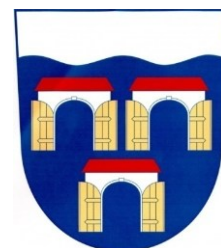


ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI DVORY

ODŮVODNĚNÍ návrh



vč. srovnávacího textu se zvýrazněním změn v textové části územního plánu Tři Dvory, úplném znění po změně č. 1
(v příloze č. 1)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI DVORY

*označení správního orgán,
který změnu ÚP vydal:*

usnesením č.:

*datum nabytí účinnosti změny územního
plánu:*

Zastupitelstvo obce Tři Dvory

*jméno a příjmení, funkce a podpis
oprávněné úřední osoby pořizovatele:*

otisk úředního razítka pořizovatele:

Zdeňka Klenorová,
zástupce pořizovatele

OBECNÍ ÚŘAD TŘI DVORY

Prosinec 2025

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory – odůvodnění návrh

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu:

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.

Změna č. 1 územního plánu Tři Dvory byla vydána Zastupitelstvem obce Tři Dvory (usn. č. 124/12/2023) formou opatření obecné povahy, účinnosti nabyla dne 30. 1. 2024.

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

Zástupce pořizovatele:

Zdeňka Klenorová

kvalifikovaná osoba pořizovatele,
oprávněná k územně plánovací činnosti dle § 50 a dalších SZ

Zhotovitel a projektant:

Ing. arch. Milan Salaba

autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

spolupráce:

Mgr. Petr Koloušek

Bartoškova 1411/20, 140 00 Praha 4

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory – odůvodnění návrh

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP TŘI DVORY

C	Textová část odůvodnění	1
C.1	Stručný popis postupu pořízení územního plánu	1
C.2	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky Stavebního zákona	1
C.2.1	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	1
C.2.2	Vyhodnocení souladu s požadavky Stavebního zákona	4
C.3	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	5
C.3.1	Stanoviska k návrhu změny územního plánu podle § 94 odst. 3 stavebního zákona	5
C.3.2	Stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek podle § 98 odst. 5 stavebního zákona	5
C.4	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	6
C.4.1	Soulad s politikou územního rozvoje	6
C.4.2	Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací	10
C.4.2.1	Územní rozvojový plán	10
C.4.2.2	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)	10
C.5	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	13
C.6	Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	14
C.7	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	15
C.8	Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	15
C.9	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3	15
C.9.1	Vymezení zastavěného území	15
C.9.2	Základní koncepce rozvoje území obce	15
C.9.2.1	Koncepce rozvoje území obce	16
C.9.2.2	Ochrana a rozvoj hodnot území	17
C.9.3	Urbanistická koncepce	17
C.9.3.1	Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury	17
C.9.3.2	Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch	18
C.9.3.3	Systém sídelní zeleně	20
C.9.4	Koncepce veřejné infrastruktury	20
C.9.4.1	Dopravní infrastruktura	20
C.9.4.2	Technická infrastruktura	20
C.9.4.3	Veřejná občanská vybavenost a veřejná prostranství	20
C.9.5	Koncepce uspořádání krajiny	21
C.9.5.1	Územní systém ekologické stability – ÚSES	21
C.9.5.2	Prostupnost krajiny	23
C.9.5.3	Protierozní opatření	23
C.9.5.4	Ochrana před povodněmi	24
C.9.5.5	Koncepce rekreačního využití krajiny	24
C.9.5.6	Dobývání nerostných surovin	24
C.9.6	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	24
C.9.6.1	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání	25
C.9.6.2	Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu	28
C.9.7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	28

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory – odůvodnění návrh

C.9.8	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.....	28
C.9.9	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	29
C.9.10	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	29
C.9.11	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	29
C.9.12	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.....	29
C.9.13	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	29
C.9.14	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	29
C.9.15	Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace).....	29
C.9.16	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	30
C.9.17	Návrh řešení požadavků civilní ochrany obyvatelstva	30
C.9.18	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	30
C.9.19	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	31
C.10	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	31
C.11	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	31
C.12	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	32
C.13	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	32
C.13.1	Použitá metodika.....	32
C.13.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond	32
C.13.2.1	Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením	34
C.13.2.2	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona	34
C.13.3	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	34
C.13.3.1	Legislativní východiska.....	34
C.13.3.2	Způsob vyhodnocení	35
C.14	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	35
C.15	Stanovisko nadřízeného orgánu.....	35
C.16	Kontrola souladu s jednotným standardem ÚP.....	35
D	Grafická část odůvodnění změny územního plánu.....	36
	Seznam zkratk	37

Příloha č. 1 - srovnávací text s vyznačením změn v textové části (výroku) územního plánu Tři Dvory

C TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

C.1 STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněn v dalších fázích pořízení změny ÚP.

C.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

C.2.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování jsou uvedeny kurzívou níže společně s vyhodnocením souladu v odrážkách pod nimi:

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 38 SZ)

- (1) *Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*
 - Účelem změny ÚP je upravit způsob využití v plochách a další skutečnosti podle požadavků stanovených v zadání změny ÚP a pokynech pořizovatele, jak je popsáno v kap. C.5 a C.9.2. Další úpravy plynou z požadavků Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
 - Žádná z úprav koncepce ÚP nemůže samostatně, ani ve spojitosti s jinými úpravami podstatně ovlivnit udržitelný rozvoj území. Všechny úpravy jsou malého významu a splňují koncepci platného územního plánu, případně ji dílčím způsobem upravují.
 - Nebylo požadováno zpracovat vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území, proto je dovozeno, že vliv změny ÚP je v tomto ohledu nízký až zanedbatelný.
- (2) *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*
 - Změna ÚP obsahuje pouze dílčí úpravy koncepce ÚP, které jsou v souladu s principy udržitelného rozvoje území, resp. ho podstatně neovlivňují. Nebylo posouzeno jako nezbytné a účelné měnit koncepci jiným způsobem. Úpravy dokumentace jsou provedeny v souladu se zadáním změny ÚP a platnými právními předpisy, a na základě dosavadních zkušeností s užitím ÚP Tři Dvory, popřípadě jsou s ohledem na vyhodnocení současného stavu v území navrženy úpravy s cílem zpřesnit koncepci územního plánu.
- (3) *Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*
 - Tento cíl v přiměřené míře splňuje platný územní plán a touto změnou ÚP dochází pouze k drobným úpravám koncepce.
- (4) *Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*
 - Ve změně ÚP jsou zachovány principy ochrany hodnot, které stanovuje platný ÚP, a které

jsou posouzeny jako odpovídající stavu a charakteru území.

- Navržené úpravy jsou provedeny v již vymezených zastavitelných plochách nebo v omezené míře v nezastavěném území (pouze jedna plocha pro zeleň). Dále jsou upraveny stabilizované plochy podle stavu v území.

(5) *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

- Podněty na provedení změn v území jsou v souladu s veřejnými zájmy.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ (§ 39 SZ)

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
 - Ve změně ÚP jsou zachovány principy ochrany hodnot, které stanovuje platný ÚP, a které jsou posouzeny jako odpovídající stavu a charakteru území. Ze současného stavu v území plynou některé úpravy ve změně ÚP, viz kap. C.9.3.
- b) *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*
 - Změna ÚP obsahuje pouze dílčí úpravy koncepce ÚP, oproti platnému znění je pouze upraven způsob využití některých již vymezených zastavitelných ploch, nová zastavitelná plocha je vymezena pouze pro zeleň.
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*
 - Ve změně ÚP jsou zahrnuty úpravy odrážející požadavky vlastníků pozemků, obce, požadavky vyplývající z platné legislativy. Jedná se o úpravy malého významu a s takovým účelem, které nemohou vytvořit v území nové problémy ve smyslu územního plánování, ani nepředstavují riziko pro veřejné zájmy a hospodárné využívání území. Cílem je jednak umožnit realizaci záměrů soukromých vlastníků a obce, a jednak na základě zkušeností s užíváním ÚP Tři Dvory a mapových podkladů dokumentaci zpřesnit.
- d) *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*
 - Proti stávajícímu znění ÚP dochází jen k mírným úpravám podmínek využití ploch a jejich vymezení, vždy s ohledem na stav a charakter území, závazné mapové podklady a další podstatné informace.
- e) *vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*
 - Pro využití území stanovuje adekvátní podmínky platný územní plán, v této změně ÚP dochází k návrhu úprav v již vymezených zastavitelných plochách, v omezené míře také v nezastavěném území.
 - Pro revitalizaci znehodnocených nebo zanedbaných ploch jsou vhodné podmínky stanoveny platným ÚP.

- f) *s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*
- Žádné plochy pro záměry uvedených druhů nejsou ve změně ÚP přímo navrhovány.
- g) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- Adekvátní podmínky k tomuto účelu stanovuje platný územní plán.
 - Sídelní struktura není změnou ÚP měněna, rozvoj uvedených oblastí je navrhován v malé míře.
- h) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*
- Všechny úpravy provedené v souladu se zadáním změny ÚP jsou prověřeny z hlediska místních podmínek, celkové koncepce rozvoje obce, i z hlediska širších územních vztahů, tak aby návrh změny ÚP respektoval polohu a charakter sídla, jeho uspořádání a hodnoty.
- i) *stanovovat pořadí provádění změn v území,*
- Etapizace je změnou ÚP upravena, viz odůvodnění v kap. C.9.15.
- j) *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*
- Podněty na provedení změn v území jsou v souladu s veřejnými zájmy.
- k) *vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*
- Jsou navrhovány VPS a VPO v souladu s nadřazenými dokumentacemi, viz odůvodnění v kap. C.9.7.
- l) *vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*
- Nejsou známy žádné záměry tohoto druhu, pro které by bylo nezbytné změnou ÚP vytvářet podmínky, resp. nové nad rámec platného ÚP.
- m) *uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*
- Nejsou známy žádné záměry tohoto druhu, pro které by bylo nezbytné změnou ÚP vytvářet podmínky. V rámci stávajících podmínek využití území je možné provádět činnosti cílené na adaptaci na změnu klimatu.
- n) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- Ve změně ÚP nejsou řešeny záležitosti, které předpokládají vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.
- o) *vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*
- Nejsou známy žádné záměry tohoto druhu, pro které by bylo nezbytné změnou ÚP vytvářet podmínky.
- p) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*
- Pro využití území stanovuje adekvátní podmínky platný územní plán. V současné době nejsou požadavky tohoto druhu známy, v případě náhlých změn územní plán disponuje určitou kapacitou pro umístění vhodných záměrů, konkrétní požadavky je vhodnější řešit změnou ÚP cílenou na tuto problematiku, pokud to vnější podmínky budou vyžadovat.

- q) *určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*
- Nejsou známy žádné záměry tohoto druhu, pro které by bylo nezbytné změnou ÚP vytvářet podmínky.
- r) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*
- Těžba nerostných surovin v území neprobíhá ani není v žádném stádiu příprav, využití ostatních přírodních zdrojů je v dostatečné míře upraveno v platném územním plánu, popřípadě mimo jeho rámec.
- s) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.*
- Žádné záměry s možnými významnými negativními vlivy v území nejsou známy, a nejsou proto navrhována žádná kompenzační opatření, ani vytvářeny podmínky pro ochranu před nimi.

Vyhodnocení souladu:

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 2 ÚP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 38 a 39 Stavebního zákona.

C.2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky Stavebního zákona

Změna č. 2 ÚP Tři Dvory je projednána a zpracována v souladu se „Stavebním zákonem“ (zákonem č. 283/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), především v následujících ohledech:

- jsou plně respektována společná ustanovení pro územní plánování (§ 56 – 60), územní plán je převeden do jednotného standardu;
- jsou plně respektována společná ustanovení pro územně plánovací dokumentace (§ 72);
- je plně respektována požadovaná forma a závaznost územně plánovací dokumentace (§ 73);
- jsou plně respektovány požadavky na územní plán (§ 80 – 84), resp. v tomto případě jeho změnu, která splňuje požadavky podle § 108 – 111;
- jsou následovány požadavky na pořizení územně plánovací dokumentace (§ 87 – 105);
- obsah a struktura změny ÚP odpovídá příloze č. 8 Stavebního zákona.

Změna územního plánu je zpracována v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále v odůvodnění pouze „Vyhláška“), především v následujících ohledech:

- jsou splněny požadavky na zadání územně plánovací dokumentace a její změny (§ 9),
- změna ÚP je opatřena záznamem o účinnosti (§ 14),
- změna ÚP je zpracována v souladu s jednotným standardem ÚPD (část čtvrtá), a to jak ve smyslu obecných ustanovení (§ 10), tak v konkrétních požadavcích na jednotný standard územního plánu (§ 12 – 33), změnou ÚP je platný územní plán převeden do jednotného standardu, v souladu s ním jsou:
 - pojmenovány a značeny plochy RZV,
 - značeny zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině,
 - značen koridor dopravní infrastruktury,
 - značen ÚSES,

- značeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- značena územní rezerva,
- značena část územního plánu s prvky regulačního plánu,
- značena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
- graficky znázorněny standardizované jevy ve výkresové části změny ÚP,
- strukturovány a pojmenovány datové vrstvy změny ÚP,
- strukturovány a pojmenovány složky a soubory odevzdávané společně s územním plánem.

C.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 2 ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů, jmenovitě v případě řešeného území zejména se zákony:

- č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
- č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,
- č. 254/2001 Sb., o vodách,
- č. 289/1995 Sb., o lesích,
- č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- č. 49/1997 Sb., o civilním letectví,
- č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích,
- č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích,
- č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích,
- č. 185/2001 Sb., o odpadech,
- č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,
- č. 128/2000 Sb., o obcích,
- č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon),

popřípadě s prováděcími vyhláškami těchto zákonů.

C.3.1 Stanoviska k návrhu změny územního plánu podle § 94 odst. 3 stavebního zákona

Stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů budou společně s jejich vyhodnocením doplněna po jejich obdržení.

C.3.2 Stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek podle § 98 odst. 5 stavebního zákona

Stanoviska dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů budou společně s jejich vyhodnocením doplněna po jejich obdržení.

C.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

C.4.1 Soulad s politikou územního rozvoje

Pro změnu územního plánu je závazná Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 ve znění:

- Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,
- Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,
- Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,
- Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,
- Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,
- Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542.
- Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89.
- Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64.
- Změny č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025 č. 633.

Vyhodnocení souladu

Územní plán Tři Dvory v posledním platném znění po změně č. 1 byl posouzen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1 – 5. Následně došlo ke schválení aktualizací č. 6 a 7 a změn č. 8 a 9 PÚR ČR.

Aktualizace PÚR ČR č. 6 a 7 obsahují pouze dílčí doplnění ploch a koridorů, které se v žádném ohledu netýkají území obce Tři Dvory. Soulad s nimi proto není důvodné vyhodnocovat.

Změna č. 9 PÚR ČR obsahuje návrh specifických oblastí SOB10 a SOB11, do kterých území obce Tři Dvory spadá (viz dále v této kapitole). Změna č. 9 PÚR ČR dále obsahuje již jen spíše formální úpravy, které nemají vliv na soulad dokumentace ÚP Tři Dvory s PÚR ČR.

Změna č. 8 PÚR ČR obsahuje revizi celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (čl. 17, 19, 20, 22, 24, 24a, 25, 28 – 31a), přičemž žádná z těchto úprav přímo nesouvisí s řešeným územím, resp. nelze v ÚP řešeného území priority adresně řešit. Dále je ve změně PÚR ČR obsažen návrh koncepce center osídlení, opět bez vztahu k řešenému území (obec není žádným centrem uvedeným v PÚR). Revidovány jsou dále celostátní záměry. Žádný nově vymezený nezasahuje do řešeného území.

Vyhodnocení souladu podle jednotlivých kapitol PÚR ČR (úplného znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a změnách č. 8 a 9):

CELOSTÁTNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ (KAP. 2.2 PÚR ČR)

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory zahrnuje pouze takové úpravy dokumentace ÚP, které nemohou ovlivnit vztah koncepce ÚP k celostátním prioritám. Konkrétně jsou tyto úpravy popsány zejména v kapitolách C.5 a C.9.2 tohoto odůvodnění. Úpravy pouze reflektují změny v legislativě, požadavky na změnu způsobu využití ploch přiměřené velikosti a charakteru sídla, dílčí úpravy podmínek využití ploch, popřípadě aktuální mapové podklady (katastrální mapu) a stav v území, z povahy těchto úprav tedy plyne, že nemohou být v rozporu s PÚR ČR.

Priority jsou proto s ohledem na předchozí odstavec považovány za naplněné – jednak nejsou známy žádné nové požadavky z PÚR ČR, které by bylo možné v koncepci ÚP konkrétním způsobem zohlednit, a jednak jsou Změnou č. 2 ÚP řešeny pouze záležitosti, které soulad s požadavky PÚR ČR neovlivňují.

SÍDELNÍ STRUKTURA, ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY (KAP. 3 PÚR ČR)

Řešené území je v rámci sídelní struktury stabilizováno.

Řešené území není žádným centrem osídlení.

Řešené území neleží v rozvojové oblasti

Řešené území leží v rozvojové ose OS4 a OS5 (podle zpřesnění v ZÚR SK). Ve vztahu k tomu nejsou v dokumentaci ÚP provedeny žádné podstatné úpravy, veškeré příslušné požadavky byly řešeny v platném ÚP.

SPECIFICKÉ OBLASTI (KAP. 4 PÚR ČR)

Řešené území nespadá do specifických oblastí SOB1 až SOB8.

Specifická oblast SOB9 (čl. 75b), ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a s tím související priority byly vyhodnoceny při zpracování Změny č. 1 ÚP Tři Dvory a Změnou č. 2 nejsou provedeny žádné podstatné úpravy, které by bylo nezbytné vyhodnocovat.

Změna č. 9 PÚR ČR obsahuje nově specifickou oblast **SOB10**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, a specifickou oblast **SOB11**, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Do obou specifických oblastí podle čl. 75c a 75d PÚR ČR spadá SO ORP Votice včetně území obce Tři Dvory.

Politika územního rozvoje vymezuje následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

(75c) **SOB10** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření

Vymezení:

Území obcí z ORP ... Kolín ...

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) *minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
 - V řešeném území nejsou vymezena zvláště chráněná území nebo lokality systému

Natura 2000.

- Nepřípustné je umisťovat stavby tohoto druhu ve významných krajinných prvcích.
- b) *minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
 - V řešeném území se nenachází význačnější kulturní hodnoty.
- c) *minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
 - Výrobní el. energie jsou vyloučeny mimo lesní pozemky (VKP ze zákona), v pásmu 30 m kolem nich je nezbytný souhlas orgánu ochrany lesa.
- d) *minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
 - V řešeném území tyto koridory nejsou vymezeny (pouze vodní cesta).
- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
 - V řešeném území se takováto území nenachází.
- f) *minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.*
 - Vyloučeno je umisťovat výrobní el. energie ve všech VKP ze zákona. Jiné požadavky plynou ze zvláštních právních předpisů.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
 - Bez vyhodnocení.
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
 - Bez vyhodnocení.
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
 - Dosud nejsou takovéto podklady k dispozici, nebylo provedeno.
- d) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),*
 - Územním plánem, resp. touto jeho změnou, není možnost umisťovat FVE na budovách omezována.
- e) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,*
 - V řešeném území tyto koridory nejsou vymezeny (pouze vodní cesta).
 - V plochách výroby je umístění takovýchto staveb přípustné.

f) *zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.*

- Ve změně ÚP jsou zahrnuty podmínky tohoto druhu vylučující umístění staveb na půdách I. a II. třídy ochrany.

(75d) *SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.*

Vymezení:

Území obcí z ORP ... Kolín ...

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
 - V řešeném území nejsou vymezena zvláště chráněná území nebo lokality systému Natura 2000.
 - Nepřípustné je umisťovat stavby tohoto druhu ve významných krajinných prvcích.
- minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
 - V řešeném území se nenachází význačnější kulturní hodnoty.
- minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
 - Výrobní el. energie jsou vyloučeny mimo lesní pozemky (VKP ze zákona), v pásmu 30 m kolem nich je nezbytný souhlas orgánu ochrany lesa.
- minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
 - V řešeném území tyto koridory nejsou vymezeny (pouze vodní cesta).
- minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
 - V řešeném území se takováto území nenachází.
- minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.*
 - Vyloučeno je umisťovat výrobní el. energie ve všech VKP ze zákona. Jiné požadavky plynou ze zvláštních právních předpisů.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
 - Bez vyhodnocení.
- kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
 - Bez vyhodnocení.

- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
 - Dosud nejsou takovéto podklady k dispozici, nebylo provedeno.
- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*
 - Řešené území nemá tento charakter, proto nejsou cíleně vytvářeny podmínky pro větrné elektrárny.
- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*
 - Pro umístění větrných elektráren nejsou vytvářeny konkrétní podmínky v území. Prověření bude provedeno mimo rámec ÚP.

ZÁMĚRY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY (KAP. 5 PÚR ČR)

Řešeného území se týká koridor vodní cesty VD1 – Labe, který byl zpřesněn v ZÚR Středočeského kraje a do ÚP zahrnut v této podobě.

ZÁMĚRY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY A SOUVISEJÍCÍ ZÁMĚRY (KAP. 6 PÚR ČR)

Řešeného území se žádný záměr tohoto druhu netýká.

DALŠÍ ÚKOLY PRO MINISTERSTVA, JINÉ ÚSTŘEDNÍ SPRÁVNÍ ÚŘADY A PRO ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ (KAP. 7 PÚR ČR)

Řešeného území se žádné úkoly tohoto druhu netýkají.

VZTAH SÍDELNÍ STRUKTURY, ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A SPECIFICKÝCH OBLASTÍ (KAP. 8 PÚR ČR)

Bez dalších požadavků pro změnu ÚP.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 2 ÚP Tři Dvory je v souladu s PÚR ČR v úplném znění po aktualizacích č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a změnách č. 8 a 9.

C.4.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

C.4.2.1 Územní rozvojový plán

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády ČR ze dne 28. srpna 2024 č. 581. Dosud se jedná o platné znění, ze kterého pro obec Tři Dvory neplynou žádné skutečnosti.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 2 ÚP Tři Dvory je v souladu s Územním rozvojovým plánem, stejně jako platný územní plán obce.

C.4.2.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje byly vydány rozhodnutím Zastupitelstva středočeského kraje dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012. ZÚR byly opatřeny následujícími aktualizacemi:

- 1. aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 s nabytím účinnosti dne 26. 8. 2015.

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory – odůvodnění
návrh

- 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 s nabytím účinnosti dne 4. 9. 2018.
- 7. aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022 s nabytím účinnosti dne 25. 8. 2022.
- 6. Aktualizace ZÚR středočeského kraje, vydané usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. 9. 2022 s nabytím účinnosti dne 3. 11. 2022.
- 3. Aktualizace ZÚR středočeského kraje, vydané usnesením č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. 6. 2023 s nabytím účinnosti dne 9. 11. 2023.
- 10. Aktualizace ZÚR středočeského kraje, vydané usnesením č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. 6. 2023 s nabytím účinnosti dne 9. 11. 2023.
- 11. Aktualizace ZÚR středočeského kraje, vydané usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 s nabytím účinnosti dne 4. 1. 2024.
- 8. Aktualizace ZÚR středočeského kraje, vydané usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 s nabytím účinnosti dne 26. 4. 2024.
- 9. Aktualizace ZÚR středočeského kraje, vydané usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 s nabytím účinnosti dne 26. 11. 2024.
- 12. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 s nabytím účinnosti dne 12. 4. 2025.
- 14. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 s nabytím účinnosti dne 15. 4. 2025.
- 15. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. 3. 2025 s nabytím účinnosti dne 26. 6. 2025.
- 16. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, vydané usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. 3. 2025 s nabytím účinnosti dne 26. 6. 2025.

Vyhodnocení souladu

Územní plán Tři Dvory v posledním platném znění po změnách č. 1, 2 a 3 byl posouzen z hlediska souladu se ZÚR Středočeského kraje po aktualizacích č. 1, 2, 3, 6, 7 a 10.

V aktualizacích č. 8, 9, 11, 12, 14, 15 a 16 ZÚR SK, které byly vydány po vydání poslední změny ÚP jsou řešeny pouze dílčí úpravy v koncepci dopravní a technické infrastruktury, které se netýkají řešeného území.

Vyhodnocení souladu podle jednotlivých kapitol ZÚR SK (úplného znění po aktualizacích č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. závazného od 26. 6. 2025):

PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ (KAP. A.)

Aktuální znění priorit a soulad s nimi byl vyhodnocen ve Změně č. 1 ÚP a platné znění ÚP je tak s nimi v souladu.

Ve Změně č. 2 ÚP jsou řešeny pouze takové úpravy dokumentace ÚP, které nemohou ovlivnit vztah koncepce ÚP k prioritám. Konkrétně jsou tyto úpravy popsány zejména v kapitolách C.5 a C.9.2 tohoto odůvodnění.

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY, CENTRA OSÍDLENÍ KRAJSKÉHO VÝZNAMU (KAP. B.)

Řešené území není centrem osídlení.

Řešené území leží v rozvojové ose republikového významu OS4 Praha – Poděbrady – Hradec Králové (-Wrocław) / Praha – Kolín – Pardubice (-Wrocław) 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).

Řešené území dále leží v nadmístní rozvojové oblasti OBk1 Střední Polabí.

Ve vztahu k poloze v rozvojových osách ani rozvojové oblasti nejsou v dokumentaci ÚP provedeny žádné podstatné úpravy. Požadavky z toho plynoucí byly řešeny v platné ÚPD obce.

SPECIFICKÉ OBLASTI (KAP. C.)

Řešené území nenáleží do žádné specifické oblasti.

PLOCHY A KORIDORY, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚSES A ÚZEMNÍCH REZERV (KAP. D.)

Plochy a koridory dopravy (podkapitola D.1.)

Do řešeného území zasahuje koridor VD1 – koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku na území Středočeského kraje (Horní Počaply – Týnec nad Labem), včetně staveb souvisejících.

Koridor je zahrnut v podobě podle ZÚR, a jeho vymezení nemá žádný vliv na rozvojové záměry obce Tři Dvory. Jiné úkoly pro územní plánování, které by se týkaly řešeného území, nejsou uvedeny.

Plochy a koridory technické infrastruktury (podkapitola D.2.)

Do řešeného území nezasahují plochy ani koridory tohoto druhu.

Plochy a koridory ÚSES (podkapitola D.4.)

Do řešeného území zasahují skladebné části:

- NK 72 (Polabský luh – Bohdaneč).

Skladebné části jsou v platném znění ÚP zahrnuty. Ve změně ÚP je ÚSES upraven podle plánu ÚSES ORP Kolín, který je v souladu s vymezením systému v ZÚR. Konkrétně jsou úpravy popsány v kap. C.9.5.1.

UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE (KAP. E.)

Přírodní hodnoty území kraje (podkapitola E.1.)

Součástí řešeného území jsou přírodní hodnoty vyjmenované v článku (197), jmenovitě významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí a skladebné části ÚSES.

Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území (čl. 198) jsou nadále respektovány, ve změně ÚP nejsou řešeny žádné záměry s potenciálně významným vlivem na vyjmenované hodnoty.

Kulturní hodnoty území kraje (podkapitola E.2.)

V území se nenachází hodnoty definované v článku (199) a (200).

Civilizační hodnoty území kraje (podkapitola E.3.)

V území se nenachází hodnoty definované v článku (202).

STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ (KAP. F.)

Řešené území zahrnuje následující typy krajin uvedené v článku (204), podle výkresu č. A.3:

- U – krajiny příměstské.

Koncepce uspořádání krajiny není měněna a změna ÚP řeší pouze dílčí úpravy koncepce ÚP, které nemají potenciál ovlivnit charakter území ani hodnot v něm. Další výstavba nad rámec platného znění ÚP není navrhována.

Z výše uvedených důvodů se předpokládá že územní podmínky pro zachování nebo dosažení cílových kvalit krajiny jsou v plné míře respektovány včetně všech zásad pro usměrňování územního rozvoje.

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (KAP. G.)

Řešeného území se týkají VPS v rozsahu koridoru dopravní infrastruktury VD1 a VPO ÚSES v rozsahu příslušných prvků.

Ve změně ÚP je převzata:

- VPS VD1 pro vodní cestu Labe v rozsahu podle ZÚR SK.
- VPO ÚSES v rozsahu podle plánu ÚSES ORP Kolín (nadregionální biokoridor NK 72 a vložená lokální biocentra, která jsou v souladu se situací v ZÚR.

POŽADAVKY NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚPD OBCÍ (KAP. H.)

Upřesnění vymezení ploch a koridorů nadmístního významu (podkapitola H.1.)

Řešeného území se týká vymezení koridoru dopravní infrastruktury a skladebných částí ÚSES, viz příslušné vyhodnocení výše v této kapitole.

PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH SE UKLÁDÁ PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ (KAP. I.), PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU ORGÁNY KRAJE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ (KAP. J.), ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 PRO PLOCHU NEBO KORIDOR VYMEZENÝ PODLE PÍSM. J.) (KAP. K.)

ZÚR nestanovují.

STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) (KAP. L.)

Netýká se řešeného území.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 37, ODS. 8 STAVEBNÍHO ZÁKONA (KAP. M.)

ZÚR nestanovují.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 2 ÚP Tři Dvory je v souladu se ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

C.5 VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Zadání Změny č. 2 ÚP Tři Dvory schválilo zastupitelstvo obce Tři Dvory usnesením č. 4 ze dne 28. 1. 2025.

Obsah změny je popsán v kap. B zadání, a je uveden níže společně s vyhodnocením splnění jednotlivých bodů:

Obsahem změny územně plánovací dokumentace je převedení územního plánu Tři Dvory do jednotného standardu ÚPD a další požadavky vyplývající z platného stavebního zákona – tj. aktualizace zastavěného území a uvedení dokumentace územního plánu Tři Dvory do souladu s aktuálním zněním nadřazených dokumentací Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského

kraje a uvedení ploch případně regulativů ploch s rozdílným způsobem využití do souladu s katastrem nemovitostí a do souladu se schválenými Komplexními pozemkovými úpravami podle nichž změnou č. 2 dojde k upřesnění ÚSES.

- Územní plán je zpracován v souladu s jednotným standardem, viz kap. C.2.2.
- Zastavěné území bylo aktualizováno, viz kap. C.9.1.
- Vyhodnocení souladu s PÚR ČR, ÚRP a ZÚR SK je obsahem kap. C.4.
- ÚSES je upraven podle Plánu ÚSES ORP Kolín, který zároveň odpovídá nadřazené ÚPD (ZÚR SK).

Dále v rámci změny územně plánovací dokumentace bude prověřena a na základě výsledků prověření provedeny tyto věcné dílčí změny:

1. *Požadavek na úpravu regulativů plochy Z3 určené pro občanskou vybavenost, tak aby v rámci této plochy bylo přípustné i další funkční využití. Rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním územní studie, která konkretizuje podrobnější rozsah a podmínky jejího využití plochy v souladu s navrženou změnou územního plánu.*
 - Provedeno úpravou způsobu využití v ploše Z.3 z plochy RZV OU na SV. Viz kap. 0.
2. *Požadavek na vymezení plochy pro plochy zahrad ke stávajícímu bydlení.*
 - Provedeno návrhem zastavitelné plochy Z.6 se způsobem využití ZZ. Viz kap. 0.

Ve Změně č. 2 ÚP jsou nad rámec výše uvedených úprav provedeny již jen úpravy vycházející z platných mapových podkladů, zejména katastrální mapy, které sledují stávající stav v území. Označeno jako „Upřesnění“ č. 1 – 7 (pro plochy v zastavěném území), popřípadě jiným přehledným způsobem v grafické části.

Dále je do Změny č. 2 ÚP zahrnut pokyn určeného zastupitele pro změnu ÚP, na základě kterého je upraven způsob využití části zastavitelné plochy Z.2b z plochy RZV ZO na OU, reagující na uskutečněnou výsadbu ochranné zeleně. Označeno jako „Upřesnění“ č. 8. Upřesnění jsou odůvodněna v kap. C.9.3.1. Stejným pokynem se řídila úprava etapizace, viz kap. C.9.15.

C.6 ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Dotčené orgány (Krajský úřad Středočeského kraje, odbor Životního prostředí) ve svých stanoviscích č. j. 006364/2025/KUSK ze dne 20. 1. 2025 a č. j. 005255/2025/KUSK ze dne 21. 1. 2025 uvedly:

1) Příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), **vyloučil významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí** (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu;

2) Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 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 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 2 územního plánu Tři Dvory na životní prostředí (tzv. SEA);**

Změna č. 2 územního plánu Tři Dvory není z hlediska vlivů na životní prostředí posuzována.

C.7 SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory nebyla posouzena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, viz kapitola C.6.

C.8 STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODS. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory nebyla posouzena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území, viz kapitola C.6.

C.9 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Varianty návrhu změny ÚP nebyly zpracovány, nebylo to požadováno v zadání Změny č. 2 ÚP.

Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 je odůvodněno v kap. C.9.6.

V celé kapitole a všech podkapitolách je upravena terminologie do souladu s platnými právními předpisy (rozvojové plochy/lokality/funkční plochy → plochy změn či návrhové plochy, plochy přestavby → transformační plochy, názvy a označení ploch RZV podle jednotného standardu apod.). Tyto úpravy jsou nepodstatného charakteru, bez vlivu na podmínky využití území.

Vymezení definic pojmů

Pojem *zastavěná plocha pozemku* je vypuštěn, protože je obsažen ve Stavebním zákoně a není proto účelné jej duplikovat.

Vymezuje se definice *zpevněných ploch*, protože podle platné zákonné úpravy jsou za stavby považovány i zpevněné plochy, což není v územním plánu jednoznačně uvedeno. Nový výklad zohledňuje judikaturu k dané problematice, odstraňuje případné pochybnosti při rozhodování v území, a přitom žádným způsobem nemění podmínky využití území.

Pojem *občanské vybavení* je vypuštěn, protože je obsažen ve Stavebním zákoně, a není proto účelné jej duplikovat.

C.9.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo prověřeno a aktualizováno podle katastrální mapy platné k 30. 9. 2025, a to v souladu s požadavky Stavebního zákona. Do zastavěného území byly zahrnuty pozemky p. č. (vše k. ú. Tři Dvory):

476, 494, 1333.

Zastavěné území je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. vyobrazeno ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu.

C.9.2 Základní koncepce rozvoje území obce

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

C.9.2.1 Koncepce rozvoje území obce

Změnou č. 2 ÚP Tři Dvory se nemění principy koncepce rozvoje území obce.

V příslušné kapitole textové části se upravují pouze formální záležitosti v oddílu „Pro celé správní území obce jsou následující možnosti a omezení rozvoje“ – nové znění zohledňuje aktuální poklady, právní předpisy a celý text zpřehledňuje – žádná z úprav nicméně nemá sama o sobě vliv na podmínky využití území.

Změna č. 2 ÚP řeší dílčí záležitosti podle zadání a dále ty, které vyplývají z platné legislativy, nebo jejich potřeba vyplynula v souvislosti s provedenými úpravami.

Konkrétně jsou ve změně ÚP řešeny především tyto záležitosti:

- Úpravy podle zadání změny ÚP kap. *Obsah a struktura zadání změny územně plánovací dokumentace.*, písm. b) pod body 1. a 2., které jsou řešeny jako plochy změn (Z.3 – úprava způsobu využití, a Z.6 – nově navržena), popřípadě i úpravy ve stabilizovaných plochách, pokud se jedná o úpravu podle současného stavu v území na základě mapových podkladů, nebo jako jiné úpravy popsané v tomto odůvodnění.
- Dílčí úpravy v plochách Z.2c a Z.4, které byly zpracovány na základě pokynu určeného zastupitele, resp. posouzení současných podmínek v území.
- Dílčí úpravy v podmínkách využití ploch RZV zohledňující aktuální právní předpisy, popřípadě jejich prostřednictvím dochází k opravě chyb a nepřesností.
- Aktualizace zastavěného území.
- Úprava územního plánu tak, aby byl v souladu s Jednotným standardem ÚP, což ukládá § 59 Stavebního zákona, a požadavky na něj stanovuje část čtvrtá Vyhlášky č. 157/2024 Sb., především § 12 a příslušné přílohy, tedy zejména:
 - pojmenovány a značeny plochy RZV,
 - značeny zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině,
 - značen koridor dopravní infrastruktury,
 - značen ÚSES,
 - značeny plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - značena územní rezerva,
 - značena část územního plánu s prvky regulačního plánu,
 - značena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,
 - názvy a struktura datových souborů, ze kterých je výkresová část dokumentace konstruována (podle přílohy č. 3 Vyhlášky),
 - změna grafického vyjádření standardizovaných jevů ve výkresové části územního plánu (podle příloh č. 12 a 13 k Vyhlášce),
 - formální náležitosti předávaných dat (pojmenování, uspořádání a vlastnosti digitálních souborů, podle přílohy č. 14 Vyhlášky),
- Prověření souladu s PÚR ČR, ÚRP a ZÚR Středočeského kraje.
- Další úpravy ve vazbě na novou legislativu v oblasti územního plánování (Stavební zákon a jeho prováděcí předpisy), jiné právní předpisy, a obecně reakce na vývoj území a podkladů pro tvorbu ÚP.

Vše výše uvedené viz podrobné vyhodnocení v příslušných podkapitolách tohoto odůvodnění.

C.9.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

Hodnoty území jsou nadále respektovány, navrhované úpravy s nimi nejsou v konfliktu, nemohou mít na úroveň ochrany hodnot nebo možnosti jejich rozvoje žádný vliv.

Principy ochrany hodnot nejsou měněny nebo jakkoliv zpochybněny.

V příslušné kapitole textové části dochází pouze k formálním úpravám pro zpřesnění a zpřehlednění textu. Odstraněny jsou odkazy na neplatné právní předpisy.

C.9.3 Urbanistická koncepce

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

Urbanistická koncepce se v obecných rysech nemění, především co se týče nastavených principů a požadavků.

C.9.3.1 Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury

V příslušné kapitole textové části dochází pouze k formálním úpravám pro zpřesnění a zpřehlednění textu. Jsou vypuštěny/nahrazeny neúčelné nebo neaktuální informace. Těmito úpravami se nemění regulace v území ani jiné požadavky na jeho využití.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Úpravy ve stabilizovaných plochách RZV (podle stavu v území a mapových podkladů – katastrální mapy, popř. leteckého snímkování pro upřesnění):

Nová plocha RZV	Původní plocha RZV	Parcelní číslo pozemku	Odůvodnění
AU	DS	1396, 1398, 1437, 1438, 1439, 1441, 1442, 1447, 1457, 1469, 1494, 1531, 1540	Do ploch zemědělských všeobecných jsou zařazeny pozemky nebo jejich části spadající do ZPF.
	LU	1299	
	MU	1344, 1345, 1346, 1359, 1432, 1434, 1437, 1438, 1439, 1441, 1442, 1446, 1447, 1450, 1451, 1454, 1455, 1457, 1458, 1460, 1461, 1462, 1464, 1466, 1468, 1469, 1473, 1474, 1476, 1479, 1481, 1482, 1483, 1484, 1531, 1533	
	WU	1297	
	ZZ	1437, 1438, 1439, 1441, 1442, 1446, 1447, 1450, 1451, 1454, 1455, 1458, 1462, 1464, 1466, 1468, 1469	
DS	AU	1486, 1506	Do ploch dopravy silniční jsou zařazeny pozemky nebo jejich části zahrnující různé třídy komunikací.
	LU	1495	
	MU	1078/4, 1495, 1507, 8/2	
	PU	630/34	
LU	AU	1160	Do ploch lesních všeobecných jsou zařazeny lesní pozemky.
	DS	1335, 1361, 1422	
	MU	1029, 1335, 1347, 1422	
MU	AU	1206, 1263, 1270, 1273, 1275, 1283, 1301, 1308, 1326, 1376, 1516, 1519	Do plochy smíšených krajinných všeobecných jsou zařazeny pozemky nebo jejich části odpovídající svým využitím regulaci ploch, zejména se jedná o pozemky s nevyhraněným způsobem využití (ostatní plochy) – nelesní zelení, krajinnými prvky, ale zahrnující také další pozemky – trvalé travní
	DS	1276, 1308, 1400, 1401, 1402, 1403, 1405, 1407, 1408, 1410, 1412, 1413, 1414, 1420, 1421,	

Změna č. 2 Územního plánu Tři Dvory – odůvodnění
návrh

Nová plocha RZV	Původní plocha RZV	Parcelní číslo pozemku	Odůvodnění
		1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1444, 1445, 1448, 1452, 1463, 1465, 1467, 1471, 1516, 1521, 1529, 1530, 1531, 1532, 19/7, 20/7, 22/4, 685/1	porosty, nezpevněné komunikace apod. Tyto pozemky nebo jejich části navazující na jiné stejného druhu a tvoří tak ucelené plochy.
	LU	1251, 1302, 1303, 1327, 1384, 683/5, 683/7	
	WU	1298, 1300, 1376, 1379	
	ZZ	1471	
OS	DS	680/1	Do plochy občanského vybavení sportu je zařazena část pozemku s hřištěm
PU	BH	681/4	Do ploch veřejného prostranství všeobecného jsou zařazeny pozemky nebo jejich části plnící tuto funkci – tedy především komunikační, a jsou veřejně přístupné. Všechny takové pozemky se nachází v zastavěném území.
	DS	682/1	
	MU	22/4	
	ZZ	681/4	
WU	DS	1526, 760/7	Do plochy vodních a vodohospodářských všeobecných jsou zařazeny vodní plochy a toky
	MU	605/39, 9/2	
ZZ	DS	676, 681/1, 681/16	Do ploch zeleně zahradní a sadové jsou zařazeny pozemky soukromé zeleně, nejčastěji oplocené, navazující na plochy bydlení nebo i samostatné.
	MU	22/16, 53/3	
	PU	681/63	
	WU	1088/9, 19/4	
ZO	BV	780/6 (část)	Zeleň ochranná je upřesněna podle skutečného stavu – v souladu s provedenou výsadbou ochranné zeleně na poz. p. č. 780/6, 780/27 a na základě pokynu určeného zastupitele
OU	ZO	780/7, 780/8 (část)	

C.9.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

Zastavitelné plochy

- Zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP jsou nově označeny podle Jednotného standardu ÚP (označení písmenem „Z“, tečkou a pořadovým číslem plochy):

Původní označení (ÚP po změně č. 1)	Nové označení (ve Změně č. 2 ÚP)
Z1	Z.1
Z2a	Z.2a
Z2b	Z.2b
Z2c	Z.2c
Z3	Z.3
Z4	Z.4
Z4a	Z.4a
Z5	Z.5

- Ve výčtu zastavitelných ploch jsou upraveny všechny údaje související s dalšími úpravami podle jednotného standardu, především označení ploch RZV, a dále dochází k formální úpravám (např. v návaznosti na již zpracované územní studie, změny v legislativě apod.).
- V podmínkách využití plochy Z.2c je vypuštěn požadavek zastavovací studie, která není definována zákonem, namísto toho došlo k doplnění označení U.1 (část ÚP s prvky RP) při zachování původních požadavků. Do podmínek využití této plochy byl dále přesunut konkrétní požadavek na zahrnutí veřejného prostranství (původně v kap. f. územního plánu – podmínky využití ploch BV).
- V podmínkách využití plochy Z.4 je vypuštěn nedostatečně definovaný požadavek na výstavbu max. 3 RD, což je s ohledem na velikost plochy (i s navazující zelení cca 4 ha) nevhodné a nevhodné využití území. Namísto toho je stanovena minimální velikost pozemku 3 000 m²,

tedy potenciálně stále značně rozvolněná zástavba.

- Navrhuje se zastavitelná plocha Z.6, viz odůvodnění níže.
- Části ploch Z.2c, Z.3 a Z.4 mají navržen jiný způsob využití, vše viz odůvodnění níže.
- Zastavitelné plochy Z.2a, Z.4 a Z.4a jsou formálně rozšířeny (bez změny způsobu využití ploch), aby zahrnovaly celé území navržené ke změně způsobu využití.
- Zastavitelné plochy Z.1 a Z.2a jsou formálně redukovány o stabilizované plochy (DS, ZO, MU), na kterých se způsob využití nemění.

Všechny navržené nebo upravované zastavitelné plochy splňují principy koncepce platného ÚP a jejich prostřednictvím jsou provedeny jen dílčí úpravy. Jednotlivé plochy jsou odůvodněny následovně:

Z.2b – úprava navrženého využití v části plochy ze zeleně ochranné a izolační (ZO) na občanské vybavení všeobecné (OU), výměra 0,32 ha:

Na východním okraji plochy se mění využití pozemku č. 780/7 (a části 780/8) uvedeným způsobem, kdy je zvětšena plocha pro občanské vybavení a sjednocuje se využití pozemků stejného vlastníka. Plocha izolační zeleně v přiměřeném rozsahu již v ploše byla založena a realizována, další zeleň v ploše vznikne pro naplnění jejího minimálního požadovaného podílu, avšak nepovažuje se za účelné zeleň vázat na konkrétní pozemek s ohledem na možnost hospodárně celou plochu využít.

Z.3 – úprava navrženého využití v části plochy z občanské vybavení všeobecného (OU) na smíšené obytné venkovské (SV), výměra 2,69 ha:

Účelem úpravy je umožnit polyfunkční využití plochy – ploch občanského vybavení je s ohledem na velikost sídla v ÚP navrženo velké množství, cílem je proto skladbu ploch zpestřit a v této okrajové části sídla umožnit mj. například bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností a službami.

Využití plochy je nově podmíněno zpracováním územní studie, kterou bude zajištěno vhodné podrobnější členění plochy, včetně parcelace a umístění komunikací.

Pro plochu zůstávají v platnosti již stanovené požadavky na dopravní obsluhu, napojení na síť technické infrastruktury, i řešení případných střetů s limity využití území (žádné podstatné nejsou známy).

Z.4 – veřejné prostranství všeobecné (PU), výměra 0,01 ha:

Drobné upřesnění v rámci plochy a ucelení ploch PU do souvislého celku s cílem zajistit koncepční řešení v rámci plochy.

Z.6 – zeleň zahradí a sadová (ZZ), výměra 0,90 ha:

Návrh pásu zahrad v návaznosti na stávající zástavbu, která vzhledem k okrajové poloze nemá v současnosti dostatečnou hloubku parcel (nyní cca 38 m, po rozšíření cca 50 – 60 m). Návrhem zahrad bude potenciálně vylepšen krajinný ráz a přechod sídla do krajiny v místě, kde se další výstavba již neplánuje.

Napojení na síť TI a dopravní obsluha není s ohledem na účel plochy specifikováno. Střet s limity (viz níže) není významný, opět s ohledem na účel ploch (zeleň).

Plocha je dotčena těmito limity:

- záplavové území Q100; povodňové ohrožení III. kat.;
- OP elektrické sítě;
- OP letiště Čáslav.

Transformační plochy

- Pojmem „transformační plochy“ se nahrazuje v souladu se Stavebním zákonem pojem „plochy přestavby“.

- Transformační plochy vymezené v platném ÚP jsou nově označeny podle Jednotného standardu ÚP (označení písmenem „T“, tečkou a pořadovým číslem plochy):

Původní označení (ÚP po změně č. 1)	Nové označení (ve Změně č. 2 ÚP)
P3	T.3

- Ve výčtu transformačních ploch jsou upraveny všechny údaje související s dalšími úpravami podle jednotného standardu, především označení ploch RZV.
- Transformační plochy P1 a P2 jsou využity k navrhovanému účelu a z ÚP vypuštěny.
- Transformační plocha T.3 (P3 podle původního označení) je formálně redukována o stabilizovanou plochu (WU), na které se způsob využití nemění.

C.9.3.3 Systém sídelní zeleně

V příslušné kapitole textové části ÚP dochází k formálním úpravám (ve vazbě na převod ÚP do jednotného standardu), žádné úpravy ve vztahu k systému sídelní zeleně jako celku se nenavrhují.

C.9.4 Koncepce veřejné infrastruktury

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

V celé kapitole se upravuje terminologie a další text do souladu s platnými právními předpisy a všechna označení a názvy související se standardizací ÚP.

C.9.4.1 Dopravní infrastruktura

Pozemní doprava

Bez věcných úprav.

V příslušné kapitole textové části dochází pouze k formálním úpravám (zpřesnění informací, vypuštění odkazů na neplatnou legislativu a úpravy podle stávající platné legislativy a jednotného standardu, úprava formulací pro vyšší srozumitelnost textu).

Vodní doprava

Změnou ÚP je navrhován koridor vodní cesty Labe CNZ.VD1, který je vymezen přesně v rozsahu podle ZÚR Středočeského kraje (ozn. VD1).

Pro využití území v koridoru jsou stanoveny základní požadavky, jejichž cílem je umožnit jen činnosti, které využití vodní cesty nenaruší.

C.9.4.2 Technická infrastruktura

Bez věcných úprav.

V příslušné kapitole textové části dochází pouze k formálním úpravám (zpřesnění informací, vypuštění odkazů na neplatnou legislativu a úpravy podle stávající platné legislativy a jednotného standardu, úprava formulací pro vyšší srozumitelnost textu).

C.9.4.3 Veřejná občanská vybavenost a veřejná prostranství

Změnou ÚP se mění způsob využití zastavitelné plochy Z.3 z občanského vybavení všeobecného (OU) na smíšené obytné venkovské (SV), které kromě občanského vybavení umožňuje také bydlení. Ploch občanského vybavení (stav i návrh) je v území nadále dostatečně.

Bez dalších věcných úprav.

C.9.5 Koncepce uspořádání krajiny

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

V celé kapitole se upravuje terminologie a další text do souladu s platnými právními předpisy a všechna označení a názvy související se standardizací ÚP.

Text je dále zpřesněn a částečně přeformulován pro vyšší srozumitelnost.

Koncepce jako celek se podstatně nemění, především co do skladby ploch a navržených principů. Pro lepší ochranu nezastavěného území před vybranou nežádoucí zástavbou jsou navrženy podmínky pro umístění staveb v nezastavěném území (viz kap. C.9.6).

Návrhová plocha pro zeleň zahradní a sadovou severně od sídla je označena jako plocha změny v krajině K.1. Způsob využití plochy se nemění.

Návrhové plochy území pro cvičné golfové hřiště (RO) jsou označeny jako plocha změny v krajině K.2. Způsob využití plochy se nemění.

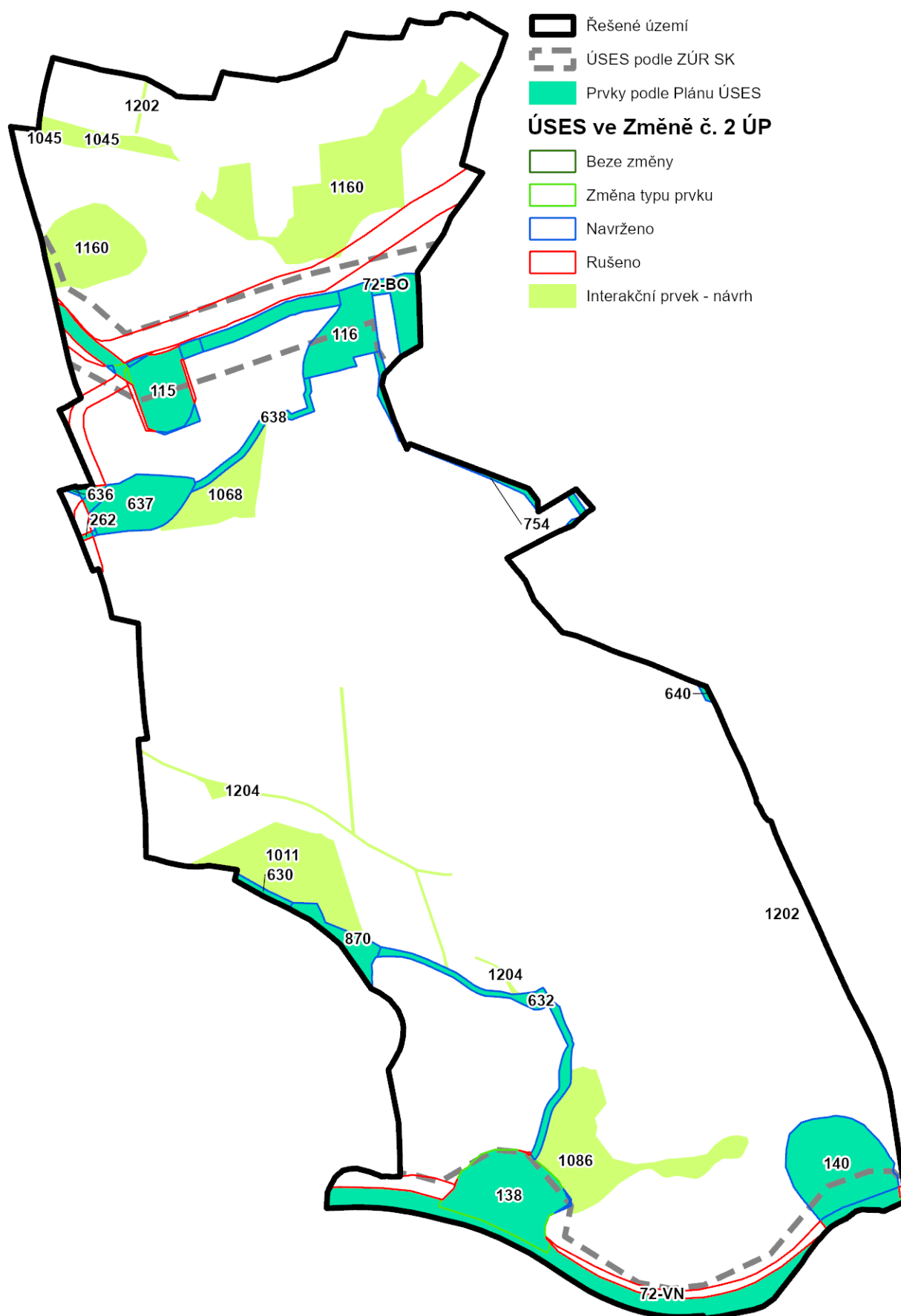
C.9.5.1 Územní systém ekologické stability – ÚSES

ÚSES byl upraven podle Plánu ÚSES zpracovaném pro území ORP Kolín (zprac. EKOTOXA s.r.o. a externí řešitelé).

ÚSES je po navržené úpravě v souladu s jeho vymezením v ZÚR SK.

Změna č. 2 Územního plánu Tří Dvory – odůvodnění
návrh

Přehledově došlo k následujícím úpravám (označení viz přehled níže):



Nad rámec původního ÚP jsou podle Plánu ÚSES vymezeny skladebné části ÚSES:

- lokální biocentrum LBC.116 Pod Oběšákem (vlozeno do nadreg. biokoridoru NRBK.72-BO),
- lokální biocentrum LBC.138 U Koupaliště (vyčleněno z nadreg. biokoridoru NRBK.72-VN),
- lokální biocentrum LBC.140 Na hlínovišti (vlozeno do nadreg. biokoridoru NRBK.72-VN),
- lokální biocentrum LBC.637 U skalky,
- lokální biocentrum LBC.870 Pod křížem,
- lokální biokoridor LBK.262 U skalky,
- lokální biokoridor LBK.630 Kolínské tůně,
- lokální biokoridor LBK.632 Šatná,
- lokální biokoridor LBK.636 U sila,
- lokální biokoridor LBK.638 Za struhy,
- lokální biokoridor LBK.640 Skřivan,
- lokální biokoridor LBK.754 Za truhu.

Upraveny jsou prvky ÚSES:

- nadregionální biokoridor NRBK.72-BO Polabský luh – Bohdaneč – borová osa (přetrasováno podle Plánu ÚSES),
- nadregionální biokoridor NRBK.72-VN Polabský luh – Bohdaneč – vodní a nivní osa (trasa upravena podle Plánu ÚSES),
- lokální biocentrum LBC.115 Nad Vinicí (upraveny hranice podle Plánu ÚSES)

Rušeny jsou prvky ÚSES:

- lokální biokoridor LBK ve směru JZ od LBC.115,

Všechny plochy a koridory ÚSES jsou v souladu s Jednotným standardem ÚP značeny podle požadavků daných ve Stavebním zákoně a ve Vyhlášce (Jednotný standard územního plánu) ve tvaru „NRBK.“, „LBC.“, „LBK.“ následovaným přípustnými znaky, přičemž změnou ÚP bylo zachováno označení podle Plánu ÚSES).

Dále jsou v souladu s plánem ÚSES navrhovány interakční prvky:

- IP.1011,
- IP.1045,
- IP.1060,
- IP.1068,
- IP.1086,
- IP.1160,
- IP.1202,
- IP.1204.

Prvek IPn1205 nebyl zahrnut kvůli střetu se zastavitelnou plochu Z.6. Namísto plánované izolační zeleně je navrhována zeleň zahradní a sadová (ZZ).

C.9.5.2 Prostupnost krajiny

Bez věčných úprav mimo úpravy ÚSES, viz předcházející podkapitola.

C.9.5.3 Protierozní opatření

Bez věčných úprav.

C.9.5.4 Ochrana před povodněmi

Bez věcných úprav. Vypuštěn je odkaz na veřejnou vyhlášku o záplavovém území Labe, jejíž uvedení není v ÚP účelné.

C.9.5.5 Koncepce rekreačního využití krajiny

Bez věcných úprav.

C.9.5.6 Dobývání nerostných surovin

Bez věcných úprav.

C.9.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

V celé kapitole se upravuje terminologie a další text do souladu s platnými právními předpisy a všechna označení a názvy související se standardizací ÚP.

Dále jsou ve všech případech vypuštěny / nahrazeny odkazy na již neplatné právní předpisy.

Úvodní část kapitoly se doplňuje aktuálním přehledem ploch RZV. Je upraven výčet ploch RZV (jejich názvy a označení) podle požadavků daných ve Stavebním zákoně a ve Vyhlášce (jednotný standard územního plánu).

Změna značení ploch RZV podle jednotného standardu:

Zkratka (pův.)	Název (pův.)		Zkratka (nová)	Název (nový)
BV	Plochy bydlení venkovské	→	BV	bydlení venkovské
BH	Plochy bydlení v bytových domech	→	BH	bydlení hromadné
RS	Plochy rekreace	→	RU	rekreace všeobecná
NG	Plochy smíšené nezastavěného území se specifickou funkcí – golf	→	RO	rekreace na oddechových plochách
OV	Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční	→	OU	občanské vybavení všeobecné
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	→	OS	občanské vybavení sport
OH	Plochy občanského vybavení – hřbitov	→	OH	občanské vybavení hřbitovy
VP	Plochy veřejných prostranství	→	PU	veřejná prostranství všeobecná
ZS	Plochy zeleně soukromé a vyhrazené	→	ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	Plochy zeleně ochranné a izolační	→	ZO	zeleň ochranná a izolační
-	(nebylo vymezeno)		SV	smíšené obytné venkovské
DS	Plochy dopravní infrastruktury	→	DS	doprava silniční
TI	Plochy technické infrastruktury	→	TU	technická infrastruktura všeobecná
VS	Plochy smíšené výrobní	→	HU	smíšené výrobní všeobecné
WW	Plochy vodní a vodohospodářské	→	WU	vodní a vodohospodářské všeobecné
NZ	Plochy zemědělské	→	AU	zemědělské všeobecné
NL	Plochy lesní	→	LU	lesní všeobecné
NS	Plochy smíšené nezastavěného území	→	MU	Smíšené krajinné všeobecné

C.9.6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Jsou upraveny označení (zkratky a názvy) ploch RZV podle požadavků daných ve Stavebním zákoně a ve Vyhlášce (jednotný standard územního plánu), viz kap. C.9.6.

Podmínky pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití (pokud došlo k jiné než formální úpravě – úpravě značení ploch podle jednotného standardu apod.):

Nezastavěné území

Pro umístění staveb (záměry) v nezastavěném území jsou nově stanoveny obecné podmínky, které ÚP v dosavadním platném znění nezahrnoval.

Pro stavby umístované v nezastavěném území jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání v takové podobě, aby nemohlo dojít k podstatnému vlivu na krajinný ráz, zejména u staveb pro zemědělství, lesnictví a zlepšení podmínek využití nezastavěného území pro rekreaci a cestovní ruch.

Vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 je navrženo pro:

- stavby a opatření pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry – v řešeném území se nenachází žádná území významná z těchto hledisek,
- stavby sloužící jako zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol – v zastavěném území a plochách změn se nachází řada ploch, ve kterých je možné takovéto stavby umístit, a není proto třeba zasahovat do území nezastavěného, které je nezbytné chránit (viz cíle a úkoly územního plánování),
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra mimo návaznost na cyklotrasu podél řeky Labe – jinde jsou tato zařízení nevhodná a není důvodné je povolovat,
- stavby pro lesnictví mimo plochy lesní a do vzdálenosti 30 m od nich, stavby pro zemědělství mimo plochy zemědělské a smíšené krajinné – v jiných místech není důvodné je povolovat,
- dále viz odůvodnění jednotlivých ploch RZV (zejména ve vztahu k výrobnám a zdrojům el. energie).

Plochy BH

- navrhuje se možnost nahradit stávající stavby novými s nejvýše stejnými prostorovými parametry, protože po dožití stávajících staveb by nebylo možné umístit nové a území by zůstalo znehodnoceno,
- navrhuje se možnost nástaveb podkroví, která jsou v souladu s venkovským charakterem území.

Plochy BV

- v přípustném využití se vypouští bod první, ve kterém je uveden nejvyšší počet podlaží – jedná se o prostorovou regulaci uvedenou v příslušném oddílu regulativů,
- upravuje se bod upravující druh podnikání v ploše Z.2c, protože společné podmínky využitelnosti jsou dostatečné pro regulaci nežádoucích činností,
- navrhuje se připustit veškerou dopravní a technickou infrastrukturu, protože v původním znění byly umožněny pouze přípojky TI, což není opodstatněné a vylučuje to možnost umístit některé podstatné stavby DI a TI, které souvisejí např. se sousedními plochami,
- v podmínkách prostorového uspořádání:
 - se vypouští definice ustoupeného podlaží, která je obsažena ve Stavebním zákoně,
 - navrhuje se minimální výměra pro plochu Z.4 v rozsahu 3000 m², protože původní

formulace („v zastavitelné ploše Z4 se počítá s výstavbou tří rodinných domů (rodinných sídel) – výstavba výrazně rozvolněná do krajiny“) nebyla jednoznačně definovaná a předpokládala značně nevhodně využití území (plocha má i s navazujícími navrženými zahradami téměř 4 ha); takto je umožněno cca 5 – 6 RD, tedy potenciálně stále značně rozvolněná zástavba,

- vypouští se bod „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“, který je nově uveden v mírně odlišné formulaci se stejným významem v podmínkách plochy Z.2c v kap. b. územního plánu,
- vypouští se bod „směrem do volné krajiny bude součástí pozemků vzrostlá zeleň“, který je podrobnější regulací nenáležící do územního plánu,
- vypouští se bod „v plochách, ve kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie, budou výšková hladina a struktura zástavby stanoveny touto studií“, protože i v ÚS je nezbytné dodržet výškovou hladinu stanovenou v ÚP, lze ji ale dále upřesnit (snížit), což je i požadováno v ÚS prověřit.

Plochy RS

- pojem „podnikatelská činnost“ v přípustném využití se nahrazuje přesnějším pojmem „služby“, který nahrazuje i pojem „restaurace“, který je proto také vypuštěn,
- bod přípustného využití ve znění „menší hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti“ se nahrazuje přesnějším a obecnějším zněním „dětská hřiště“,

Plochy OU

- vypuštěn je pojem „památkové objekty“ v přípustném využití, protože ty se v řešeném území nenachází,
- bod přípustného využití ve znění „hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti“ se nahrazuje přesnějším a obecnějším zněním „dětská hřiště“,
- bod podmíněně přípustného využití ve znění „supermarket s doplňkovými obchody a službami(…)“ se zobecňuje – není požadováno konkrétní zaměření na „menší obchodní centrum „pro dům a zahradu“ s max. prodejní plochou 2500 m² – (s vysokou obrátkovostí vozidel) nezatěžující hlukem, světelným odpadem a náročnou dopravní obsluhou bydlení v obci – bude řešeno územní studií, s podmínkou hydrogeologického posouzení, posouzení nutnosti etapizace v území a bude podmínkou pro rozhodování“, což je neopodstatněná podrobnější regulací nenáležící do územního plánu, namísto toho se vkládá obecný požadavek ve znění „bez významných negativních vlivů (hluk, světlo, emise apod.) za hranice plochy, zejména na obytné plochy“, který je na úrovni ÚP zcela dostatečný,
- vypouští se bod podmíněně přípustného využití „konkrétní záměr bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí“, protože posouzení vlivu na životní prostředí nelze požadovat územním plánem,
- v podmínkách prostorového uspořádání se požadavek na výškovou hladinu v plochách podmíněných územními studiemi zjednodušuje na max. 7 m, územní studie již byly zpracovány (rovněž proto odstraněn požadavek na posouzení nutnosti etapizace).

Plochy OS

- bod přípustného využití ve znění „hřiště, prolézačky, pískoviště a obdobná zařízení pro děti“ se nahrazuje přesnějším a obecnějším zněním „dětská hřiště“,
- bod přípustného využití ve znění „související stavby dopravní vybavenosti“ se nahrazuje obecnějším a přesnějším zněním „nezbytné stavby dopravní infrastruktury“, aby byl

umožněny i stavby související se sousedícími plochami apod.,

- pojem „*podnikatelská činnost*“ v přípustném využití se nahrazuje přesnějším pojmem „*služby*“,

Plochy OH

- v přípustném využití se vypouští pojem „*stavby ke kulturním účelům*“, který není dostatečně definován a je ponechána pouze formulace „*církevní stavby*“, která je pro daný typ ploch zcela dostatečná.

Plochy PU

- v přípustném využití se vypouští pojem místa pro třídění odpadu „v mobilních nádobách“, který není dostatečně definován a je neopodstatněně omezující (lze bez umístit i pevné nádoby na třídění odpadu, aniž by území bylo jakkoliv dotčeno),

Plochy ZZ

- bod přípustného využití ve znění „*po individuálním posouzení je možné umístění nepodsklepené kůlny na nářadí*“ se nahrazuje přesnějším a obecnějším zněním „*nepodsklepené malé zahradní stavby (typu sklad nářadí apod.) do zastavěné plochy 10 m² a výšky 4 m není-li to vyloučeno limity využití území*“, původní „*individuální posouzení*“ bylo nedostatečně definováno zejména co do velikosti staveb,
- podmínky prostorového uspořádání se zjednodušují na formulaci „*nestanovují se*“, původní „*soukromá a vyhrazená zeleň, zahrnutá v lokalitách s hlavními funkcemi (bydlení, občanská vybavenost a související vyhrazená zeleň)* se zobrazuje jako součást příslušné hlavní funkce v barevném odlišení shodném s touto hlavní“ je nesrozumitelná.

Plochy ZO

- navrhuje se připustit i dopravní infrastrukturu v nezbytném rozsahu, zejména kvůli možnosti umožnit dopravní obsluhu navazujících pozemků,
- je navrženo nepřipouštět umístování výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie, protože plochy zeleně ZO nemají sloužit pro umístění těchto staveb (v řešeném území je možné je umístit v řadě jiných ploch).

Plochy SV

- regulativ je nově stanoven podobně jako regulativ ploch BV, pouze s doplněním hospodářského a komerčního využití malého rozsahu bez negativních vlivů;
- regulativ je určen výhradně pro nově navrhované využití plochy Z.3, která je podmíněna zpracováním územní studie, a ve které bude využití plochy řešeno podrobněji.

Plochy HU

- termín „*související*“ technická a dopravní infrastruktura se navrhuje nahradit „*nezbytnou*“ technickou a dopravní infrastrukturou, protože v původním znění by v plochách nebylo možné umístit podstatnou veřejnou infrastrukturu, která neslouží pro danou plochu.

Plochy WU

- je navrženo připouštět pouze výrobní el. energie umístěné na vodní hladině, u ostatních se předpokládá podstatný vliv na ochranu přírody a krajiny (viz také požadavky ZÚR SK).

Plochy AU

- je navrženo nepřipouštět umístování výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie na kvalitních půdách (I. a II. třídy ochrany), protože se jedná o významnou hodnotu území

s vysokým produkčním potenciálem (viz také požadavky ZÚR SK).

Plochy LU

- je navrženo nepřipouštět umístování výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie, protože plochy lesní zahrnují významné krajinné prvky ze zákona, a stavby tohoto druhu mohou mít proto podstatný vliv na ochranu přírody a krajiny (viz také požadavky ZÚR SK).

Plochy NP

- podmínky těchto ploch se zcela vypouští, protože v řešeném území nejsou vymezeny.

Plochy MU

- vypouští se duplicitní body přípustného využití a některé formulace se pro vyšší srozumitelnost upravují bez vlivu na jednotlivé podmínky,
- v podmínkách prostorového uspořádání se vypouští bod „*jedna stavba na pozemku, zapsaném v katastru nemovitostí jako stavební parcela č. 211, pozemku PK č. 758/2(...)*“, protože uvedené pozemky neexistují (nelze je dohledat), a pokud byla daná stavba úředně povolena, lze ji udržovat, nicméně umístění nové stavby pro pobyt osob v nezastavěném území není vhodné.

C.9.6.2 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Bez věcných úprav.

C.9.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

Plochy ani koridory tohoto druhu nebyly v dosavadním znění ÚP konkrétně vymezeny. Nově se vymezují:

Veřejně prospěšné stavby:

koridor vodní cesty VD.VD1 (v rozsahu podle ZÚR SK)

Veřejně prospěšná opatření:

pro vytváření prvků územního systému ekologické stability – nadregionální biokoridory VU.72-VN a VU.72-BO včetně vložených lokálních biocenter VU.115, VU.116, VU.138 a VU.140 – vše v rozsahu příslušných prvků ÚSES NRBK.72-VN, NRBK.72-BO, LBC.115, LBC.116, LBC.138 a LBC.140.

C.9.8 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

Kapitola se vypouští, není uvedena v příloze č. 8 Stavebního zákona, protože ten již předkupní právo nadále neumožňuje.

Žádné stavby a opatření, pro které bylo možné uplatnit předkupní právo, nebyly vymezeny, proto nedochází k žádné věcné úpravě.

C.9.9 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

Kompenzační opatření nejsou stanovena, protože nebylo požadováno Změnu č. 2 ÚP vyhodnotit z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (významný vliv byl vyloučen stanoviskem příslušného orgánu).

C.9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Rezerva R2 je nově v souvislosti s převodem do jednotného standardu označena R.2 a doplněno je její předpokládané využití.

Bez věcných úprav.

C.9.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Kapitola se vypouští, není uvedena v příloze č. 8 Stavebního zákona a Stavební zákon dále neumožňuje návrh těchto ploch.

Žádné plochy tohoto druhu nebyly v územním plánu navrženy, a proto nedochází k žádné věcné úpravě v tomto ohledu.

C.9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Plochy nebo koridory tohoto druhu nejsou v ÚP ani ve Změně č. 2 ÚP navrhovány.

C.9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie předepsané pro plochy Z1 a Z2b byly zpracovány a vloženy do evidence, podmínka je proto v obou případech považována za splněnou a z ÚP se vypouští.

Pro plochu Z.3 se stanovuje podmínka zpracování územní studie označená US.1. Důvodem stanovení podmínky je změna způsobu využití plochy (nově SV – smíšené obytné venkovské), který umožňuje širší škálu využití a staveb. Celá plocha je navíc rozsáhlá (2,7 ha) a situována mezi sídlo, plánované golfové hřiště a volnou krajinu, a cílem je proto zajistit vhodný způsob využití v jednotlivých částech plochy, parcelaci, dopravní obsluhu pozemků, prostorové uspořádání a další náležitosti.

C.9.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Tyto plochy ani koridory nebyly v územním plánu vymezeny, změnou ÚP nejsou doplněny, příslušná kapitola textové části územního plánu je tedy neúčelná, a proto se v souladu s Přílohou č. 8 Stavebního zákona vypouští.

C.9.15 Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

V souladu s přílohou č. 8 Stavebního zákona se mění název kapitoly.

Etapizace pro plochu Z.1 (po zastavění nejméně 70 % plochy Z.2c) zůstává zachována beze změny, pouze je celá podmínka přesněji formulována.

Etapizace pro plochu Z2b se zrušuje, protože požadovaná zeleň ochranná a izolační již byla založena, a část tohoto navrhovaného využití (ZO) se mění na občanské vybavení všeobecné (OU). Rozčlenění

samotné plochy OU na dvě etapy je neopodstatněné, je ve společném zájmu investora a obce. „Ve vymezené komerční ploše je z praktických důvodů vhodné, aby se realizace retailparku uskutečnila nikoliv postupně, ale najednou. Těmito důvody jsou vedle již realizované okružní křižovatky (umožňující okamžité využití do obou směrů) i účelné vybudování veškeré podmiňující infrastruktury a umožnit naplnění území různými nájemci (bez toho, aby byli omezeni tempem výstavby okolních ploch). V neposlední řadě je zainvestování celé plochy prioritou obce, aby došlo k propojení na vodohospodářskou infrastrukturu ve směru od Kolína - přes plochu Z2b“ (převzato z pokynu určeného zastupitele).

C.9.16 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Žádné stavby tohoto druhu nebyly v územním plánu vymezeny, a proto nedochází k žádné věcné úpravě v tomto ohledu.

Příslušná kapitola textové části územního plánu je nadále neúčelná, a proto se v souladu s Přílohou č. 8 Stavebního zákona vypouští.

C.9.17 Návrh řešení požadavků civilní ochrany obyvatelstva

Nemění se.

C.9.18 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochraně pásma radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle příslušných ustanovení Stavebního zákona). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu (dle příslušných ustanovení Stavebního zákona), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle příslušných ustanovení Stavebního zákona) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby VE a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ochranné pásmo letiště Čáslav, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení vn a vvn, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhačí jámy) (dle příslušných ustanovení Stavebního zákona). V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle příslušných ustanovení Stavebního zákona. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice.. ..)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle příslušných ustanovení Stavebního zákona), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle příslušných ustanovení Stavebního zákona). V případě kolize může být výstavba omezena.

C.9.19 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Změny č. 2 ÚP Tři Dvory obsahuje 42 stránek (listů) formátu A4, grafická část změny ÚP obsahuje 4 výkresy.

Textová část odůvodnění Změny č. 2 ÚP Tři Dvory obsahu 41 stránek (listů) formátu A4, grafická část odůvodnění změny ÚP obsahuje 3 výkresy.

C.10 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně ÚP nejsou řešeny záležitosti tohoto druhu.

C.11 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Zastavěné území je využito účelně bez zjevných rezerv pro další výstavbu.

Mimo zastavěné území je navrhována jediná nová zastavitelná plocha Z.6 (v ostatních případech je navrhována změna způsobu využití ploch v již vymezených zastavitelných plochách), určená pro zeleň zahradní a sadovou (ZZ) a jejímž účelem je vytvoření vhodného přechodu sídla do krajiny, bez umožnění další výstavby – potřeba je dána malou hloubkou zastavěných stavebních pozemků zcela na okraji sídla (méně než 40 m) a právě vytvořením vhodnějšího přechodu sídla do krajiny – pás zahrad navýší hloubku parcel na cca 50 – 60 m.

C.12 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

ÚP tyto prvky zahrnuje pro plochu Z.2c – nemění se, pouze je plocha označena v souladu s jednotným standardem „U.1“, a to v textové i grafické části ÚP.

C.13 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

C.13.1 Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF), a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) je zpracováno podle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále v této kapitole jen „zákon“);
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále v této kapitole jen „vyhláška“);
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále v této kapitole jen „lesní zákon“).

Vyhodnocení návrhu Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha v měřítku hlavního výkresu – „Z2G - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1: 5 000“, odpovídající obsahem odstavci 3 vyhlášky;
- tabulkový přehled a zdůvodnění řešení, odpovídající obsahem odstavci 2 vyhlášky.
- informace o případném záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa a dotčení ochranného pásma lesa.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- katastrální mapa, druhy pozemků dle katastrální mapy platné k 30. 9. 2025 - zdroj RUIAN,
- letecké snímky, ortofotomapa (rozlišení 0,20 m) – zdroj WMS ČÚZK,
- zastavěné území aktualizované ke dni 30. 9. 2025,
- hranice a označení navržených ploch změn, případně koridorů,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) aktuální k 4/2025 – zdroj SPU ČR.
- investice do zemědělské půdy (meliorace) převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Kolín.
- lesy, jejich kategorizace a vzdálenost 30 m od okraje lesa převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Kolín.

Vyhodnocení vlivu na ZPF a PUPFL je zpracováno zvlášť. Dotčení ZPF a PUPFL je patrné z tabulkového přehledu a zdůvodněno v samostatných podkapitolách.

C.13.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhodnocení důsledků územního plánu je uloženo provést pro koridory, zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy změn v krajině.

Změna č. 2 Územního plánu Tří Dvory – odůvodnění
návrh

Změna č. 2 ÚP navrhuje:

- zastavitelnou plochu Z.6,
- úpravu ploch RZV v zastavitelných plochách Z.2a, Z.2b, Z.3, Z.4,
- koridor dopravní infrastruktury CNZ.VD1.

Plocha záboru v plochách změn (zastavitelných, transformačních, změn v krajině) je uvažována jako veškerá plocha pozemků spadajících do ZPF, na kterých je navrhována změna způsobu využití ploch RZV.

Plocha záboru v koridorech dopravní infrastruktury je uvažována jako plocha pod samotnou předpokládanou stavbou – v případě koridoru vodní cesty žádný zábor ZPF ani jiných pozemků nenastane.

Vyhodnocení z hlediska existence pozemků ZPF ve vyhodnocovaných plochách a koridorech je provedeno v tabulce níže:

Výměra ploch změn podle druhu pozemku (v hektarech)

Označení plochy / koridoru	Orná půda	Zahrada	Trvalý travní porost	ZPF celkem	Zastavěná plocha a nádvoří	Ostatní plocha	Celkový součet
Z.2a	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04
Z.2b	0,32	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,32
Z.3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,24	3,24
Z.4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01
Z.6	0,90	0,00	0,00	0,90	0,00	0,00	0,90
Celkový součet	1,22	0,00	0,00	1,22	0,00	3,25	4,47

Plochy, které představují zábor ZPF (sloupec „ZPF celkem“ v tabulce výše má nenulovou hodnotu), jsou podle jejich využití a třídy ochrany půd záboru uvedeny v tabulce níže. Dále je uveden **odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu** (sloupec „Rekultivace“), **informace o existenci závlah v ploše** („Závlahy“), **informace o existenci odvodnění** („Odvodnění“), **informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody** („Eroze“) a **informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch** („ÚPD“).

Výměra ploch změn podle navrženého využití a tříd ochrany půdy navržené k záboru (v hektarech), další informace

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Celková výměra záboru	Výměra záboru podle tříd ochrany					Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.2b	OU	0,32	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00				
Z.6	ZZ	0,90	0,00	0,00	0,13	0,76	0,00	0,00				
	<i>OU Součet</i>	<i>0,32</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,32</i>	<i>0,00</i>					
	<i>ZZ Součet</i>	<i>0,90</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,13</i>	<i>0,76</i>	<i>0,00</i>					
Celkový součet		1,22	0,00	0,00	0,13	1,08	0,00	0,00				

C.13.2.1 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Ve Změně č. 2 ÚP nedochází k žádným zásahům do sítě těchto pozemních komunikací, které by měly za následek omezení nebo znemožnění dopravy.

C.13.2.2 Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Odůvodnění jednotlivých vyhodnocovaných ploch/koridorů z hlediska ochrany ZPF:

V plochách Z.2a, Z.3 a Z.4 nedochází ke změně způsobu využití pozemků spadajících do ZPF, nejsou proto v následujícím zdůvodnění uvedeny.

Z.2b – občanské vybavení všeobecné (OU), výměra 0,32 ha, vše na ZPF IV. třídy ochrany

V okrajové části plochy byla v platném ÚP navržena zeleň ochranná a izolační, návrhem Změny č. 2 ÚP dochází k úpravě na plochu OU, pás ZO byl posouzen jako neúčelně široký.

Upravovaná část plochy již byla jako zábor vyhodnocena (jednalo se o zastavitelnou plochu), a její navržení proto zcela vyhovuje zásadám plošné ochrany ZPF podle Zákona (§ 4, odst. 1: „Pro nezemědělské účely je nutno použít především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách (...)“. Vliv na veškeré sledované charakteristiky ZPF je s ohledem na širší souvislosti zanedbatelný.

Z.6 – zeleň zahradní a sadová (ZZ), výměra 0,9 ha, z toho 0,13 ha na ZPF III. třídy ochrany a 0,77 ha na ZPF IV. třídy ochrany

Plocha je navrhována pro vytvoření pásu zahrad podél stávající zástavby rodinných domů, které mají s ohledem na okrajovou polohu nízkou hloubku parcel a od zemědělsky využívané půdy tak není zástavby vhodně oddělena. Návrhem pásu zahrad je potenciálně vylepšen krajinný ráz a přechod sídla do krajiny – úprava zcela odpovídá charakteru sídla, resp. jej vhodně doplňuje. Přitom navrhovaný způsob využití nadále předpokládá neintenzivní využití takřka bez stavebních zásahů (vyjma oplocení a drobných staveb pro užívání zeleně).

Úpravu nelze provést v zastavěném území, protože v rámci něj nejsou k dispozici žádné vhodné plochy.

Úprava je vázána na konkrétní polohu v návaznosti na sídlo (zastavěné území) – záměr je nepřemístitelný.

Úprava představuje přínos z hlediska krajinného rázu a vylepšení přechodu sídla do krajiny.

Ostatní charakteristiky ZPF nejsou navrhovanou úpravou nijak negativně dotčeny.

C.13.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

C.13.3.1 Legislativní východiska

Podmínky ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa formuluje „Lesní zákon“ (zákon č. 289/1995 Sb. v aktuálním znění). V § 14 odst. 1 zákona je uvedeno, že zpracovatelé a pořizovatelé územně plánovací dokumentace: „... jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvýhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ...“.

Pokud dojde k záboru lesa, je nutné v souladu s §13 odstavcem (2) výše zmíněného zákona dbát zejména na následující:

- (2) Při využití pozemků určených k plnění funkcí lesa k jiným účelům musí být zejména
- a) přednostně použity pozemky méně významné z hlediska plnění funkcí lesa a zajištěno, aby použití pozemků co nejméně narušovalo hospodaření v lese a plnění jeho funkcí,
 - b) dbáno, aby nedocházelo k nevhodnému dělení lesa z hlediska jeho ochrany a k ohrožení sousedních lesních porostů,
 - c) nenarušována síť lesních cest, meliorací a hrazení bystřin v lesích a jiná zařízení sloužící lesnímu hospodářství; v případě nezbytného omezení jejich funkcí musí být uvedena do původního stavu, a není-li to možné, zajištěno odpovídající náhradní řešení,
 - d) zřizovány pozemní komunikace a průseky v lese tak, aby jejich zřízením nedošlo ke zvýšenému ohrožení lesa, zejména větrem a vodní erozí.

C.13.3.2 Způsob vyhodnocení

Z hlediska ochrany pozemků určených pro plnění funkcí lesa sleduje vyhodnocení zejména dvě skutečnosti. Jednak zda je navrhován zábor těchto pozemků, a dále pak přiblížení záměrů k hranici lesa na vzdálenost kratší než 30 metrů (k dotčení pozemků do vzdálenosti 30 m od okraje lesa dává závazné stanovisko příslušný orgán státní správy lesů).

Další kritérium, které může řešení územního plánu ovlivnit (například trasováním liniových záměrů), se týká dělení lesních porostů. §12 lesního zákona v odstavci 3) uvádí:

"Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydá, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese."

Zábor lesního pozemku není ve Změně č. 2 ÚP navrhován.

Pásmo 30 m od okraje lesa je dotčeno úpravou v ploše Z.4 – navrhováno je veřejné prostranství, tj. využití nekolidující s blízkostí lesa.

C.14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v dalších fázích projednání změny územního plánu.

C.15 STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

Bude doplněno před vydáním změny územního plánu.

C.16 KONTROLA SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM ÚP

Projektant provedl pracovní (průběžnou) kontrolu souladu s jednotným standardem pro změnu ÚP (s výsledkem „**bez chyby**“). Výsledný protokol kontrolního nástroje na standard územních plánů bude obsažen v dokumentaci pro vydání.

D GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory obsahuje následující výkresy:

Z2E – Koordinační výkres, měřítko 1: 5 000.

Z2F – Výkres širších vztahů, měřítko 1: 50 000.

Z2G – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, měřítko 1: 5 000.

Tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění změny územního plánu.

SEZNAM ZKRATEK

BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
CO	civilní obrana
ČS	čerpací stanice
ČOV	čistírna odpadních vod
DN	jmenovitý průměr
EIA	vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 sb.
EO	ekvivalentní obyvatel
EVL	evropsky významné lokality
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
KrÚ	krajský úřad
MK	místní komunikace
NKP	nemovitá kulturní památka
NN	nízké napětí
NPÚ	národní památkový ústav
PBŘ	požárně bezpečnostní řešení
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
PF	půdní fond
PO	ptačí oblasti
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RD	rodinný dům
RP	regulační plán
SEA	vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 sb.
SZ	stavební zákon
ÚAP	územní analytické podklady
ÚHUL	Ústav pro hospodářskou úpravu lesů
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje