	15	15	0	28	0	-28	-28	842
1981	0	6	45	32	-6	13	7	930
1982	9	12	6	20	-3	-14	-17	913
1983	18	18	0	9	0	-9	-9	938
1984	20	12	0	13	8	-13	-5	933
1985	11	16	0	28	-5	-28	-33	900
1986	10	12	0	7	-2	-7	-9	891
1987	11	14	0	21	-3	-21	-24	867
1988	13	4	0	21	9	-21	-12	855
1989	12	10	25	27	2	-2	0	855
1990	12	10	19	24	2	-5	-3	852
1991	3	10	3	23	-7	-20	-27	905
1992	11	9	4	26	2	-22	-20	885
1993	5	6	0	20	-1	-20	-21	887
1994	6	14	0	8	-8	-8	-16	882
1995	5	12	0	18	-7	-18	-25	857
1996	7	12	0	11	-5	-11	-16	841
1997	0	14	0	14	-14	-14	-28	853
1998	5	8	0	14	-3	-14	-17	850
1999	4	0	19	11	4	8	12	852
2000	8	13	12	17	-5	-5	-10	842
2001	1	5	23	0	-4	23	19	866
2002	0	0	13	14	0	-1	-1	858
2003	7	8	18	9	-1	9	8	866
2004	10	0	13	15	10	-2	8	864
2005	11	1	0	27	10	-27	-17	856
2006	4	8	13	22	-4	-9	-13	843
2007	10	6	29	20	4	9	13	856
2008	8	7	22	0	1	22	23	860
2009	0	15	29	19	-15	10	-5	864
2010	6	9	49	18	-3	31	28	892
2011	10	8	23	18	2	5	7	901
2012	6	6	33	13	0	20	20	921
2013	7	8	23	7	-1	16	15	936
2014	12	6	32	24	6	8	14	950
2015	10	12	29	23	-2	6	4	954
2016	4	12	37	24	-8	13	5	959
2017	13	14	31	18	-1	13	12	971
2018	11	11	20	27	0	-7	-7	964
2019	10	9	34	32	1	2	3	967
2020	6	8	44	11	-2	33	31	998

Následující graf dokumentuje předchozí stav a simuluje předpokládaný vývoj obyvatelstva obce v následujících letech. Střízlivým odhadem lze předpokládat nárůst obyvatel obce do r. 2030 z dnešních cca 1000 obyv. na cca 1050-1070 obyv. Není v tom zohledněna naplněnost všech návrhových lokalit, neboť příprava v tomto rozsahu bude u některých dlouhodobější a přesáhne uváděný rok 2030. Přesto je z hlediska koncepční přípravy žádoucí zahrnout plochu Z2c již do návrhu jako zastavitelnou plochu. Zároveň zde není plně zohledněna skutečnost, že návrhové plochy v obci Tři Dvory budou plnit potřebu nejen samotné obce, ale i zvýšeného zájmu z Kolína, což se v minulosti projevilo na růstu počtu obyvatel vždy, když byly vymezeny nové pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů.



Změna č. 1 ÚP Tři Dvory vymezuje zastavitelné plochy s odhadovanou kapacitou 60 nových rodinných domů.

i.7 Souhrnné vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Z provedené analýzy kapacity zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP a ve Změně č. 1 ÚP Tři Dvory vyplývají následující závěry:

- ✓ Tempo výstavby v obci za uplynulých 15 let poukazuje na poměrně vysokou atraktivitu obce Tři Dvory pro obytnou výstavbu a nic nenasvědčuje tomu, že by mělo toto tempo zájmu klesat (spíše naopak by mělo narůstat v souvislosti s přípravou pozemků a podmiňující infrastruktury).
- ✓ Celková kapacita území pro výstavbu nových rodinných domů dle platného ÚP Tři Dvory je **60 rodinných domů** v zastavitelných plochách. Až na malé výjimky není možné zástavbu realizovat do doby, než se podaří realizovat inženýrské sítě a nově navrhované zastavitelné ploše, přivést je na kraj dříve vymezených zastavitelných ploch a dořešit majetkoprávní vztahy po přeparcelaci.
- ✓ Nové zastavitelné plochy vymezené ve Změně č. 1 ÚP Tři Dvory zvyšují tuto kapacitu o 60 rodinných domů, jejichž výstavba by mohla začít cca za 2 až 3 roky, protože je investičně i finančně zajištěná podmiňující dopravní a technická infrastruktura, která je i z větší části realizovaná a zkolaudovaná v souvislosti s přípravou výstavby v ploše Z2b.. Kapacita území obce Tři Dvory pro výstavbu rodinných domů bude po vydání Změny č. 1 ÚP Tři Dvory přibližně celkem 60 RD s možností bezprostřední realizace + 60 RD převážně v druhé odložené etapě výstavby = **120 rodinných domů**.
- ✓ Průběžné doplňování zastavitelných ploch na základě aktuálních podnětů je tak i ze strany vedení obce Tři Dvory akceptováno jako přijatelný legitimní krok, který zajišťuje udržování přiměřené rezervy zastavitelných ploch.

- ✓ Doplnění zastavitelných ploch pro bydlení je tak především aktem průběžné správy a aktualizace územního plánu, ve které se reaguje na setrvalý příjem podnětů ke změnám v území. Územní plán není statickým dokumentem, u kterého by se dala předpokládat jeho neměnnost po celou dobu jeho návrhového období. To ostatně potvrzuje samotná právní úprava, která v ustanovení § 55 odst. 1 nařizuje ve čtyřletém cyklu pravidelné vyhodnocování územního plánu institutem zprávy o uplatňování územního plánu. Jednou ze součástí této zprávy mohou být i pokyny na zpracování změny územního plánu.
- ✓ Vymezení plochy Z2c je opodstatněné, protože se jedná o plochu nadmístního významu k uspokojení potřeb výstavby rodinných domů pro občany Třech Dvor, Kolína a dojíždějící osoby do Kolína, které by chtěly blíž ke svému pracovišti, a přitom bydlet v kvalitním životním prostředí. Jedná se o plochu většího rozsahu, která je jako dosavadní územní rezerva vklíněna mezi zastavitelné plochy Z2a, Z2b a Z3. Koncepčně má proto tato plocha své opodstatnění. Hlavním důvodem navrženého „překlopení“ z územní rezervy do návrhu je převis poptávky nad nabídkou vhodných pozemků pro výstavbu v blízkém městě Kolíně a zájem o pozemky v jeho nejbližším okolí, které disponuje kvalitní dopravní vazbou a příznivým prostředím zvyšujícím atraktivitu sídla pro rezidenční funkci. Ve vyhodnocení potřeb vymezení nových zastavitelných ploch je proto v daném případě nutné zohlednit nejen potřeby samotné obce (dle demografické analýzy a prognózy), ale i regionální pohled – viz srovnání Z1 posuzovaných relevantních lokalit (viz výše, subkap. i.5 „Srovnání lokalit vhodných pro zástavbu rodinnými domy v aglomeraci Kolín“), ale také stavební připravenost dopravního připojení a připojení na inženýrské sítě, které již byly s dostatečnou kapacitou vybudovány v rámci výstavby v ploše Z2b.
- ✓ Vhodnost navržené lokality pro danou funkci podtrhuje i plánovaná výstavba komerční i nekomerční vybavenosti v sousedních plochách (Z2b a Z3).
- ✓ Dalším relevantním důvodem je umožnění koncepční přípravy zajištění dopravní a technické infrastruktury ve vzájemně navazujících plochách (Z2a, Z2b, Z2c, resp. i Z3) z hledisek dimenzování kapacit, funkčních propojení, shodné vlastnické struktury – potažmo jednoduššího zajištění investiční přípravy, a další. Realnost společného řešení dokládá již realizovaná okružní křižovatka, páteřní komunikace a inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, plyn, elektro) napojující návrhové plochy a vydané pravomocné územní rozhodnutí (12/2022) na první část plochy Z2b - západně od okružní křižovatky.
- ✓ Společné řešení souvisejících ploch pro zajištění dostatečně dimenzované dopravní a technické infrastruktury je i v zájmu obce jako celku, neboť umožní v budoucnu napojit i další plochy, které by samostatně byly obtížně řešitelné (konkrétně plochy Z1, příp. Z4 a Z4a). Z toho důvodu je ale nutné, aby všechny tyto plochy byly stabilizované, tzn. vymezeny závazně jako zastavitelné (nikoliv jen jako územní rezervy).
- ✓ Oproti tomu zastavitelná **plocha Z1 je z hlediska připravenosti k jejímu využití dosud nejasná** – z majetkoprávního hlediska pro roztržitost vlastnické struktury, vyžadující dlouhodobější přípravu výstavby, pro obtížně řešitelnou různými investory. Přestože pro plochu Z1 byla pořízena v r. 2019 územní studie, je třeba následně pořídit geometrický plán pro přeparcelaci pozemků odsouhlasený vlastníky, vymežit pozemky a zajistit projekty na vybudování komunikací a přivedení inženýrských sítí do lokality, k těmto pozemkům zajistit vyřešení majetkoprávních vztahů a zabezpečení financování nejen nové parcelace, ale i projektů. S těmito okolnostmi byli vlastníci předmětných pozemků v lokalitě Z1 seznámeni na pracovním jednání se zástupci obce a zpracovatele (25. 1. 2023). V případě navržení této plochy ke zrušení zastavitelnosti z těchto důvodů by ze strany vlastníků potenciálně hrozilo uplatnění náhrady za majetkovou újmu. Z toho důvodu je v dané souvislosti, po vysvětlení a předběžné dohodě **navržena etapizace, tj. podmínění využití naprosté většiny plochy Z1 nejdříve 5 let po nabytí účinnosti změny vymežující plochu Z2c jako plochu zastavitelnou.**
- ✓ Závazným stanovením etapizace pro plochu Z1 dojde ke zrealizování rozsahu využitelnosti zastavitelných ploch v čase, tzn. že nehrozí neuvážené zahajování výstavby ve více lokalitách současně. To znamená, že plochy Z1 bude možné ihned využít pouze pozemky pro 2 RD, ostatních 34 až ve II. etapě.
- ✓ Přes výše uvedenou etapizaci zůstává rozsah ploch poněkud vyšší (než by odpovídal potřebám samotné obce), což úzce souvisí s tím, že se jedná o zastavitelnou plochu nadmístního významu. Tři Dvory fakticky plní funkci příměstské obytné zóny. I proto je tento určitý převis nabídky opodstatněný.
- ✓ Druhou plochu pro bydlení (Z4a) lze také doporučit, jedná se o drobné logické doplnění sousední plochy Z4, přiměřeného rozsahu a lokálního charakteru sloužící k vymezení plochy s předpokladem dělení pozemků pro cca 2 RD (velká část plochy leží v ochranném pásmu lesa a bude využívána jako zahrady u RD bez možnosti zastavění).

- ✓ Plochy pro bydlení jsou vymezeny v návaznosti na vymezené zastavěné a zastavitelné území a jsou vymezeny na základě požadavků soukromých osob, resp. subjektů, které mají vážný zájem o výstavbu. Jedním z důvodů vymezení zastavitelných ploch je rozvoj obytných ploch, které zabezpečí přírůstek počtu obyvatel v obci. Další rozvoj bydlení v obci je také zárukou dlouhodobé udržitelnosti existující veřejné infrastruktury v obci (ČOV a vodovodní síť).
- ✓ Plochy pro bydlení jsou vymezeny z důvodu vytvoření podmínek pro stabilizaci a mírný růst počtu obyvatel obce a zlepšení její věkové struktury. Dále je nutné předcházet odchodu mladých lidí a rodin v důsledku nedostupnosti pozemků pro výstavbu rodinných domů (viz vysvětlení dosavadní nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy), s cílem optimalizovat věkovou strukturu populace obce.
- ✓ Obec Tři Dvory se nachází v rozvojové ose republikového významu OS4/OS5 a v rozvojové oblasti krajského významu OBK1 Střední Polabí. ZÚR SČK (priorita č. 35) stanovují pro tuto osu úkol pro územní plánování: ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny. Vymezené zastavitelné plochy podpoří naplnění této priority s ohledem na skutečnost, že v Kolíně je dlouhodobě převis poptávky po parcelách pro stavbu rodinných domů nad jejich nabídkou a zejména plocha Z2c je z hlediska ochrany ZPF i vzhledem ke své poloze ve vztahu ke Kolínu nejnvýhodnější ze všech ploch v okolí Kolína.

i.8 Prokázání potřeby vymezení zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití

Na pořízení změny územního plánu se vztahuje ustanovení § 55 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

Ve Změně č. 1 ÚP Tři Dvory se vymezuje jediná následující nová zastavitelná plocha pro jiné způsoby využití, než je bydlení:

✓ Plocha Z5

Vymezením plochy VS na části pozemku parc.č. 621/1 v k. ú. Tři Dvory o výměře cca 0,44 ha je vytvořen předpoklad pro umístění areálu Pily Linarit na východním okraji obce. Umístění v dané poloze je vhodné z následujících důvodů:

- v rámci obce a nejbližšího okolí se nenachází vhodná plocha brownfields v zastavěném území, která by splňovala požadavky žadatele na velikost a charakter využití
- plocha má výhodné dopravní napojení na silnici II/322 a přiměřenou velikost pozemku odpovídající charakteru okolní zástavby sídla
- jedná se o okrajovou polohu na východě sídla, přičemž dotčená část pozemku vytváří klín při hranici zastavěného území, takže rozšířením dojde k logickému scelení
- sousední zastavěné plochy sídla (severně a západně od navržené lokality) jsou stejného využití (VS), tzn. budoucí provoz nebude negativně ovlivňovat obytnou část sídla
- vymezení plochy je provedeno s cílem navázat na stávající urbanistické uspořádání obce, existující veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a efektivně využít polohu v těsné návaznosti na zastavěné území; dostatečná dimenze plochy umožní, že její součástí bude i veřejná zeleň
- plocha Z5 je tedy vymezena pro záměr, jehož účel a umístění se váže na konkrétní potřebu v daném místě

Vymezení těchto ploch je rovněž odůvodněno v kap. j.3 – Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace a v kap. o) – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Komplexní vyhodnocení využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch bylo dokumentováno v územním plánu, vydaným před pěti roky (účinnost nabyla 31. 8. 2017).

j) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení – urbanistická koncepce

j.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno s použitím podkladu zastavěného území v platném územním plánu a dle zastavěného území v ÚAP ORP Kolín. Toto zastavěné území bylo zkontrolováno a po prověření lze konstatovat, že stávající vymezení je v zásadě beze změn. Několik drobných nepřesností je dáno neexistencí digitalizované katastrální mapy pro celé katastrální území. Jedná se o okraje zastavěného území na dotyku s původní rastrovou katastrální mapou. Tato upřesnění bude účelné řešit až následně poté, co bude k dispozici úplná vektorová mapa KN Vymezení zastavěného území po kontrole vyjadřuje stav aktualizace ke dni 23. 9. 2022.

j.2 Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zůstává zachována. Změnou ÚP jsou navrženy pouze tři zastavitelné plochy, z nichž dvě plochy pro bydlení venkovské představují změnu územních rezerv na zastavitelné plochy. Třetí plocha je smíšená výrobní, její vymezení navazuje na stávající plochy stejného využití. Dochází zde jen k logickému doplnění na okraji sídla. Žádný z těchto záměrů urbanistickou koncepcí nenarušuje.

j.3 Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace

Změna územního plánu navrhuje tři zastavitelné plochy. Plochy přestavby zůstávají beze změny. Plochy změn v krajině se upřesňují aktualizací ÚSES dle komplexních pozemkových úprav. Kromě toho jsou předmětem změny ještě povinné náležitosti (aktualizace stavu, hranice zastavěného území, soulad s limity a nadřazenými dokumenty, apod.).

K návrhu ploch změn:

Plocha Z2c – plocha s funkčním využitím BV – plochy bydlení venkovské je plochou dosavadní územní rezervy nyní „překlápěné“ do návrhu. Návrh vychází z požadavku většinového vlastníka podstatné části pozemků, shodně se sousední plochou Z2b (OV), kde je připravována výstavba retailových aktivit. Koncepční vzájemná koordinace (zejména z hlediska dopravního napojení, kapacitního zajištění a tras technické vybavenosti) je jedním z důvodů pro návrh této zastavitelné plochy. Hlavní argumenty pro návrh, které jsou objektivní a nesouvisí s vlastnictvím pozemků) jsou popsány v předchozí kap. i) – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Zde je souhrn relevantních důvodů: Jde o plochu vklíněnou mezi jiné zastavitelné plochy, koncepčně i prostorově navazující, přičemž téměř celá lokalita Z1 je nově podmíněna etapizací (s časovým posunem využitelnosti). Výhodná poloha s přístupností na silnici II/322 a blízkost Kolína (cca 1 km od okraje zástavby Kolína) s deficitem odpovídajících zastavitelných ploch na území města předurčují využitelnost lokality i pro zájemce o bydlení v Kolíně a bezprostředně blízkém okolí (viz vyhodnocení posuzovaných 21 lokalit rovněž v kap. i). Koncepčně se nebude jednat o obytný satelit, neboť bude součástí organismu obce Tři Dvory. Také zde nehrozí nežádoucí srůstání sídel (sídlo Tři Dvory a místní část Kolín-Zálabí). Pro zájemce o rodinné bydlení plocha spojuje výhody venkovského bydlení a bezprostředního dosahu vyšší občanské vybavenosti v nedalekém regionálním centru. Tím je zároveň vysvětleno navýšení rozvojových ploch nad rámec běžné demografické analýzy. Rozsah této plochy je kompenzován stanovením podmínky etapizace pro nedalekou plochu Z1, kde dosud není připravenost k využití aktuální (podrobněji viz kap. i). „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“, zejména subkapitola i.7 „Souhrnné vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení“. Lokalita Z2c je v příznivém přírodním prostředí splňujícím nároky na kvalitní rodinné bydlení a každodenní rekreaci. Má potenciál pro plnohodnotné začlenění do organismu sídla díky dvěma navazujícím rozvojovým plochám veřejné i komerční občanské vybavenosti (Z2b, Z3). Rozvojová lokalita soustředí různé formy bydlení od soliterních domů a dvojdomů až k řadovým RD. Rozsah plochy cca 3,4 ha umožňuje orientačně umístění až 60 bytů v rodinných domech. Vzhledem k částečnému zásahu lokality do vymezeného záplavového území Q100 (pouze okrajová západní část plochy) je nutné pro využití a následná řízení doložit soulad navržených staveb s podmínkami stanovenými zvláštními podmínkami. Změnou územního plánu

není řešeno podrobné rozvržení ploch, které bude předmětem až následné zastavovací studie – koordinované s návazností na sousední plochy Z2a, Z2b. Pouze jsou stanoveny některé podrobnější regulativy nad rámec územního plánu. Smyslem podrobnější prostorové regulace je stanovit podmínky pro kvalitní zástavbu již v úrovni územního plánu, bez nutnosti pořízení regulačního plánu či územní studie. Těmito regulativy jsou např. respektování charakteru zástavby (respektování společných parametrů vždy pro určitou část lokality v rozmezí stanoveném zastavovací studií) při současném zachování individuálního řešení jednotlivých staveb.

Doplňující údaje k související sousední ploše Z2b (obchodní centrum):

- Územní studie ("Územní studie Z2b Tři Dvory - lokalita U Skalky II.") byla vypracována v září 2018, vypracovala Ing. arch. Jarmila Cetková. ÚS byla předána MěÚ Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, registrační list územní studie byl vystaven 27.09.2018.
- V prostoru připravované stavby byl proveden soubor geologicko – průzkumných prací, jejichž cílem bylo ověřit IG, HG, geotechnické a základové poměry lokality a její vhodnost pro uvažovanou stavbu. Viz závěrečná zpráva IG průzkumu „Tři Dvory – rozvojová lokalita Skalka – novostavba kruhového objezdu na silnici č. II/322“, vypracoval RNDr. Milan Hušpauer – GEOSERVIS, č. akce: 2018 04 10, duben – červen 2018.
- Krajský úřad Středočeského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství - vydal Rozhodnutí – závěr zjišťovacího řízení a rozhodl, že záměr „Obchodní centrum Tři Dvory“ nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nebude posuzován podle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (č.j.: 101566/2022/KUSK, dne 09.08.2022, nabytí právní moci 30.08.2022).

Plocha Z4a - plocha s funkčním využitím BV – plochy bydlení venkovské ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, která je určena pro doplnění lokality Z4 stejného určení – tj. pro umožnění výstavby rodinných domů (rodinných sídel) na nadstandardně velkých pozemcích s respektováním ochranného pásma lesa (tato část plochy je vymezena jako zahrady ZS. V případě řešeného rozšíření zastavitelné plochy Z4a na plochu dosavadní územní rezervy R1 zde přichází v úvahu umístění zřejmě jen jednoho rodinného domu. V případě souhlasu dotčeného orgány státní správy lesa s potenciální zástavbou blíže k lesu (např. při zachování odstupů od okraje lesa cca 30 m) by plocha umožňovala výstavbu 2 RD. Návrh je plně v souladu se stávající urbanistickou koncepcí – dojde k doplnění „zbytkové“ plochy a scelení s okolními zastavěnými a zastavitelnými plochami (Z4, Z3). Z hlediska bilancí zastavitelných ploch jde o nepodstatné navýšení. Právě tak kvalita půdního fondu je v dané ploše spíše podprůměrná – záborem bude dotčena pouze 4. třída ochrany dle BPEJ.

Plocha Z5 - plocha s funkčním využitím VS – plochy smíšené výrobní, v návaznosti na zastavěné území a na stabilizovanou plochu se stejným funkčním využitím. Plocha na východním okraji sídla je vymezena z podnětu vlastníka pozemku. Je v souladu s obecnými zásadami dle § 18 a 19 stavebního zákona a s požadavky vyplývajícími z Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (viz předchozí kapitoly odůvodnění). Bylo prověřeno, že v rámci obce a nejbližšího okolí se nenachází vhodná plocha brownfields v zastavěném území, která by splňovala požadavky žadatele na velikost a charakter využití území. Lokalita má výhodné dopravní napojení na silnici II/322 a přiměřenou velikost pozemku odpovídající charakteru okolní zástavby sídla. Dotčená část pozemku navrženého ke změně využití vytváří klín při hranici zastavěného území, takže rozšířením dojde k logickému scelení ploch VS. Díky této poloze budoucí provoz nebude negativně ovlivňovat obytnou část sídla. Zároveň dostatečná dimenze plochy umožní, že její součástí bude i veřejná zeleň.

Změna územního plánu navrhuje následující zastavitelné plochy (plochy přestavby nejsou navrženy).

označení plochy	plocha (ha)	kód využití	využití	odůvodnění
Z2c	3,376	BV	plochy bydlení venkovské	jde o přesunutí plochy úz. rezervy do návrhu; lokalita je vklíněná mezi jiné zastavitelné plochy – koncepčně je vhodné řešit je společně (Z2c + Z2a, resp. také Z3); využitelnost i pro zvýšený zájem o výstavbu v bezprostřední blízkosti Kolína; větší rozsah rozvojových ploch kompenzován podmínkou etapizace plochy Z1

označení plochy	plocha (ha)	kód využití	využití	odůvodnění
Z4a	0,582	BV, ZS	plochy bydlení venkovské, plochy zeleně soukromé a vyhrazené	drobné rozšíření zastavitelné plochy pro nadstandardně velký pozemek; převedení úz. rezervy do návrhu; koncepční doplnění „zbytkové“ plochy
Z5	0,441	VS	plochy smíšené výrobní	rozšíření zóny VS na okraji sídla pro konkrétní záměr, na jehož umístění v jiné ploše nejsou vhodné podmínky; dobré napojení na komunikaci, poloha není ve střetu s bydlením
Celkem:	4,399			

j.4 Ochrana a rozvoj hodnot

Veškeré hodnoty nacházející se v řešeném území jsou v platném územním plánu popsány a graficky znázorněny. Koncepce stanovuje vhodné podmínky pro jejich ochranu a rozvoj. Na úrovni ÚP je ochrana a rozvoj hodnot dostatečně definována.

Všechny předmětné úpravy jsou svým dopadem minimální a z pohledu jejich polohy nekonfliktní, nejsou ve střetu s žádnou z identifikovaných přírodních, kulturních ani civilizačních hodnot.

j.5 Změny koncepce dopravní infrastruktury

Dopravní řešení není změnou dotčeno. Napojení plochy Z2c na nadřazenou komunikační síť – silnici II/322 – prostřednictvím navazující rozvojové plochy Z2b není konkretizováno – bude řešeno následně zastavovací studií zpracovanou koordinovaně s řešením detailové plochy (Z2b).

Z hlediska celkové koncepce dopravy nedochází k žádným změnám.

j.6 Změny koncepce technické infrastruktury – energetika

Návrhové plochy řešené Změnou č.1 nevyžadují žádné úpravy v koncepci energetiky, která v platném územním plánu stanovuje obecné zásady bez konkretizace počtu a polohy nových trafostanic a dalších zařízení energetiky. Nároky rozvojové plochy Z2c budou řešeny koordinovaně s plochou Z2b, resp. Z2a následnou zastavovací studií. Plocha Z4a má minimální nároky, které lze zajistit shodně s požadavky navazující plochy Z4. U plochy Z5 se předpokládá napojení na jednu ze stávajících okolních trafostanic - ve stávající ploše VS, resp. BV. Případné zvýšené nároky budoucího využití v ploše Z5 lze řešit přezbrojením (výměnou trafa) stávající trafostanice.

j.7 Změny koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství

Koncepce **zásobování pitnou vodou a odkanalizování** zůstává rovněž beze změny, v souladu s platným územním plánem (= konkrétní řešení územní plán nepředjímá a bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace). Pro plochu Z2c platí shodně s energetickým řešením, že nároky rozvojové plochy Z2c budou řešeny koordinovaně s plochou Z2b, resp. Z2a následnou zastavovací studií. Přitom platí, že musí být zohledněna částečná poloha plochy Z2c v záplavovém území (řešení podtlakové kanalizace).

Obdobně platí, že **hospodaření s dešťovými vodami** bude v souladu s platnou legislativou – konkrétně dle vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění novely č. 360/2021 Sb. – § 20 odst. 5 písm. c) – požadavky na stavební pozemky a jejich vymezení tak, aby bylo vyřešeno hospodaření se srážkovými vodami jejich

1. akumulací s následným využitím, vsakováním nebo výparem, pokud to hydrogeologické poměry, velikost pozemku a jeho výhledové využití umožňují a pokud nejsou vsakováním ohroženy okolní stavby nebo pozemky,
2. odváděním do vod povrchových prostřednictvím dešťové kanalizace, pokud jejich akumulace s následným využitím, vsakováním nebo výparem není možná, nebo
3. regulovaným odváděním do jednotné kanalizace, není-li možné odvádění do vod povrchových.“.

Ustanovení platného územního plánu tyto požadavky splňuje.

j.8 Změny koncepce občanské vybavenosti, veřejného prostoru, systému sídelní zeleně

Obdobně nedochází k žádným změnám v oblastech občanské vybavenosti, veřejného prostoru a systému sídelní zeleně. Navržená plocha Z2c je vymezena pro BV, tzn. není podrobněji členěna. Zároveň její regulativy stanovují, že součástí plochy bude pás izolační zeleně umístěný především tak, aby vytvářel clonu mezi nově navrženou BV a OV nadmístního významu v ploše Z2b. Konkrétní rozvržení ploch včetně polohy a rozsahu izolační zeleně bude předmětem následné zastavovací studie.

j.9 Odpadové hospodářství

Současné řešení odpadového hospodářství je vyhovující. Koncepce odpadového hospodářství se nemění.

j.10 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny se nemění v těchto původních subkapitolách ÚP: Ochrana přírody a krajiny, Prostupnost krajiny, Protierozní opatření, Ochrana před povodněmi, Koncepce rekreačního využití krajiny, Dobývání nerostných surovin.

Sukapitola Územní systém ekologické stability: Komplexní pozemkové úpravy pro katastrální území Tři Dvory byly zpracované v závěru roku 2022, tj. v době před dokončením návrhu Změny č. 1 ÚP. KPÚ navrhuje několik doplnění prvků lokální úrovně, které se netýkají území řešených změnou územního plánu. Uvažované doplnění v rámci komplexních pozemkových úprav z toho důvodu není zpracováno (úprava ÚSES nebyla předmětem obsahu změny).

j.11 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

Změnou územního plánu není navržena žádná veřejně prospěšná stavba. V souladu s nadřazenou ÚPD – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje zůstává vymezení nadregionální linie ÚSES jako veřejně prospěšného opatření.

j.12 Regulační plán, územní studie

Žádná rozvojová plocha nebyla shledána tak rozsáhlou či komplikovanou, aby byla potřeba ji vymezit pro zpracování územní studie nebo regulačního plánu. Pro prověření, upřesnění a koordinaci vazeb dopravní a technické infrastruktury se sousedními plochami Z2a a Z2b bude zpracována zastavovací studie.

j.13 Územní rezervy

Změna územního plánu nenavrhuje žádné územní rezervy.

j.14 Etapizace výstavby

Změna územního plánu nenavrhuje etapizaci zástavby v nově navrhovaných plochách. V souvislosti s návrhem nových zastavitelných ploch (zejména plochy Z2c), u nichž je reálné brzké využití, je navržena etapizace pro část plochy Z1, tj. **podmínění využití téměř celého rozsahu plochy nejdříve po 5 letech od nabytí účinnosti změny**. Lokalita Z1 je z hlediska připravenosti k jejímu využití dosud nejasná - z majetkoprávního hlediska pro roztržičnost vlastnické struktury, vyžadující dlouhodobější přípravu výstavby, obtížně řešitelnou různými investory. V případě navržení této plochy ke zrušení zastavitelnosti z těchto důvodů by ze strany vlastníků potenciálně hrozilo uplatnění náhrady za majetkovou újmu. Z těchto důvodů je podmínka etapizace optimálním řešením. Navržená forma etapizace je po vysvětlení vlastníků ploch v lokalitě Z1, uskutečněném na pracovním jednání se zástupci obce a zpracovatele (25. 1. 2023) považována za přijatelné řešení.

k) Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva

Předmět Změny č. 1 ÚP sice nijak nezasahuje do ploch a problematiky, které by mohly mít vliv na obranu státu a civilní ochranu obyvatelstva. Zůstávají v platnosti podmínky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, uvedené v odůvodnění platného územního plánu (kap. „Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů“). Do grafické části úplného znění (po vydání Změny č. 1 ÚP) budou zapracovány relevantní limity (jevy ÚAP) a pod legendu koordinačního výkresu bude zapracována následující textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

l) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Na koncepci územního plánu nejsou vzneseny žádné požadavky na zahrnutí nadmístních záměrů veřejné infrastruktury, krajiny, dopravní a technické infrastruktury; plocha Z2c bude uspokojovat potřeby výstavby rodinných domů i pro zájemce z Kolína a osob dojíždějících do Kolína za prací, kteří by se chtěli nastěhovat blíže ke svému pracovišti – jedná se tedy o plochu nadmístního významu. V území se nenachází žádné evidované hodnotné přírodní lokality, prochází jím nadregionální úroveň ÚSES (mimo lokality řešené Změnou č. 1 ÚP). Vzhledem k tomu, že v době zpracování návrhu Změny ÚP byly dokončeny komplexní pozemkové úpravy pro k. ú. Tři Dvory, jejichž součástí byl i návrh úprav ÚSES, byly tyto dílčí úpravy (doplnění několika prvků) do změny zapracovány. Území leží v rozvojové ose republikového významu OS4 a rozvojové oblasti krajského významu OBk1. Z toho vyplývající související podmínky a jejich splnění jsou uvedeny v kap. b.1 a b.2. Řešení změny územního plánu neovlivní širší územní vztahy.

m) Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Vyhodnocení splnění požadavků obsahu změny

Změna č. 1 ÚP Tři Dvory se pořizuje zkráceným postupem (§ 55a, 55b SZ). Z tohoto důvodu návrhu změny předcházela „Obsah změny“, jež specifikoval předmět řešení – tři podněty, plochy Z2c, Z4a a Z5. Způsob jejich zapracování včetně odůvodnění je obsažen v předchozích kapitolách.

Obsah změny stanovuje další požadavky, uvedené v bodech a) až p). Naprostá většina uvedených bodů je splněna. V případě odlišností je odchylka uvedena v příslušných kapitolách odůvodnění. Těmito odlišnostmi jsou:

Ad j) - vymezení plochy zeleně, které budou součástí veřejných prostranství (§ 34 zákona o obcích). Tyto plochy musí být navrženy v rozsahu vyžadovaném § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (popř. právním předpisem, který tuto vyhlášku nahradí)

Konkrétní vymezení ploch zeleně na veřejných prostranstvích bude předmětem následné zastavovací studie a navazujícího správního rozhodnutí, změna územního plánu stanovuje pouze povinnost vymezení v odpovídajícím rozsahu stanoveném vyhláškou.

Ad k) - vytvoří podmínky, aby mohly být navazující zastavovací studii zpracovanou pro plochu dosavadní územní rezervy R2 upřesněny a následně vybudovány napojovací body staveb veřejné technické vybavenosti a zpřístupnění pozemku v majetku obce v lokalitě „Skalka“, a to na severní pozemkové hranici dané lokality

Změna územního plánu stanovuje úzkou koordinaci řešení ploch Z2a, Z2b a Z2c ohledně směrového vedení a dimenzování technické a dopravní vybavenosti, jejich vzájemné návaznosti. Tzn. že konkrétní napojovací body budou stanoveny následnou zastavovací studií

n) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Podle § 2 odst. 1 písm. h) stavebního zákona je plochou nadmístního významu i plocha, která svým využitím ovlivní více obcí. Za takovou plochu lze považovat zastavitelnou plochu Z2c, jejíž kapacita je dimenzována částečně i pro řešení dlouhodobě se projevujícího převisu poptávky po pozemcích určených pro výstavbu rodinných domů nad poptávkou ve městě Kolíně. Další důvody vymezení jsou obsaženy v předchozích kapitolách. Podle § 43 odst. 1 věty poslední mohou být záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 50 odst. 7 stavebního zákona z důvodu významných negativních vlivů přesahujících hranice obce nevyloučí. Žádné takové vlivy vymezením zastavitelné plochy Z2c nevznikají.

Jiné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou navrhovány.

o) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

o.1 Použitá metodika

Pro vyhodnocení je relevantní zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění po novele č. 41/2015 Sb., dále vyhláška č. 500/2006 Sb. (příloha č. 7 stanovující obsah odůvodnění ÚP), vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF a přiměřeně také metodické doporučení MMR a MŽP (vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP, 08/2013).

o.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

S ohledem k minimálnímu rozsahu a specifickým lokalitám řešené změny není vyhodnocení záborů provedeno standardní tabulkovou a grafickou částí, ale pouze zjednodušeně:

Údaje o celkovém rozsahu řešených ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, zařazení do BPEJ, zařazení do tříd ochrany zemědělské půdy jsou uvedeny v následujících tabulkách:

Tab. 1 PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ROZVOJOVÝMI PLOCHAMI

Id. plochy	Orná	Zahrada	Trvalý travní porost	Vodní plocha	Lesní pozemek	Ostatní plocha	ZPF celkem	Celkový součet
Zm1-1	půda						0,1059	0,1059
Z2c	3,3735						3,3735	3,3735
Z4a	0,5578						0,5578	0,5578
Z5	0,4407						0,4407	0,4407

Tabulka 2 ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PODLE JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH, DOTČENÍ MELIORAČNÍCH OPATŘENÍ A TŘÍDY OCHRANY

Id. plochy	Druh pozemku	BPEJ	Třída ochrany	Výměra (ha)	Poznámka
k. ú. Tři Dvory					
Z2c	orná půda	2.21.10	4	3,2186	
Z4a	orná půda	2.55.00	4	0,1549	
	orná půda	2.23.12	4	0,5578	
Z5	orná půda	2.21.10	4	0,4407	
Půdy IV. tř. ochrany celkem				4,3720	
Celkový součet všech záborů (výlučně ZPF)				4,3720	

Zdůvodnění navrhovaného řešení

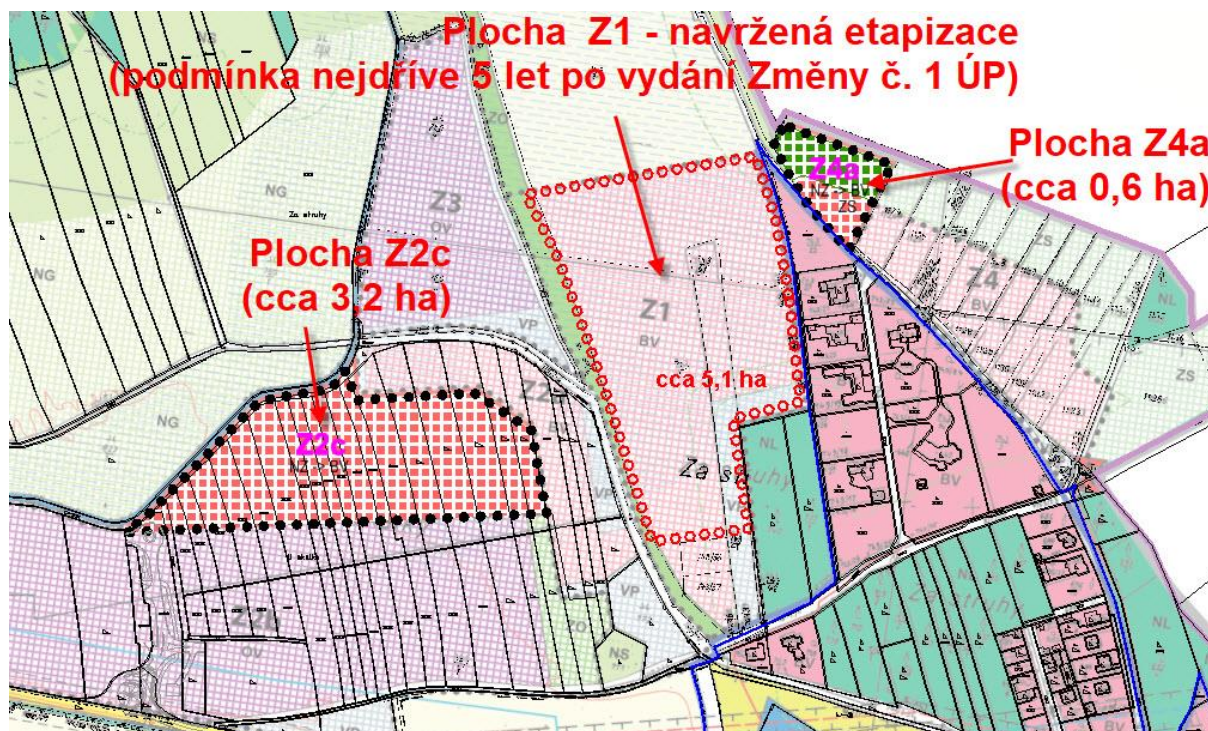
Plocha **Z2c** s funkčním využitím BV – plochy bydlení venkovské je plochou dosavadní územní rezervy. Změna č. 1 řeší převedení plochy této územní rezervy R2 do návrhu. Jde o plochu vklíněnou mezi jiné zastavitelné plochy, koncepčně i prostorově navazující, přičemž téměř celá lokalita Z1 je nově podmíněna etapizací (s časovým posunem využitelnosti). Výhodná poloha s přístupností na silnici II/322 a blízkost Kolína (cca 1 km od okraje zástavby Kolína) s deficitem odpovídajících zastavitelných ploch na území města předurčují využitelnost lokality i pro zájemce o bydlení v Kolíně a bezprostředně blízkém okolí (viz vyhodnocení posuzovaných 21 lokalit rovněž v kap. i). Koncepčně se nebude jednat o obytný satelit, neboť bude součástí organismu obce Tři Dvory. Také zde nehrozí nežádoucí srůstání sídel (sídlo Tři Dvory a místní část Kolín-Zálabí). Pro zájemce o rodinné bydlení plocha spojuje výhody venkovského bydlení a bezprostředního dosahu vyšší občanské vybavenosti v nedalekém regionálním centru. Tím je zároveň vysvětleno navýšení rozvojových ploch nad rámec běžné demografické analýzy.

Obec Tři Dvory leží v rozvojové ose republikového významu OS4 vymezené v Politice územního rozvoje ČR schválené vládou a v rozvojové oblasti OBK1 Střední Polabí vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, které vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje formou opatření obecné povahy. Tři Dvory mají posilovat rozvoj regionálního centra republikového významu Kolín – Kutná Hora. Při plnění tohoto úkolu Tři Dvory částečně pokrývají dlouhodobý převis poptávky po vhodných pozemcích pro stavbu rodinných domů nad nabídkou přímo ve městě Kolíně. **Navržená zastavitelná plocha Z2c je plochou nadmístního významu.** Podle § 31 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. je politika územního rozvoje závazná pro pořizování a vydávání územních plánů a podle § 36 odst. 5 téhož zákona jsou zásady územního rozvoje závazné pro pořizování a vydávání územních plánů. **Proto nelze hodnotit potřebu vymezení nových zastavitelných ploch pouze z hlediska potřeb Obce Tři Dvory** (viz rovněž kap. i.).

Lokalita je v příznivém přírodním prostředí splňujícím nároky na kvalitní rodinné bydlení a každodenní rekreaci. Má potenciál pro plnohodnotné začlenění do organismu sídla díky dvěma navazujícím rozvojovým plochám veřejné i komerční občanské vybavenosti (Z2b, Z3). Rozvojová lokalita soustředí různé formy bydlení od soliterních domů a dvojdomů až k řadovým RD. Rozsah plochy cca 3,4 ha umožňuje orientačně umístění až 60 bytů v rodinných domech. Vzhledem k částečnému zásahu lokality do vymezeného záplavového území Q100 (pouze okrajová západní část plochy) je nutné pro využití a následná řízení o jednotlivých stavbách doložit soulad s podmínkami vyplývajícími ze zvláštního právního předpisu. Změnou územního plánu není řešeno podrobné rozvržení ploch, které bude předmětem až následné zastavovací studie – koordinované s návazností na sousední plochy Z2a, Z2b. Pouze jsou stanoveny některé podrobnější regulativy nad rámec územního plánu.

Jak je uvedeno výše a rovněž v předchozích kapitolách textu odůvodnění, navržená plocha Z2c je částečně kompenzována přeřazením podstatné části plochy Z1 do II. pořadí změn využití – podmínkou etapizace s využitím nejdříve 5 let od nabytí účinnosti změny. Vzhledem k rozsahu části plochy Z1 podmíněné etapizací – cca 5,1 ha – bude tímto opatřením zajištěno hospodárné nakládání s půdním fondem, jeho faktický zábor bude až ve fázi skutečné potřeby.

Z hlediska navrženého záboru ZPF jde výlučně o plochy IV. třídy ochrany dle BPEJ, tzn. bez výrazné újmy co se týká kvality. Plocha není dotčena melioracemi. Poloha plochy je vklíněná mezi jiné zastavitelné plochy, takže změnou nedojde k oddělení nevhodného tvaru, který by ztížil potenciální obhospodařování zemědělské půdy.



Plocha **Z4a** s funkčním využitím BV – plochy bydlení venkovské ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené, je určena pro doplnění lokality Z4 stejného určení – tj. pro umožnění výstavby rodinných domů (rodinných sídel) na nadstandardně velkých pozemcích s respektováním ochranného pásma lesa (tato část plochy je vymezena jako zahrady ZS). V případě řešeného rozšíření zastavitelné plochy Z4a na plochu dosavadní územní rezervy R1 zde přichází v úvahu umístění zřejmě jen jednoho rodinného domu. Návrh je plně v souladu se stávající urbanistickou koncepcí. Dojde k doplnění „zbytkové“ plochy – ve smyslu optimální využitelnosti pro zemědělskou výrobu a ke scelení s okolními zastavěnými a zastavitelnými plochami (Z4, Z3). Z hlediska bilancí zastavitelných ploch jde o nepodstatné navýšení. Právě tak kvalita půdního fondu je v dané ploše spíše podprůměrná – zábořem bude dotčena pouze 4. třída ochrany dle BPEJ.

Plocha **Z5** s funkčním využitím VS – plochy smíšené výrobní je navržena v návaznosti na zastavěné území a na stabilizovanou plochu se stejným funkčním využitím na východním okraji sídla. Pro dané konkrétní využití je poloha optimální, neboť v rámci obce a nejbližšího okolí se nenachází žádná vhodná plocha brownfields v zastavěném území, která by splňovala požadavky žadatele na velikost a charakter využití území. Lokalita má výhodné dopravní napojení na silnici II/322 a přiměřenou velikost pozemku odpovídající charakteru okolní zástavby sídla. Dotčená část pozemku navrženého ke změně využití vytváří klín při hranici zastavěného území, takže rozšířením dojde k logickému scelení ploch VS. Díky této poloze budoucí provoz nebude negativně ovlivňovat obytnou část sídla. Zároveň dostatečná dimenze plochy umožní, že její součástí bude i veřejná zeleň. Tvar, velikost plochy a poloha vůči okolním zemědělským pozemkům jsou přijatelné vůči jejich obhospodařování (nevytvoří nevhodné bariéry nebo enklávy). Rovněž kvalita půdního fondu je v dané ploše spíše podprůměrná – zábořem bude dotčena pouze 4. třída ochrany dle BPEJ.

Souhrnné zdůvodnění návrhu záborů

Vymezení nové návrhové plochy Z2c (cca 3,2 ha), přestože dosud nejsou vyčerpány dříve navržené plochy, je opodstatněné zejména těmito důvody:

- jedná se o plochu nadmístního významu navrženou v souladu s úkolem (25) písm. d) obsaženým v ZÚR Stč. kraje k rozvojové oblasti OBK1 Střední Polabí mimo jiné i s ohledem na skutečnost, že v Kolíně je dlouhodobý převis poptávky po parcelách pro výstavbu rodinných domů nad nabídkou. Jiné vhodné pozemky v okolí Kolína jsou buď na lepších třídách ochrany ZPF, nebo při stejné třídě ochrany dál od centra Kolína a v méně atraktivním prostředí

- koordinace technické a dopravní infrastruktury v rámci vzájemně navazujících ploch je nutná z hlediska jejich dimenzování a časového postupu výstavby, kde bez její realizace v ploše Z2c není dost dobře možné zahájit výstavbu v navazujících zastavitelných plochách
- koordinované společné řešení je v zájmu všech (vlastníků pozemků, investorů, obce)
- zahrnutí plochy Z2c je důležité kvůli postupu výstavby (realizovaná okružní křižovatka, páteřní komunikace a inženýrské sítě - vodovod, kanalizace, plyn, elektro, sítě elektronických komunikací, zahajovaná výstavba v západní části plochy Z2b jedním investorem) a úzké vazbě s plochou Z2a
- potenciální kompenzace zrušením zastavitelnosti plochy Z1 místo navržené plochy Z2c je pro vlastníky nepřijatelná – optimálně přípustná je forma etapizace této plochy
- obdobně problematické by bylo potenciální zrušení druhé větší plochy Z4 (rozloha cca 2,2 ha), i když se zde počítá s výstavbou pouze 3 RD
- potřeba vymezení nové plochy pro bydlení (Z2c) i s vědomím existence nevyužitých jiných ploch je dále vysvětlena také v samostatné kapitole i) „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ pomocí relevantních argumentů (regionální hledisko, demografická situace, vztah vůči jádrovému městu Kolínu, vazby k blízkým pracovištním cílům, aj.)
- soulad s dosavadní koncepcí ÚP – plocha Z2c byla dosud územní rezervou, z velké části je obklopena návrhovými plochami (Z2a, Z2b, resp. Z3)
- hledisko kvality půdy pro nový zábor (4. třída ochrany ZPF)

o.3 Plochy meliorací

Zájmové území není dotčeno plošnými ani liniovými melioracemi. Plošné meliorace v řešeném území obce se vyskytují pouze na samém severu ř. ú. při hranici s k. ú. Sendražice, resp. Ovčáry. Rovněž nejbližší meliorace od řešených ploch změn se nacházejí na k. ú. Konárovice – východně od obce Tři Dvory.

o.4 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa je bezpředmětné. Změnou ÚP nedochází k záboru PUPFL.

Pouze navržená zastavitelná plocha Z5 zasahuje do ochranného pásma lesa - viz výkres č. II.f - Výkres předpokládaných záborů PF. Tato část plochy je zařazena do ZS jako nezastavitelná část rozvojové plochy (zahrada). Při respektování nezastavitelného pásu ve vzdálenosti 50 m od lesa (navrženého jako ZS) přichází v ploše Z5 v úvahu umístění zřejmě jen jednoho rodinného domu. V případě souhlasu dotčeného orgánu státní správy lesa s umožněním potenciální zástavby blíže k lesu (např. při zachování odstupu od okraje lesa cca 30 m) by plocha umožňovala výstavbu 2 RD.

p) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno v další fázi pořízení změny.

q) Vyhodnocení připomínek a stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání

q.1 Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání

Bude doplněno v další fázi pořízení změny.

q.2 Vyhodnocení připomínek k návrhu územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno v další fázi pořízení změny.

D Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy – formou výřezů předmětné části řešeného území:

- II. c Koordinační výkres (výřez)
- II. d Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu Tři Dvory.

Pozn.: Výkres širších vztahů není předmětem změny ÚP – zůstává beze změny.