

Obec Tři Dvory

280 02 Kolín

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Tři Dvory podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

v y d á v á

v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona, s § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb. (dále jen vyhláška)

územní plán Tři Dvory.

Dnem nabytí účinnosti tohoto územního plánu pozbývá platnost původní územní plán sídelního útvaru, změna č. 1 a změna č. 3 a v souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona se zrušují obecně závazné vyhlášky obce č. 1/1996 a č. 1/2005.

1. Textová část územního plánu

obsahuje vymezení zastavěného území, základní koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny, stanovení podmínek pro využití ploch, vymezení ploch územních rezerv, vymezení ploch s podmínkou zpracování územní studie a stanovení pořadí změn v území podle přílohy č. 7 části I odst. 1 a 2 vyhlášky. Počet listů textové části: 35.

2. Grafická část územního plánu

obsahuje výkres základního členění území I.a, hlavní výkres I.b a výkres technické a dopravní infrastruktury I.b1.

Počet výkresů grafické části – 3, v měřítku 1 : 5 000.

ODŮVODNĚNÍ

1. Postup při pořízení územního plánu

Obec Tři Dvory požádala dne 26.03.2014 Odbor regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín jako pořizovatele podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona o pořízení územního plánu. Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek.

Zadání územního plánu Tři Dvory bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 26.06.2014, přičemž v zadání nebylo uloženo zpracování variantního řešení návrhu. Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu včetně odůvodnění a bylo taktéž oznámeno místo a doba konání společného jednání, které se uskutečnilo dne 12.07.2016 v Kolíně a ze kterého by sepsán záznam. Krajský úřad Středočeského kraje jako příslušný úřad ve svém stanovisku uvedl, že návrh územního plánu musí být posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí. Dokumentace návrhu byla doplněna o zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Dne 05.01.2017 byla pořizovatelem odeslány podklady pro vydání stanoviska k návrhu územního plánu na Krajský úřad Středočeského kraje. Kladné stanovisko nadřízeného orgánu pořizovatel obdržel dne 03.02.2017, ale příslušný úřad po dohodě oznámil, že své stanovisko vydá až po veřejném projednání. V souladu se správní řádem zahájil pořizovatel oznámením veřejnou vyhláškou dne 02.03.2017 řízení o vydání návrhu územního plánu formou opatření obecné povahy. Zároveň byl oznámen termín konání veřejného projednání k návrhu a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území podle § 22 stavebního zákona, které se uskutečnilo 05.04.2017 ve Třech Dvorech.

V průběhu pořizování obdržel pořizovatel šest připomínek. Podle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel s ohledem na veřejný zájem zpracoval vyhodnocení připomínek a doručil ho dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek. Zároveň byly dne 07.06.2017 odeslány podklady pro vydání dodatečného stanoviska příslušného úřadu. Kladné stanovisko příslušného úřadu obdržel pořizovatel dne 02.08.2017 v prodloužené lhůtě.

2. Textová část odůvodnění územního plánu

obsahuje vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování, vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, vyhodnocení splnění požadavků zadání, komplexní zdůvodnění přijatého řešení, vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení zastavitelných ploch, stanovisko příslušného úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona, zprávu o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se základní informací o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí, vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF, PUPFL a tabulku záborů podle § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 části II odst. 1 vyhlášky. Počet listů textové části odůvodnění: 33.

3. Výsledek přezkoumání podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1, se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, s cíly a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů veřejné správy.

4. Rozhodnutí o námitkách

U pořizovatele nebyly uplatněny žádné námitky.

5. Vyhodnocení připomínek

Připomínka Hany Štelové, doručena dne 07.07.2016 s čj. 74242/16

Majitelka pozemkové parcely č. 1137 v katastrálním území Tři Dvory požaduje zařazení svého pozemku do zastavitelných ploch pro venkovské bydlení.

Vyhodnocení: neexistuje veřejné subjektivní právo vlastníka na zařazení jeho pozemku do zastavitelných ploch. Parcela je v návrhu územního plánu zařazena do ploch zeleně soukromé a vyhrazené bez možnosti nové zástavby, ale s možností např. terénních úprav či oplocení.

Připomínky firmy LEVEL,a.s., doručeny dne 13.07.2016 s čj. 77521/16

Firma, která na základě plné moci zastupuje vlastníky, požaduje přeřazení pozemkových parcel č. 1122, 1123, 1125, 1126/1, 1126/2, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134 a 1136 v k. ú. Tři Dvory z územní rezervy do zastavitelných ploch pro bydlení. U plochy Z2b pro občanskou vybavenost požaduje při pořízení návrhu územního plánu zpracování dopravní studie.

Vyhodnocení: nejasné vymezení zastavitelných ploch v původním územním plánu obce nedává vlastníkům žádné právo na legitimní očekávání. O nejvhodnějším řešení pro obec rozhoduje podle zákona zastupitelstvo obce, které na svém zasedání souhlasilo s částečnou úpravou návrhu územního plánu. S ohledem na 50m pásmo od hranice lesních pozemků a spoluvlastníka pozemku č. 1124 byly jižní části p. p. č. 1124, 1125, 1126/1, 1126/2, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132 a 1133 zařazeny do zastavitelných ploch venkovského bydlení pro max. tři rodinné domy, severní části a celá p. p. č. 1136 do ploch zeleně soukromé a vyhrazené. V územní rezervě byly ponechány p. p. č. 1122 a 1123, p. p. č. 1136 je určena jako účelová komunikace. Požadavek na dopravní studii v průběhu pořizování je v rozporu s § 43 odst. 3 stavebního zákona, ale zpracování studie dopravního řešení bude podmínkou v dalším stupni projektové dokumentace.

Připomínky Daniela Horáka, doručeny dne 11.08.2016 s čj. 89713/16

Vlastník pozemkové parcely č. 630/54 v k. ú. Tři Dvory požaduje přeřazení z plochy smíšené výrobní do plochy venkovského bydlení a u parcely PK č. 623/2 v k. ú. Tři Dvory nesouhlasí s návrhem na vymezení trasy cyklostezky.

Vyhodnocení: vzhledem k poloze pozemku č. 630/54 v zastavěném území se jedná pouze o jiné funkční využití a s ohledem na charakter okolní zástavby byla připomínka přijata. Vymezení trasy cyklostezky je návrhem územního plánu pouze doporučeno s ohledem na stávající trasu od Kolína.

Připomínka Josefa Pavlíčka, doručena dne 11.04.2017 s čj. 36036/17

Občan obce požaduje v návrhu územního plánu vymezit vhodné umístění zastávek okresní autobusové dopravy.

Vyhodnocení: současné autobusové zastávky jsou v blízkosti budovy obecního úřadu a s ohledem na docházkovou dostupnost optimální pro většinu obyvatel. Pokud by obec rozhodla o přemístění zastávek kvůli bezpečnosti provozu, návrh územního plánu umožňuje jejich výstavbu v okolí silnice č. II/322 na celém zastavěném území obce.

Hromadná připomínka Víta Satrapy, Martina Kubeše, Iva Dařílka, Zuzany Dařílkové, Stanislava Dařílka, Pavlína Satrapové, Petra Vence ml., Moniky Vencové, Jarmily Vencové, Petra Vence nejst., Petra Vence st., Army Seifertové, Davida Pospíšila, Ladislava Špinky, Dominika Špinky, Boženy Vyskočilové, Marka Vyskočila, Alexandra Šellenberga, Jarmily Voslařové, Antonína Breburdy, Marka Nápravníka a Jiřího Kratochvíla, doručena dne 12.04.2017 s čj. 36495/17

Občané obce nesouhlasí s vymezením zastavitelné plochy Z2b pro občanskou vybavenost a plochy cvičného golfového hřiště v nezastavěném území kvůli stavu povrchových i podzemních vod, zvýšené hlučnosti a prašnosti, dopravní kolizím v určitých hodinách, nutnosti zavedení snížené rychlosti na silnici č. II/322, zastavění migračních tras zvěře, ohrožení chráněných živočichů a rostlin, nutnosti častějších oprav cest a poletujících odpadků z obchodů.

Vyhodnocení: obě plochy mají v textové části návrhu mnoho zpřísnujících podmínek, které budou ještě doplněny zpracováním hydrogeologického posouzení. V návrhu územního plánu jsou pouze vymezeny plochy bez znalostí budoucího využití a až u konkrétního záměru bude zřejmý větší či menší vliv na území. Plocha Z2b byla zmenšena na základě vyhodnocení vlivu koncepce na životní prostředí a její podstatná část bude určena pro izolační zeleň. Napojení komerční plochy na silnici č. II/322 také návrh územního plánu nepředjímá, zřízení odbočovacího pruhu nebo omezení rychlosti stanoví příslušný dotčený orgán až v dalším stupni projektové dokumentace. A v dalším stupni se také předpokládá, že pro komerční plochu bude nutný posudek EIA.

Připomínka Daniela Horáka, doručena dne 13.04.2017 s čj. 36805/17

Vlastník pozemkové parcely PK č. 623/2 v k. ú. Tři Dvory opětovně nesouhlasí s návrhem vymezení trasy cyklostezky směrem na Konárovice.

Vyhodnocení: navržená trasa cyklostezky zůstane v původní podobě. Trasa je pouze doporučená, koridor cyklostezky není vyhodnocen jako veřejně prospěšná stavba a nedochází k žádnému omezení vlastnického práva.

6. Grafická část odůvodnění územního plánu

obsahuje koordinační výkres II.a, výkres širších vztahů II.b a výkres předpokládaných záborů půdního fondu II.c.

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 3, v měřítcích 1 : 5 000 a 1 : 50 000.

7. Poznámky

V listopadu 2011 byla vydána změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru. Na základě podnětu Ing. Jiřího Svobody byla tato změna Krajským úřadem Středočeského kraje v přezkumném řízení podle správního řádu zrušena v srpnu 2012.

Grafická část územního plánu neobsahuje výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Pro celé území obce nebyla vymezena žádná veřejně prospěšná stavba či opatření.

Územní plán Tři Dvory opatřený záznamem o účinnosti bude uložen u obce Tři Dvory, na Odboru regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín, na Stavebním úřadu v Kolíně a na Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje.

Poučení:

Proti územnímu plánu Tři Dvory vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Ondřej Bařista
místostarosta obce

Jitka Vokolková
starostka obce

Záznam o účinnosti opatření obecné povahy podle § 168 odst. 1 stavebního zákona

Datum nabytí účinnosti: **31.08.2017**

Pořizovatel: Městský úřad Kolín

Ing. Jaromír Skála

referent územního plánování
oprávněná úřední osoba