ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI DVORY

ODŮVODNĚNÍ

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:*
Jitka Vokolková starostka obce, určený zastupitel OBECNÍ ÚŘAD TŘI DVORY	

Září 2026

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



Digitálně podepsal Ing. arch. Milan Salaba
Datum: 2026.09.29 20:34:10 +02'00'

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 5
C.3 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 6
C.3.1 Stanoviska k návrhu změny územního plánu podle § 94 odst. 3 stavebního zákona 6
C.3.2 Stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek podle § 98 odst. 5 stavebního zákona 16
C.4 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 16
C.4.1 Soulad s politikou územního rozvoje 16
C.4.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací 21
C.4.2.1 Územní rozvojový plán 21
C.4.2.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) 21
C.5 Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny 24
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 25
C.7 Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 25
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 25
C.9 komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 25
C.9.1 Vymezení zastavěného území 26
C.9.2 Základní koncepce rozvoje území obce 26
C.9.2.1 Koncepce rozvoje území obce 26
C.9.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot území 27
C.9.3 Urbanistická koncepce 27
C.9.3.1 Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury 27
C.9.3.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch 29
C.9.3.3 Systém sídelní zeleně 30
C.9.4 Koncepce veřejné infrastruktury 30
C.9.4.1 Dopravní infrastruktura 30
C.9.4.2 Technická infrastruktura 31
C.9.4.3 Veřejná občanská vybavenost a veřejná prostranství 31
C.9.5 Koncepce uspořádání krajiny 31
C.9.5.1 Územní systém ekologické stability – ÚSES 31
C.9.5.2 Prostupnost krajiny 33
C.9.5.3 Protierozní opatření 33
C.9.5.4 Ochrana před povodněmi 34
C.9.5.5 Koncepce rekreačního využití krajiny 34
C.9.5.6 Dobývání nerostných surovin 34
C.9.6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 34
C.9.6.1 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání 35
C.9.6.2 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu 38
C.9.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 38

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 katastrálnho zákona ... 38
C.9.9 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena ... 38
C.9.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv ... 39
C.9.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci ... 39
C.9.12 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou ... 39
C.9.13 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie ... 39
C.9.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu ... 39
C.9.15 Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace) ... 39
C.9.16 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků ... 40
C.9.17 Návrh řešení požadavků civilní ochrany obyvatelstva ... 40
C.9.18 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ... 40
C.9.19 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... 41
C.10 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení ... 41
C.11 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ... 41
C.12 Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení ... 41
C.13 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa ... 42
C.13.1 Použitá metodika ... 42
C.13.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ... 42
C.13.2.1 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením ... 43
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 ... 44
C.13.3 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa ... 44
C.13.3.1 Legislativní východiska ... 44
C.13.3.2 Způsob vyhodnocení ... 45
C.14 Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění ... 45
C.15 Stanovisko nadřízeného orgánu ... 46
C.16 KONTROLA SouladU s jednotným standardem ÚP ... 48
D Grafická část odůvodnění změny územního plánu ... 49
Seznam zkratek ... 50

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

Zastupitelstvo obce Tři Dvory na svém zasedání dne 30.7. 2024 rozhodlo pořídit změnu č. 2 ÚP Tři Dvory. Zadání změny č. 2 ÚP Tři Dvory opatřené stanovisky orgánu ochrany přírody a krajiny a krajského úřadu bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 28. 1. 2025 pod usnesením č. 4.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 2 ÚP Tři Dvory (dále jen ÚPD), pak pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného (oznámení povinným subjektům č.j. 121/26/Vo ze dne 26.1.2026), a veřejného projednání (veřejnou vyhláškou ze dne 19. 1. 2026) o návrhu této ÚPD. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění, a to do patnácti dnů ode dne konání společného jednání a ve stejném termínu lhůta pro uplatňování připomínek veřejnosti. Společného jednání se konalo dne 26.2.2026 od 15,30 hodin a veřejné projednání pak od 16.00 hodin. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 96 odst. 4 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování ÚPD.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci veřejného projednání je provedeno v kapitole C.3.1 tohoto odůvodnění. Ve stanoviscích nebyly uvedeny žádné požadavky, které by měly vliv na způsob řešení změny a nebyl tak řešen žádný rozpor, neboť stanovisko orgánu ochrany ZPF bylo s tímto orgánem dodatečně dohodnuto. Žádná ze sousedních obcí k projednávané změně ÚPD neuplatnila písemné připomínky. Ani ze strany veřejnosti nebyly uplatněny žádné písemné připomínky, ke kterým by bylo nutné ve smyslu ust. 98 odst. 3 zpracovávat způsob vyhodnocení připomínek.

Po ukončení společného jednání a veřejného projednání pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem ve smyslu § 98 stavebního zákona vyhodnotili výsledek projednání a podle § 101 stavebního zákona požádali o vydání stanoviska k návrhu změny ÚPD od nadřízeného orgánu územního plánování. Toto stanovisko vydal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu dne 7. 7. 2026 pod č.j. 096124/2026/KUSK, se závěrem, citujeme: Krajský úřad…. neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.“ Stanovisko je součástí kapitoly C.15 tohoto odůvodnění. Pro úplnost uvádíme, že upozornění na povinnosti pořizovatele byly beze zbytku naplněny a rovněž tak doplnění textové části Odůvodnění, kam byla do kapitoly C.4.2.2 doplněna informace o nabytí účinnosti 13. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, který nemá na správní území obce žádný dopad.

Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání a stanoviska nadřízeného orgánu pak byla upravena a doplněna textová část odůvodnění změny a posledním krokem pořizovatele pak bylo ve smyslu ust. § 104 stavebního zákona předložení návrhu na vydání změny ÚPD s jeho odůvodněním zastupitelstvu obce.

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 navrhovat 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 navrhovat 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 pořízení 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.

Změna byla projednaná v souladu s platnými právními předpisy, opatřena stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování, upravena na základě výsledků projednání podle § 94 a § 96 stavebního zákona, zkontrolována elektronickým kontrolním nástrojem a předložena zastupitelstvu obce k vydání.

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 statní 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

Výsledek projednání návrhu změny č. 2 územně plánovací dokumentace Tři Dvory ve společném jednání podle § 94 odst. 3 stavebního zákona. V rámci společného jednání v zákonem stanovené lhůtě uplatnily svá stanoviska případně vyjádření tyto dotčené orgány (č. 1 - 8) a oprávněný investor (č. 9):

1. Ministerstvo průmyslu a obchodu – písemnost ze dne 27. 1. 2026, č.j. MPO 14374/2026

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 2 územního plánu Tři Dvory - společné jednání

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko: S návrhem změny č. 2 ÚP Tři Dvory souhlasíme.

ODŮVODNĚNÍ

Ve správním území obce se nenacházejí žádné dobývací prostory, ložiska nerostů, prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Z uvedeného důvodu není nutno stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostných surovin."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

2. Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského – písemnost ze dne 29. 1. 2026, č.j. SBS 05251/2026/OBÚ-02/1

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ"), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití

nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 26.01.2026 oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory, v souladu s ustanovením § 93 a § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory dle § 94 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil návrh změny č. 3 územního plánu Tři Dvory ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bylo vzato na vědomí.

3. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – písemnost ze dne 29. 1. 2026, č.j. HSKL-895-2/2026-PCNP

Citace: „Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

Název dokumentace: Oznámení projednání změny č. 2 ÚP Tři Dvory

Řešené území: Tři Dvory

Pořizovatel dokumentace: Obecní úřad Tři Dvory

Předložený druh dokumentace: Oznámení místa konání společného jednání a adresy uložení návrhu Změny č. 2 územního plánu Tři Dvory

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci předloženou dne: 26. 1. 2026.

Na základě posouzení dané dokumentace vydává souhlasné stanovisko

Odůvodnění:

V předložené dokumentaci mají změny upřesňující charakter neměnící již vymezenou základní koncepci stanovenou platným územním plánem, který poskytuje dostatečný podklad pro posouzení podle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a podle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

HZS Středočeského kraje vycházel při vydání stanoviska z těchto podkladů:

- zákon 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kde v souladu s §12 plní Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje úkoly obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který mimo jiné dle odst. 2 písm. i) uplatňuje stanoviska k územním plánům a regulačním plánům z hlediska své působnosti v požární ochraně, integrovaném záchranném systému a ochraně obyvatelstva při přípravě na mimořádné události,
- vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, kde v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bylo vzato na vědomí.

4. Městský úřad Kolín, odbor životního prostředí a zemědělství – písemnost ze dne 02.02. 2026, č.j.: MUKOLIN/OZPZ 11479/26-TV

Citace: „Návrh Změny č. 4 územního plánu Tři Dvory – vyjádření k oznámení místa o doby konání společného jednání a adresy uložení návrhu.

Městský úřad Kolín, odbor životního prostředí a zemědělství, podává na základě žádosti, kterou obdržel dne 27.01. 2026, následující vyjádření:

a) Z hlediska nakládání s odpady: správní orgán vykonávající státní správu v oblasti odpadového hospodářství MěÚ Kolín posoudil předloženou změnu č. 2 územního plánu Tři Dvory a sděluje, že výše uvedeným záměrem nejsou dotčeny zájmy, které hájí dle zákona č. 541/202 Sb., o odpadech, pro které by měl být vydáván jakýkoliv úkon v rámci jednotného enviromentálního stanoviska. Ke změně územního plánu nemáme námitky."

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez námitek vzato na vědomí.

„b) Z hlediska vodoprávního úřadu: vodoprávní úřad Kolín posoudil změnu č. 2 územního plánu Tři Dvory a sděluje, že v obci je ochranné pásmo vodního zdroje a je zde vyhlášeno záplavové území řeky Labe, což je nutné respektovat. Jinak nemáme námitek."

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez námitek vzato na vědomí s tím, že toto záplavové území je v ÚPD respektováno.

„c) Z hlediska ochrany ovzduší: nemáme námitky.

Odůvodnění: Záměr nevyžaduje v rámci kompetencí ORP žádný úkon z hlediska ochrany ovzduší dle zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, a je tedy přípustný bez stanovení podmínek."

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu bez námitek vzato na vědomí.

„d) Z hlediska ochrany ZPF: návrh změny č. 2 územního plánu musí být projednán s orgánem ochrany ZPF v souladu s ust. § 5 odst. 2) zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů a před schválen opatřen jeho souhlasem – kompetence má v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.

Odůvodnění: záměr je přípustný po projednání s příslušným orgánem ochrany ZPF."

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu s odkazem na věcně a místně příslušný dotčený orgán vzato na vědomí s tím, že tento dotčený orgán byl v rámci společného jednání obeslán a své stanovisko uplatnil.

„e) Z hlediska ochrany přírody a krajiny: orgán ochrany přírody MěÚ Kolín posoudil změnu č. 2 územního plánu Tři Dvory a sděluje, že tato změna je přípustná.

Odůvodnění: navržená změna územního plánu Tři Dvory spočívá v převedení stávajícího územního plánu do jednotného standardu a nelze tak předpokládat negativní vliv na krajinu a přírodu."

Vyhodnocení: Stanovisko orgánu vzato na vědomí.

„f) Z hlediska státní správy lesů a myslivosti: ke změně č. 2 ÚP nemáme námitky a je přípustná bez stanovení podmínek."

Vyhodnocení: Stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

5. Sekce majetková Ministerstva obrany – písemnost ze dne 23. 2. 2026, č.j. MO 180187/2026-1322

Citace: „Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Společné jednání k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory. K čj.: 121/26/Vo

Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR"), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024 - Zabezpečení územního plánování v působnosti Ministerstva obrany, v platném znění, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona.

Vymezené území Ministerstva obrany ČR jev ÚAP 119, 82a a 102a je v textové ÚPD Tři Dvory zapracováno a je nutné ho i nadále stabilizovat. V grafické části je nutné pod legendu doplnit textovou poznámku: Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb a dále doplnit zákres sektorů dle ÚAP.

K návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Odůvodnění

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v §6 odst. 1 písm. h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování vymezených území Ministerstva obrany. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení: Požadavek dotčeného orgánu na doplnění poznámky pod legendu koordinačního výkresu není důvodný, neboť je zde již obsažen; jevy 119, 82a a 102a budou před vydáním dokumentace v zastupitelstvu v ÚAP prověřeny a na základě výsledků prověření případně v legendě doplněny jejich názvy.

6. Krajský úřad Středočeského kraje – písemnost ze dne 3. 3. 2026, č.j. 013513/2026/KUSK

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto koordinované stanovisko ke společnému jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory.

<u>Zastavitelné plochy</u>

- Z.2b – úprava navrženého využití v části plochy ze zeleně ochranné a izolační (ZO) na občanské vybavení všeobecné (OU), výměra 0,32 ha.
- Z.3 – úprava navrženého využití v části plochy z občanské vybavenosti všeobecného (OU) na smíšené obytné venkovské (SV), výměra 2,69 ha. Pro plochu Z.3 se stanovuje podmínka zpracování územní studie označená US.1. Důvodem stanovení podmínky je změna využití plochy (nově DSV – smíšené obytné venkovské).
- Z.4 - veřejné prostranství všeobecné (PU), výměra 0,01 ha.
- Z.6 – zeleň zahradní a sadová (ZZ), výměra 0,90ha.

<u>Transformační plochy</u>

- T.3 (P3 podle původního označení) je formálně redukována o stabilizovanou plochu (WU), na které se způsob využití nemění.

<u>Plochy změn v krajině</u>

- Návrhová plocha pro zeleň zahradní a sadovou severně od sídla je navržena jako plocha změny v krajině K.1. Způsob využit se nemění.
- Návrhové plochy pro cvičné golfové hřiště (RO) jsou označena jako plocha změny v krajině K.2.

Způsob využití plochy se nemění.

- 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.

Veřejná infrastruktura (technická, dopravní)

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

Změnou také dochází k převedení ÚPD do jednotného standardu, aktualizace zastavěného území a uvedení ÚPD do souladu s aktuálním zněním nadřazených dokumentací PÚR ČR a ZÚR.

„1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Řešeným územím územního plánu (dále ÚP) je správní území obce Tři Dvory, které tvoří pouze katastrální území Tři Dvory. 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) body 1. a 2., které jsou řešeny jako plochy změn (Z2.b a Z.3 – úprava způsobu využití, a Z.6 – nově navržena), popřípadě i úpravy ve stabilizovaných plochách, pokud se jedná o úpravu podle současné 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 určené 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 územní plánu tak, aby byl v souladu s Jednotným standardem ÚP, a požadavky na něj stanovuje část čtvrtá Vyhlášky č. 157/2024 Sb., především § 12 a příslušné přílohy, tedy zejména: pojmenovány a vyznačeny plochy RZV, značeny zastavitelné plochy, transformační ploch 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, změna grafického vyjádření standardizovaných jevů ve výkresové části územního plánu, formální náležitosti předávaných dat (pojmenování, uspořádání a vlastnosti digitálních souborů; 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.

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen Krajský úřad), jako příslušný orgán ochrany přírody 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.), sděluje, že již vyloučil 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, a to dne 20. 1. 2025 pod č.j. 006364/2025/KUSK. Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb, upozorňuje, že na jižní hranici plochy Z2.b (jižní hranice pozemku p.č. 780/7 a komunikace) byl zaznamenán zvláště chráněný druh obojživelníka kuňka obecná) (bombino bombino), která je dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., v platném znění, silně ohroženým živočichem a je také evropsky významným druhem uvedeným ve vyhlášce č. 166/2005 Sb. Při budoucí realizaci záměrů v této oblasti, je proto třeba postupovat tak, aby byla zajištěna zákonná ochrana tohoto druhu. Z hlediska dalších zájmů hájených Krajským úřadem, nemá k předložené koncepci žádné připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu s konstatováním o vyloučení významného vlivu na předmět ochrany EVL nebo ptačích oblastí vzato na vědomí. Rovněž

upozornění dotčeného orgánu na možný výskyt zvláště chráněného druhu vzato na vědomí s tím, že požadavek dotčeného orgánu, aby při budou realizaci záměrů v této oblasti bylo postupováno tak, aby u zastavitelné plochy Z2.b, která je již součástí platné ÚPD a u níž změnou č. 2 dochází toliko ke změně etapizace a na části plochy ke změně funkčního využití, byla zajištěna zákonná ochrana zaznamenaného zvláště chráněného druhu se týká až následných správních řízení a do projednávané změny ÚPD tak nemá žádný dopad.

„Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a §17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona o ochraně ZPF “) posoudil dokumentaci „návrh změny č. 4 územního plánu Tuklaty“ k návrhu pro společné a veřejné projednání z února 2026 a jeho odůvodnění, na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předložené dokumentaci ke společnému jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory z prosince 2025 následující stanovisko:

I. Souhlasí s nezemědělským využití lokalit:

Označení	Rozsah záboru v ha	Třída ochrany	Způsob využití
Z.2b	0,32	IV.	OU – občanské vybavení všeobecné
Z.6	0,90	III.+IV.	ZZ – zeleň zahradní a sadová

Orgán ochrany ZPF posoudil umístění a rozsah záboru ZPF.

Z.2b – V okrajové části plochy byla v platném ÚP navržena zeleň ochranná a izolační (ZO), návrhem Změny č. 2 ÚP dochází k úpravě na plochu OU (občanské vybavení všeobecné). Upravovaná část plochy již byla jako zábor vyhodnocena (jednalo se o zastavitelnou plochu).

Z.6 – Plocha je navrhována pro vytvoření pásu zahrad podél stávající zástavby rodinných domů. Úprava představuje přínos z hlediska krajinného rázu a vylepšení přechodu sídla do krajiny.

II. Nesouhlasí se zrušením etapizace:

V návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory je uvedeno, že je zrušena etapizace pro plochu Z2.b. S tímto orgán ochrany ZPF nesouhlasí a požaduje ponechat stanovení pořadí změn pro plochu Z2.b (etapizaci) v platnosti.“

Vyhodnocení: Souhlasná část stanoviska vzata na vědomí. K nesouhlasné části stanoviska bylo na základě předchozí ústní konzultace požádáno o vydání změny stanoviska orgánu ochrany ZPF, který toto vydal dne 4. 6. 2026 pod č.j. 067428/2026/KUSK v této citaci: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 94 odst. 3, s použitím ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů tuto změnu stanoviska ke společnému jednání návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů vydaného v koordinovaném stanovisku č.j. 013513/2026/KUSK ze dne 3. 3. 2026.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 13. 5. 2026 od obce Tři Dvory žádost o změnu stanoviska k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu v koordinovaném stanovisku k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory č.j. 013513/2026/KUSK ze dne 3. 3. 2026 na základě předloženého návrhu nesouhlasil se zrušením etapizace pro plochu Z.2b.

Obec odůvodňuje svůj požadavek tím, že plocha je již dlouhodobě vymezena jako zastavitelná, nyní část pro občanské vybavení a její západní část je ve fázi realizace. Současně je již vybudována i funkční související dopravní infrastruktura, zejména okružní křižovatka

umožňující plnohodnotné napojení celé lokality. Díle obec uvádí, že etapizace komplikuje praktickou realizaci retail parku a souvisejících komerčních ploch, zejména z hlediska jednání s budoucími nájemci, koordinace výstavby a budování technické infrastruktury. Za účelnější považuje realizaci celé plochy jako jednoho funkčního celku, a to i s ohledem na plánované sítě technické infrastruktury, trafostanici, vodohospodářské napojení a možné doplňkové využití části území pro datové centrum. Zrušení etapizace má podle obce umožnit efektivnější a koordinovaný rozvoj území i bez změny základní koncepce využití plochy.

Na základě předložené žádosti Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství vydává následující:

stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o ochraně ZPF) posoudil žádost o přehodnocení ze dne 13. 5. 2026 pro přehodnocení stanoviska k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory, na základě ustanovení § 5 odst. 2zákona.

Souhlasí s lokalitou Z.2b

Požadavek na zrušení etapizace v ploše Z.2b byl posouzen z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu dle § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF a vyhodnocen jako odůvodněný. Navržené řešení nemění rozsah záboru ZPF, ale upravuje způsob využití již vymezené plochy tak, aby bylo zajištěno její racionální a hospodárné využití dle ust. § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF. Charakter záměru vyžaduje jednotnou realizaci, která umožní efektivní vybudování související dopravní a technické infrastruktury a zajistí funkčnost území jako celku. S ohledem na existující dopravní napojení, probíhající realizaci části plochy a nutnost koordinovaného vybudování inženýrských sítí, by etapizace vedla k neúčelnému a ekonomicky i technicky nevhodnému využití území, což je v rozporu se zásadou minimalizace zásahů do ZPF a jeho efektivního využívání.

Zrušení etapizace proto nepředstavuje zvýšení dopadů na ZPF, ale naopak naplňuje požadavek účelného a přiměřeného využití území ve smyslu § 5 odst. 1 zákona. Z těchto důvodů lze navržené řešení považovat za akceptovatelné.

Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod č.j. 013513(2026/KUSK ze dne 3. 3. 2026 se nemění a zůstávají nadále v platnosti.“

„Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění

Orgán státní správy lesů (dále jen OSSL) příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen lesní zákon) konstatuje, že předložený návrh ÚP Tři Dvory nepředpokládá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen PUPFL).

Vzhledem k tomu, že se plocha Z.4 nachází ve vzdálenosti do 30 m od hranice lesa (dále jen ochranné pásmo lesa), OSSL konstatuje, že k dotčení ochranného pásma lesa je nutný souhlas orgánu státní správy lesů dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona. Kompetentním orgánem k uplatnění stanoviska k dotčení pozemků v ochranném pásmu lesa je ve smyslu ust. § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona obecní úřad obce s rozšířenou působností, tj. Městský úřad Kolín, Odbor životního prostředí.

OSSL dále upozorňuje, že na lesních plochách (NL) je přípustné pouze umístění pěších tras či cyklotras, cyklostezky přípustné nejsou. Na rozdíl od pěších tras či cyklotras, cyklostezka je pozemní komunikace pro jízdu na kole označená příslušnou dopravní značkou. Výstavba cyklostezek, tedy zpevněných liniových staveb vyžadujících zábor, je zásahem do lesních pozemků, který je z pohledu orgánů státní správy lesů nežádoucí z důvodu zatížení lesního hospodaření a průjezdu lesnické techniky. Z výše uvedených důvodů krajský úřad souhlasí pouze s umisťováním pěších tras a cyklotras na Plochy lesní nikoli však cyklostezek.“

Vyhodnocení: Vyjádření dotčeného orgánu vzato na vědomí bez dopadu do výsledné verze dokumentace změny ÚPD. Navíc upozornění, že na lesních plochách nejsou přípustné cyklostezky pořizovatel považuje za zmatečné, když z citace níže vloženého srovnávacího textu (červeně a přeškrtnutím je uveden rušený text a modře text nově doplňovaný) je zřejmé, co bylo předmětem změny č. 2 a k čemu bylo možné uplatňovat stanoviska/připomínky:

~~NL~~**LU** ~~**Plochy lesní**~~**Lesní všeobecné**

A. hlavní využití: obhospodařování pozemků určených k plnění funkcí lesa

B. přípustné využití: lesní porosty, lesní školky, trvalé travní porosty, vodní plochy a vodní toky, stavby vodohospodářské, biocentra a biokoridory, stavby nezbytné pro lesní hospodářství a myslivost, zejména lesní cesty, seníky, krmelce a posedy, stavby související s rekreačním využitím lesa s výjimkou staveb pro ubytování, dopravní a technická infrastruktura (vyjma výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie), stavby pro turistiku (informační tabule, altány, lavičky apod.)

C. nepřípustné využití: oplocování pozemků s výjimkou školek a vodohospodářských staveb; ani v tomto případě nesmí být zaploceny lesní cesty ani ostatní komunikace, výrobny a zdroje energie, zařízení pro ukládání energie, vymezování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka, veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání: nestanovují se, budou posuzovány individuálně.

Na závěr pro úplnost dále k upozornění na věcně a místně příslušný orgán kompetentní k uplatnění stanoviska pro plochy ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa vzato na vědomí s tím, že tento dotčený orgán byl v rámci společného jednání obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: dle zákona **č. 201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 100/2001 Sb.**, o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona **č. 224/2015 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory **připomínky**, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů.“

Vyhodnocení: Výše uvedená stanoviska a vyjádření uvedených orgánů bez připomínek vzata na vědomí.

„2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPK) k návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko bez připomínek vzato na vědomí.

„3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu změny č. 2 územního plánu Tři Dvory. Podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je v § 26 odst9. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Sdělení tohoto orgánu bez připomínek vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

7. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I – písemnost ze dne 4. 3. 2026, č.j. MZP/2026/210/417

Citace: „Návrh změny č. 2 územního plánu obce Tři Dvory. Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: V zájmovém území se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.

Z tohoto důvodu nemáme proti návrhu změny č. 2 územního plánu obce Tři Dvory žádné námitky."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

8. Ministerstvo vnitra ČR – písemnost ze dne 9. 3. 2026, č.j. MV-61013-10/OSM-2023

Citace: „Stanovisko k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory k č.j. 121/26/Vo ze dne 26. 1. 2026.

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu ů 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.

Zároveň sdělujeme, že v současné době neevidujeme na území obce žádné RRL spoje či koncová (elektronická) zařízení Ministerstva vnitra ČR.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Na Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34."

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

9. Povodí Labe, s.p. – písemnost ze dne 12. 3. 2026, č.j.PLa/2026/004149

Citace: „Návrh Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory.

Obdrželi jsme od Vás oznámení konání společného jednání návrhu Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory.

Změna č. 2 ÚP Tři Dvory se mimo jiné dotýká těchto ploch

- Navrhuje se nová zastavitelní plocha Z.6 – pro zeleň zahradní a sadovou.
- Z.2b – úprava navrženého využití v části plochy ze zeleně ochranné a izolační na občanské vybavení všeobecné.
- Z.2c – doplněn požadavek na zahrnuté veřejného prostranství.
- Z.3 – úprava navrženého využití v části plochy z občanského vybavení všeobecného na smíšené obytné venkovské.
- CNZ.VD1 – vymezení koridoru dopravní infrastruktury pro lodní dopravu, veřejně prospěšná stavba.
- T.3 – v transformační ploše pro smíšenou výrobu všeobecnou formálně redukovat stabilizovanou plochu vodní a vodohospodářsky všeobecnou.

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

LBC.112 Nad Vinicí, LBC.116 Pod Ořešákem, LBC.138 U Koupaliště, LBC.140 Na hlínovišti – lokální biocentra vložená do nadregionálních biokoridorů – veřejně prospěšná opatření.

LBC.637 U skalky, LBC.870 Po křížem – lokální biocentra.

LBK.262 U skalky, LBK.630 Kolínské tůně, LBK.632 Šatná, LBK.636 U sila, LBK.638 Za struhy, LBK.640 Skřivan, LBK.754 Za struhy – lokální biokoridory.

Upraveny jsou tyto prvky ÚSES:

NRBK.72-BO Polabský luh – Bohdaneč – borová osa, NRBK.72-VN Polabský luh – Bohdaneč – vodní a nivní osa - nadregionální biokoridor – veřejně prospěšná opatření.

Územní plán Tři Dvory navrhuje tyto plochy změn v krajině:

K.1 – zeleň zahradní a sadová.

K.2 – rekreace na oddechových plochách.

Vyjádření správce povodí:

Krajským úřadem středočeského kraje bylo dne 25. 5. 2024 pod č.j. 073764/2015/KUSK opatřením obecné povahy stanoveno záplavové území (ZÚ) dopravně významného vodního toku Labe (IDVT 10100002) v úseku ř.km 899.700 – 935.713 a vymezena aktivní zóna záplavového území (AZZÚ).

Našich zájmů se dotýkají tyto plochy Z.2b – celá plocha v ZÚ Q100 toku Labe, zhruba ½ plochy ve středním povodňovém ohrožení a severní okraj podél bezejmenného drobného vodního toku (IDVT 10176377), Z.2c – téměř ½ plochy v ZÚ Q100 toku Labe, malá část ve středním povodňovém ohrožení a severní okraj podél bezejmenného toku (IDVT 10176377), Z.3 – západní okraj podél bezejmenného toku (IDVT 10176377), Z.6 – většina plochy v ZÚ Q100 toku Labe a zhruba ½ plochy ve středním povodňovém ohrožení, K.2 – jihozápadní část v ZÚ Q100 toku Labe a malá část ve středních limitech ohrožení, jižní část podél drobného bezejmenného vodního toku (IDVT 10176377), T.3 – na drobném vodním toku Třídvorský potok (IDVT 10176373), CNZ.VD1 – na toku Labe.

Případné objekty v části plochy Z2.c doporučujeme umístit mimo stanovenou hranici ZÚ Q100 toku Labe. V případě, že i přesto budou nové objekty navrženy do ZÚ Q100 (Z.2b a část plochy Z.2c) budou nepodsklepené, spodní stavba bude na úrovni kóty Q100, bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody a kóta podlah obytných místností bude umístěna nad hladinou Q100. Nové oplocení umístění v záplavovém území vodního toku požadujeme provést maximálně průtočné, snadno demontovatelné a bez podezdívky nad úroveň stávajícího terénu.

Při provádění terénních úprav ve výše uvedených polohách požadujeme zachovat výšku terénu tak, aby nedošlo ke zhoršení odtoku povrchových vod.

Upozorňujeme, že pro oblasti s významným povodňovým rizikem byly zpracovány mapy povodňových nebezpečí a povodňových rizik, které vycházejí z míry ohrožení území povodňovým nebezpečím a kategorií zranitelnosti daného území. V oblasti s významným povodňovým rizikem je třeba zohlednit principy protipovodňové prevence v ÚPD obce, zejména nevytvářením nových ploch v nepřijatelném riziku. Povodňové riziko je jedním z Limitů využití území, kategorii vysokého a středního ohrožení je třeba zapracovat do textové/grafické části ÚPD.

V kategorii středního ohrožení (část ploch Z.2b a Z.2c) je výstavba možná s omezeními vycházejícími z podrobného posouzení nezbytnosti funkce objektů v ohroženém území a z potenciálního ohrožení objektů povodňovým nebezpečím. Nedoporučuje se rozšiřovat stávající plochy určené pro výstavbu.

Upozorňujeme, že Povodí Labe, státní podnik nenese odpovědnost za škody způsobené průchodem velkých vod.

Požadujeme dodržet § 49 úplného znění zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), jak vyplývá z pozdějších změn, dle kterého může správce dopravně významného vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 10 m od břehové čáry. Podél drobných vodních toků (okraje ploch Z.2b, Z.2c, Z.3) bude respektován volný nezastavěný pruh v šířce do 6 m od břehové čáry.

Našich zájmů se dále dotýkají některé prvky ÚSES, plocha zeleně Z.6 a plocha rekreace K.2 zasahující do záplavového území, které nesmí výrazně omezovat či znemožňovat povinnosti správce toku dle § 47 vodního zákona.

Všechny stavby/objekty (včetně oplocení v ZÚ) a činnosti dotýkající se zájmů Povodí Labe, státní podnik požadujeme již ve fázi zpracování záměru individuálně projednat s naším podnikem.

Vyhodnocení: Vyjádření oprávněného investora vzato na vědomí bez dopadu do výsledné verze dokumentace změny ÚPD s tím, že oprávněný investor se ve své písemnosti vyjadřuje k plochám Z.2b a Z.2c, které jsou již součástí platné ÚPD, nikoliv projednávané změny. Jeho doporučení uváděná v textu výše jsou v platné ÚPD již uvedena, a i nadále zůstávají plně respektována.

Z výše uvedeného vypořádání vyplývá, že veškerá stanoviska dotčených orgánů mající oporu ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech byla respektována, případně dohodnuta (viz. dohoda s orgánem ochrany ZPF), a nebyl řešen žádný rozpor.

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

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyly uplatněny žádné písemné připomínky veřejnosti, nebylo potřebné řešit ve smyslu § 98 odst. 5 stavebního zákona jejich vypořádání.

C.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU 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.

<u>Vyhodnocení souladu</u>

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 území, 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,

- Výrobny 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 výrobny 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.

<u>Vymezení:</u>

Území obcí z ORP … Kolín …

<u>Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:</u>

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,

- Výrobny 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 negativního vlivu na vodní poměry v území.

- Vyloučeno je umisťovat výrobny 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 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.

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) 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. Z této dokumentace nevyplývaly pro obec Tři Dvory žádné požadavky.

Dne 13. 4. 2026 byla usnesením vlády ČR č. 230 schválena a dne 28. 7. 2026 nabyla účinnosti Změna č. 1a ÚRP. Pořizovatel si ověřil, že správní území obce Tři Dvory není dotčeno žádnými nově navrhovanými záměry, které by musely být v návrhu změny ÚPD zohledněny, když vymezení záměru dopravní infrastruktury v kapitole Vodní doprava s názvem Koridor vodní cesty Labe DV1: Pardubice-hranice ČR/Německo (-Dresden) zařazený do veřejně prospěšných staveb je v platné ÚPD již vymezen jako koridor VD1 a to včetně jeho zařazení mezi VPS. Změna č. 1a ÚRP dále vymezuje na správním území obce Tři Dvory v rámci nadregionálního ÚSES nadregionální biokoridor označený jako NRBK11 Polabský luh(7) – Bohdaneč (8). I tento návrh je již v platné ÚPD vymezen a respektován pod označením NK 75 (Polabský luh - Bohdaneč).

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.
- 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.
- Od doby zpracování a projednání změny ÚPD nabyla dne 26. 2. 2026 účinnosti 13. aktualizace ZÚR SK, která řešila vymezení koridorů pro průjezd nadměrných a těžkých komponentů pro nový jaderný zdroj v elektrárně Dukovany. Tato aktualizace nemá do správního území obce Tři Dvory žádný dopad.

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, 16 a 13 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., 16. a 13 závazného od 26. 2. 2026):

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 (- Wroclaw) / Praha – Kolín – Pardubice (- Wroclaw) a souběžně rovněž v rozvojové ose republikového významu OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Brno), jejichž vymezení ZÚR zpřesňují na území Středočeského kraje (viz výkres I. 1 ZÚR).

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 krajin 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, ODST. 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, 13, 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 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

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 ODST. 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 ODST. 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 zadaní 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 porosty, nezpevněné komunikace apod. Tyto pozemky nebo jejich části navazující na jiné stejného druhu a tvoří tak ucelené plochy.
	DS	1276, 1308, 1400, 1401, 1402, 1403, 1405, 1407, 1408, 1410, 1412, 1413, 1414, 1420, 1421, 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	
	LU	1251, 1302, 1303, 1327, 1384, 683/5, 683/7	
	WU	1298, 1300, 1376, 1379	
	ZZ	1471	
OS	DS	680/1	Do plochy občanského vybavené 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 návaznost 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 nehospodárné využití území. Namísto toho je stanovena minimální velikost pozemku 3 000 m^2, 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 sítě 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 sítě 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.

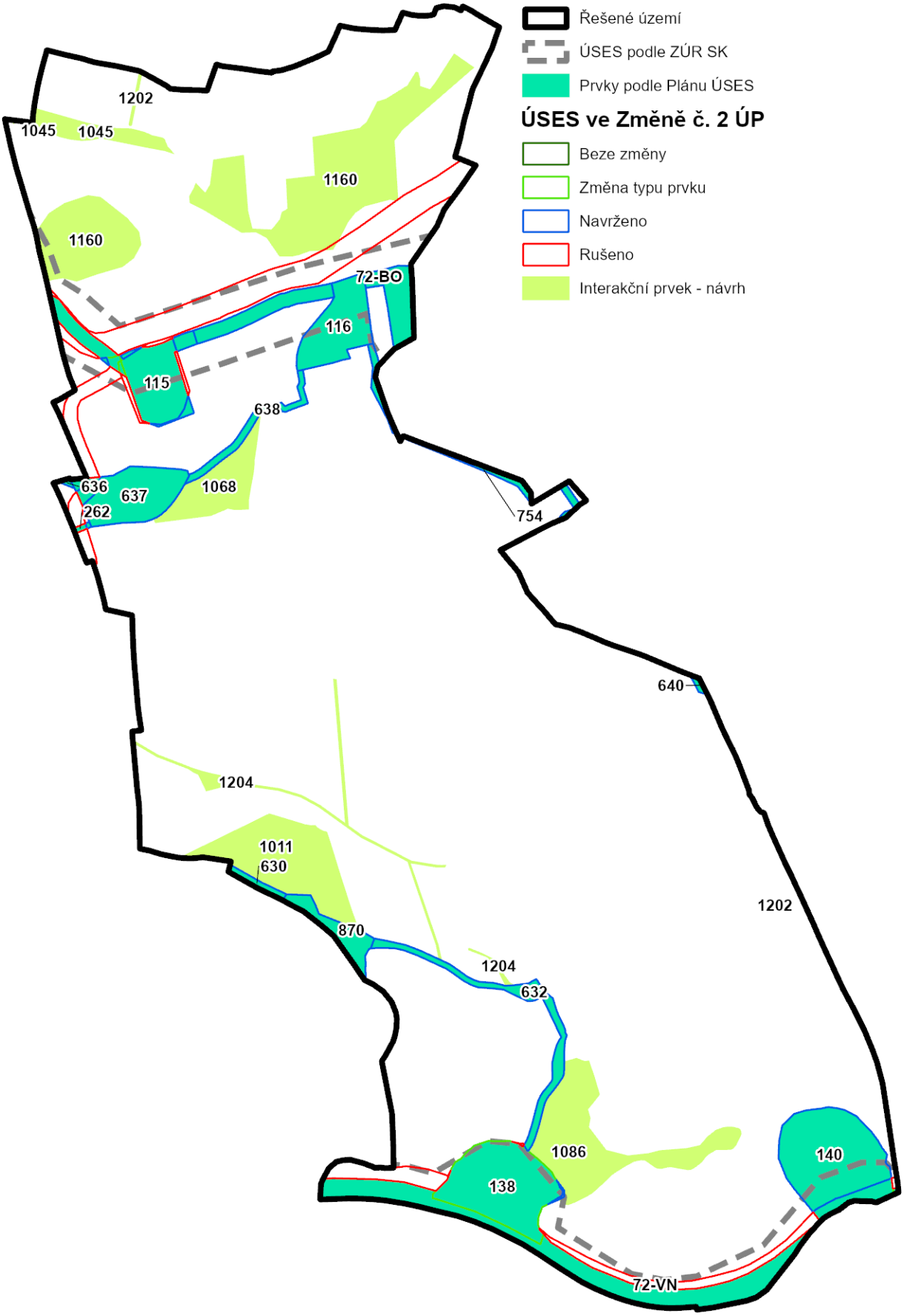
Návrhové plochy území pro cvičné golfové hřiště (RO) jsou označeny jako plocha změny v krajině K.2. Způsob využití plochy se nemění.

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.

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 (vloženo 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 (vloženo 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 truhy.

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 věcných úprav mimo úpravy ÚSES, viz předcházející podkapitola.

C.9.5.3 Protierozní opatření

Bez věcných 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 umisťované 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 m^2, 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 nehospodárně 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 nenáležející 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 „h*řiště, 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 nenáležející 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 kultovním 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 m^2 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 umisťování 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 výrobny 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 umisťování 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 umisťování 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 – Ochranném pásmu 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, trhací 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, trhací 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 51 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 využit 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 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 povedeno 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**	**3,29**	**4,51**

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 výměry 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				
	OU Součet	*0,32*	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,32*	*0,00*					
	ZZ Součet	*0,90*	*0,00*	*0,00*	*0,13*	*0,76*	*0,00*					
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 využité 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 nejvhodnější; 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 učených 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.

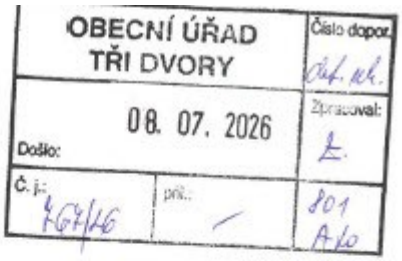
Pásmo 30 m od okraje lesa je dotčeno úpravou v ploše Z.4 – navrhováno je veřejné prostranství, tj. využití nekolidující s blízkosti lesa.

C.14 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

V průběhu veřejného projednání nebyly ve smyslu § 97 uplatněny žádné písemné připomínky.

C.15 STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD



V Praze dne: 7.7.2026
Spisová značka: SZ 038431/2026/KUSK ÚPS/No
Č. j.: 096124/2026/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Nováková/ 257 280 610

Obecní úřad Tři Dvory
Osvoboditelů 281
280 02 Tři Dvory

Stanovisko k návrhu Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad") podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 19 odst. 1 písm. c) a § 23 odst. 1 a odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory (dále jen „návrh změny územního plánu"), podle § 101 odst. 1 stavebního zákona, kterou dne 10. 6. 2026 podal úřad Obecní úřad Tři Dvory (dále jen „pořizovatel"). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 01 467, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 155 a § 156 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že **neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.**

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu, a to i s ohledem na zákon č. 91/2026 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. bypass) a upravuje použití informačních systémů stavební správy v přechodném období (do 30. 6. 2027) prostřednictvím ustanovení § 334b odst. 3 stavebního zákona a v souladu s metodickým sdělením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-8699/2025-81 ze dne 28. 2. 2025 (zveřejněno v národním geoportálu územního plánování), které popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce a pořizovatele při vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona:

- Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování dle § 105 odst. 1 stavebního zákona;

- Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 2 stavebního zákona;
- Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal, datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka dle § 105 odst. 3 stavebního zákona;
- Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace má být doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem dle ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- Ustanovení § 108 odst. 3 stavebního zákona o povinnosti oznámit uložení změny územně plánovací dokumentace, úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně a její adresy v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy dnem jejího doručení tato nabývá účinnosti se do 30. 6. 2027 nepoužije (dle § 334b odst. 3 stavebního zákona);
- V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 3 stavebního zákona splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce, např. na stránkách obce /pořizovatele/ národního geoportálu územního plánování, apod.). Další povinností pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti;
- Pořizovatel z důvodu nepoužití ustanovení § 105 odst. 2 a § 108 ods č plánovací dokumentaci, resp. její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou. Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky obce (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož speciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost.

Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.

Č.j. SZ 038431/2026/KUSK ÚPS/No str. 3

Krajský úřad informuje, že ode dne 22. 5. 2026 nabyla účinnosti 13. změna Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a od tohoto data je účinné úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15. a 16. aktualizaci. Výše uvedené je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit.

Současně informujeme, že vydáním tohoto „Stanoviska k návrhu „Změny č. 2 Územního plánu Tři Dvory" (čj. 096124/2026/KUSK), pozbývá platnosti původní stanovisko krajského úřadu ze dne 25. 6. 2026 SZ 081780/2026/KUSK ÚPS/No čj. 082169/2026/KUSK.

Mgr. Pavla Nováková
odborný referent

C.16 KONTROLA SOULADU S JEDNOTNÝM STANDARDEM ÚP

Projektant provedl kontrolu souladu s jednotným standardem pro změnu ÚP (s výsledkem „**bez chyb**"). Výsledný protokol kontrolního nástroje na standard územních plánů pro změnu ÚP a rovněž pro úplné znění je obsažen v samostatné příloze č. 2.

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

Poučení:

Proti změně č. 2 územního plánu Tři Dvory, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.