

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TŘI DVORY

TEXTOVÁ ČÁST

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD KOLÍN, ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
OBJEDNATEL: OBEC TŘI DVORY, OSVOBODITELŮ 271, 280 02 TŘI DVORY

ZHOTOVITEL: ING. ARCH. JARMILA CETKOVSKÁ
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT Č. ČKA 01 242
FUČÍKOVA 425, 284 01 KUTNÁ HORA

SRPEN 2017

Vymezení některých pojmů

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

Seznam použitých zkratk:

MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
ORP	obec s rozšířenou působností
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
ZPF	zemědělský půdní fond
BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
PUPFL	pozemky určené pro plnění funkce lesa
NBK	nadregionální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
SZ	stavební zákon
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
PP	podzemní podlaží
VTL	vysokotlaký plynovod
VN/VVN	vysoké a velmi vysoké napětí

Textová část odůvodnění územního plánu

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Tři Dvory spadá do ORP Kolín a leží v bezprostřední blízkosti tohoto vyššího centra osídlení krajského významu. Sídlní struktura ani širší vztahy nebudou návrhem územního plánu zásadním způsobem měněny, nové sídlo ani samota určená k bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nejsou navrhovány.

Územní plán je návrhem využití zastavěného území a návrhem vhodných zastavitelných ploch základním koncepčním materiálem pro rozvoj obce v souladu se základní strategií jejího dalšího vývoje. Tato strategie je založena na předpokladu, že ve Třech Dvorech budou podporovány zejména funkce bydlení a občanské vybavenosti včetně sportovních aktivit, smíšená výroba a obvyklé obhospodařování půdního fondu, podnikání s tímto hospodařením související a další podnikání nenarušující bydlení v obci.

Širší územní vztahy

Lze konstatovat, že územní plán Tři Dvory je v souladu s nadřazenou dokumentací a je jím zajištěna koordinace využití území i z hlediska širších vztahů. V rámci širších vztahů je řešeno, ve vazbě na schválené územní plány okolních obcí, navázání inženýrských sítí, silnic a zejména biokoridorů. Jedná se o okolní obce se schváleným územním plánem: Kolín, Konárovice, Ovčáry a Starý Kolín.

Všechny liniové prvky řešeného územního plánu, které mají přesah přes hranice území obce, mají za touto hranicí své pokračování. Tím je zajištěna koordinace využití území na hranicích obce.

Z hlediska širších územních vztahů zajistil návrh územního plánu Tři Dvory respektování silnic a inženýrských sítí nadmístního významu, což je prokázáno v koordinačním výkresu. Ve výkresu širších vztahů je prokázána návaznost dopravního řešení a nadmístní technické infrastruktury na sousední území. Koordinační výkres a výkres širších vztahů jsou součástí grafické části tohoto odůvodnění.

Územní plán Tři Dvory nenavrhuje žádné využití území, které by mělo negativní vliv na území sousedních obcí.

Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje

Území obce Tři Dvory, dle Politiky územního rozvoje (dále jen PÚR), leží v rozvojových osách OS4 a OS5.

Záměry v území obce Tři Dvory vyplývající z republikových priorit uvedených v PÚR jsou splněny - nevymezovat zastavitelné plochy v záplavovém území, vymezit plochu bydlení pro možné přemístění zástavby ze záplavového území. Byla zrušena následná změna č. 3, současného územního plánu a to z důvodu jejího částečného umístění v záplavovém území Q 100 a uvnitř ochranného pásma vodního zdroje „Kolín – Tři Dvory“. Zastavitelné plochy pro bydlení byly nahrazeny novými zastavitelnými plochami Z 2a a Z4. Zastavitelná plocha pro bydlení Z1 byla převzata z původního územního plánu.

Je zajištěna ochrana nezastavěného území a hospodárné a účelné využití zastavěného území.

Zachovává se ráz urbanistické struktury území, struktury osídlení a kulturní krajiny.

Požadavky vyplývající z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Území obce Tři Dvory je dle platných Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje zařazeno do rozvojové osy republikového významu OS4 Praha – Poděbrady / Kolín – Hradec Králové / Pardubice (- Wrocław), současně do rozvojové osy republikového významu OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Brno) a do rozvojové oblasti krajské úrovně OBk1 Střední Polabí.

Ze zařazení obce Tři Dvory do těchto rozvojových os a rozvojové oblasti vyplývají ze ZÚR následující úkoly pro územní plánování: *čl. 23, bod h), 26, bod e, 33*:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití, s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- chránit vysoce hodnotný zemědělský půdní fond (první dvě třídy ochrany);
- specifické oblasti vymezené politikou územního rozvoje, ve kterých je prokazatelně nevyvážený vztah podmínek udržitelného rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel (sociálních podmínek) republikového významu, území obce nezahrnují;
- zásady územního rozvoje nevymezují na území obce žádné nové záměry dopravní a technické infrastruktury krajského významu.

Urbanistické závady:

- výskyt části zastavěného i nezastavěného území obce v záplavovém území s periodou 100 let, jižní část řešeného území obce v aktivní zóně;
- rozdělení obce silnicí II/322 na dvě části, omezení pěší dopravy.

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (požadavky vyplývající z územně analytických podkladů)

Cíle územního plánování jsou uvedeny v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona. Územní plán Tři Dvory vytváří předpoklady pro výstavbu, zejména vymezením zastavitelných ploch.

Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Na jedné straně je umožněno obci rozvíjet se a tím vytvářet příznivé podmínky i pro sociální soudržnost obyvatel (například na doplnění občanské a technické vybavenosti apod.), na druhé straně nenarušuje nad přípustnou míru životní prostředí a návrhem územního systému ekologické stability toto prostředí posiluje.

Územní plán řeší celé území obce komplexně a navrhuje účelné využití jednotlivých ploch. Přitom zabezpečuje soulad veřejných a soukromých zájmů v území. Ochrana veřejných zájmů je územním plánem zajištěna.

Ve veřejném zájmu chrání územní plán stanovenými podmínkami přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území obce. Vzhledem ke skutečnosti, že zastavitelné plochy jsou vymezeny v úměrném rozsahu a pro nezastavěné území jsou stanoveny podmínky jeho ochrany, zabezpečuje územní plán v dostatečné míře i ochranu přírody. V nezastavěném území nenavrhuje stavby, které v něm podle § 18 odst. 5 stavebního zákona nemají být umístěny.

Územní plán stanovuje koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, a to s ohledem na hodnoty a podmínky území. Změny v území byly navrženy po prověření a posouzení, včetně šetření na místě samém a jednání projektanta s představiteli obce.

Podmínky využití území jsou územním plánem stanoveny. Pro stanovení pořadí výstavby bylo úměrně využito možnosti zařadit aktuální plochy zástavby do zastavitelných ploch.

V území jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území, hranice záplavového území Q100 a hranice záplavových území Q5 a Q20.

V území, kde by mohlo dojít k záplavám, nejsou vymezeny zastavitelné plochy, zejména ne pro bydlení. Výjimkou je část zastavitelné plochy pro občanské vybavení, kde budou dodrženy podmínky stanovené správcem Povodí Labe. V ploše rekreace pobytové, na břehu slepého ramene Labe, není možná žádná nová zástavba, stávající je potvrzena (manipulační plochy – parkoviště, stávající objekt šaten). Rekreaci bude mít charakter pobytové louky.

Tím jsou vytvořeny podmínky pro snižování nebezpečí katastrof. V návrhu územního plánu nejsou vymezena veřejně prospěšná opatření formou protipovodňových staveb a opatření, ale nejsou ani vyloučena.

Stanovenými podmínkami využití ploch jsou zajištěny podmínky pro kvalitní bydlení, pro občanskou vybavenost a pro veřejná prostranství. Podle návrhu územního plánu je vytvoření podmínek k dalšímu rozvoji obce ve svém souhrnu přijatelný.

Nový územní plán, proti současnému platnému územnímu plánu Tři Dvory, včetně jeho následných změn, navrhuje nové plochy pro výstavbu. Je to především nová občanská vybavenost a plochy pro bydlení, které kompenzují vyřazenou změnu č. 3, současného územního plánu, která byla vymezena částečně v záplavovém území a není v zájmu obce ani majitele pozemků ji zde ponechávat.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany jsou navrženy úměrně potřebám území.

Návrh územního plánu Tři Dvory respektuje aktualizované ÚAP ORP Kolín a není v rozporu se ZÚR Středočeského kraje.

Území je regionem zaměřeným na zemědělství, lesní hospodářství, turistický ruch a v malé míře na lehký průmysl.

V zájmovém území jsou významnými krajinnými prvky vyjmenovány zákonem o ochraně přírody a krajiny: lesy, vodní toky, niva okolo vodních toků a vodní plochy.

Registrované významné prvky ochrany přírody nejsou v zájmovém území dle ÚAP ORP Kolín vyhlášeny. Obec Tři Dvory má aktualizovaný povodňový plán.

Na území obce Tři Dvory, v její severozápadní části, je významná geologická lokalita Skalka – amfibolizovaný eklogit u Tří Dvorů, který bude zachován a využit jako místo s ojedinělým potenciálem pro relaxační a jiné možné účely - plocha smíšená nezastavěného území.

Ostatní úkoly územního plánování se řešeného území netýkají, nebo týkají jen okrajově a nevýznamně.

Lze konstatovat, že územní plán zajišťuje naplňování cílů a úkolů územního plánování v souladu se stavebním zákonem.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Soulad s cíli a úkoly územního plánování je popsán v předchozí části tohoto odůvodnění. K dalším požadavkům stavebního zákona a prováděcích vyhlášek je možné konstatovat zejména následující:

- územní plán je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných podmínkách pro využívání území, v platném znění;
- územní plán byl zpracován projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných

architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;

- pořizovatelem je v souladu s § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona Městský úřad Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování;
- zastupitelstvo obce rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení územního plánu;
- vymezení ploch odpovídá požadavkům § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění i obecným požadavkům uvedeným v § 3 téže vyhlášky; využito bylo ustanovení § 3 odst. 4, této vyhlášky věty první: „Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19.“;
- závěrem lze konstatovat, že s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů je územní plán v souladu.

d) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu

Územní plán je zpracován v členění na územní plán a jeho odůvodnění. Každá z těchto částí obsahuje textovou a grafickou část. Celý územní plán a jeho odůvodnění budou předávány též v digitální podobě.

V textové části územního plánu jsou, v souladu s právními předpisy, obsaženy převážně jen závazné zásady a pokyny pro rozhodování. Zásady a pokyny pro rozhodování, které jsou platné bez ohledu na vůli zastupitelstva (vymezení částí ochrany přírody, limity, např. ochranná pásma, vyplývající z právních předpisů a správních rozhodnutí apod.), jsou součástí odůvodnění.

Textová i grafická část územního plánu i jeho odůvodnění jsou zpracovány v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění. Celá grafická část je zpracována nad mapovým podkladem katastrální mapy a je vytištěna v měřítku uvedeném v zadání, následně v obsahu grafické části. Řešené území není digitalizováno.

Textová část odůvodnění nemohla být projektantem zpracována celá v rozsahu vyplývajícím z právních předpisů, protože některé části odůvodnění vyplynou z výsledků projednání návrhu a budou doplněny odborem výstavby Městského úřadu Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, který zajišťuje pro obec Tři Dvory pořizovatelskou činnost.

Všechny požadavky zadání jsou návrhem územního plánu splněny.

Požadavky uvedené v návrhu zadání územního plánu Tři Dvory schváleného zastupitelstvem obce byly splněny následovně:

- návrh územního plánu byl zpracován v souladu se zadáním;
- jsou respektovány aktualizované územně analytické podklady pro řešené území – ÚAP ORP Kolín a je tím zajištěn soulad s § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně plánovacích podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška“);
- jako základní podklad pro návrh nového územního plánu Tři Dvory je současný platný územní plán sídelního útvaru Tři Dvory (schválený dne 13. 12. 1996, usnesením č. 10 jako Územní plán Tři Dvory), včetně jeho následných změn; je upraven dle současného stavu území a zohledňuje dosavadní kontinuální vývoj všech požadavků;
- jsou prověřeny a částečně respektovány zastavitelné plochy ze současného územního plánu, po formální stránce jsou naplněny požadavky nového SZ, vyhláška č. 500/2006 Sb. a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., jsou upraveny názvy ploch;
- nové zastavitelné plochy, mimo současně platnou dokumentaci jsou vymezeny a řádně odůvodněny a prokázána oprávněnost koncepce;
- v zadání územního plánu nebyl stanoven požadavek na zpracování konceptu územního plánu ani vzneseny požadavky na varianty řešení;

- v zadání územního plánu nebyly vzneseny požadavky na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;
- vzhledem k tomu, že oproti návrhu zadání ÚP Tři Dvory z r. 2014 nastaly nové skutečnosti (§ 4 odst. 4 stavebního zákona) týkající se požadavků na územní rozvoj obce a dále požadavků vzešlých z novely zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 39/2015 Sb., kde došlo k úpravě rámce pro realizaci záměrů uvedených v příloze 1 zákona – s ohledem na uvedené skutečnosti je návrh územního plánu Tři Dvory upraven a doplněn dle požadovaného vyhodnocení vlivů – SEA (o předepsané požadavky);
- ve stanovisku příslušného orgánu ochrany přírody byl vyloučen významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Natura 2000);
- využití území je řešeno tak, aby byla zajištěna ochrana přírodních, historických a kulturních hodnot území a uvedené hodnoty jsou vyznačeny v koordinačním výkresu, kde je i ochrana prokázána;
- zastavěné území je vymezeno dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění;
- do návrhu územního plánu jsou zapracovány požadavky vyjmenované v zadání územního plánu a schválené zastupitelstvem obce.

Územní plán dále stanovil takové podmínky využití ploch, které v případě zájmu investora umožní realizaci občanského vybavení v zastavěném území či zastavitelných plochách v rozsahu, který nepovede ke konfliktu se současnou ani navrhovanou výstavbou, s funkcí bydlení nebo rekreace.

e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

Územní plán stanovuje podmínky pro celkovou koncepci rozvoje území obce, ale i pro územní ochranu jeho hodnot; ať už přírodních, kulturních nebo civilizačních. Přitom dbá na vyvážený vztah podmínek pro příznivé životní prostředí, pro rozvoj obce a hospodářských subjektů zde působících a podmínek pro život obyvatel obce se snahou o nenarušení sociální soudržnosti.

Řešení územního plánu vychází ze skutečnosti, že většina ploch na území obce Tři Dvory, je z hlediska funkčního využití stabilizovaná a je potřeba především stanovit podmínky jejich využití, kterými by se předcházelo konfliktům v území, zejména sousedským sporům při stavbách, změnách staveb i jiném využití území. Svoboda jednoho vlastníka končí tam, kde začínají práva jeho sousedů. Realizace některých záměrů na jednom z pozemků, které by nepříznivě působily na okolí, by mohla vést nejen k obtěžování užívání sousedních nemovitostí, ale i k výraznému poklesu jejich ceny. Proto územní plán, vedle celkové koncepce rozvoje obce, stanovuje v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou podmínky pro využití pozemků v jednotlivých plochách, a to jak pro funkční využití, tak pro prostorové uspořádání.

Z hlediska celkové strategie dalšího rozvoje území jsou jeho hlavními funkcemi bydlení doplněné rekreací, občanská vybavenost včetně ploch pro tělovýchovu a sport, smíšená výroba a zemědělské obhospodařování krajiny. Územní plán funkci bydlení posiluje. Z hlediska ochrany krajiny není umožněn vznik samot, ale je stanoveno, že zástavba bude navazovat na kompaktní sídlo.

Vlivy dalšího rozvoje obce Tři Dvory, podle návrhu územního plánu, jsou ve svém souhrnu přijatelné. Další plochy, které jsou vymezeny jako zastavitelné plochy, byly již dříve zahrnuty **v současném územním plánu (zastavitelná plocha Z1), další jsou nově vymezeny na základě** požadavků obce a to především absence občanské vybavenosti. Nadměrné plochy pro bydlení nejsou navrhovány což je prokázáno jejich výpočtem.

Z hlediska tvorby veřejných prostranství, která bývají považována za jeden z nejdůležitějších prvků řešení, jsou navržena veřejná prostranství na možných nových plochách v rámci rozšiřování obce a jejich návrhem v nových zastavitelných plochách pro bydlení.

Stávající prostory veřejných prostranství ve formě navesí jsou stabilizovány a doporučuje se jejich vhodná úprava. Na všechny plochy a pozemky pro bydlení a rekreaci musí být umožněn přístup po veřejně přístupné pozemní komunikaci a dodrženy požadavky vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno k 31. 5. 2016. Týká se stabilizovaných zastavěných ploch vlastního sídla Tři Dvory, dále samostatné vymezené stabilizované plochy rekreace v jižní části katastru Tři Dvory.

Základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje území plynule navazuje na dosavadní vývoj. Vychází zároveň z požadavku na respektování stávajících hodnot, z historicky založené koncepce, z polohy obce, daného terénního reliéfu a ze záměrů promítnutých do výsledného funkčního a prostorového uspořádání obce. Jsou podporovány zejména funkce bydlení a občanské vybavenosti, které zároveň umožňují zvýšení potenciálu obce.

Plochy vymezené pro nový rozvoj území navazují na stávající zastavěné území nebo zastavitelné plochy, které jsou rozšířeny i plochami rozdílného funkčního využití a to z důvodu možnosti zástavby v severní části obce, nad stávající průjezdnou silnicí II/322. Jižní část obce a její možnosti zástavby jsou omezené stanoveným záplavovým územím a aktivní zónou záplavového území.

Byly prověřeny všechny plochy požadované obcí a jejími obyvateli a dle možností zahrnuty do zastavitelných ploch. V návrhu územního plánu jsou zahrnuty i další funkční plochy vymezené na základě prověření vhodnosti a možnosti umístění.

Ve vymezeném území se nachází ochranné pásmo vodního zdroje I. a II. stupně „Kolín – Tři Dvory“. Nově navržené zastavitelné plochy nezasahují do tohoto ochranného pásma. Plocha změny č. 3 současného územního plánu, která do tohoto ochranného pásma zasahovala, byla vyřazena a to i z důvodu záplavového území Q 100, které ji rovněž omezovalo.

Tím se zároveň vytvořily podmínky a možnosti vymezení dalších ploch pro bydlení a to v severní části, v návaznosti na plochy změny č. 1 současného územního plánu.

Rozvoj obce v této části výrazně vytváří nová zastavitelná plocha občanské vybavenosti (Z2b), kterou obec postrádá a to v plném rozsahu potřeb. Je zde uvažováno s menším obchodním centrem, tzv. „obchodním molem“. V severní části je navržena další plocha občanské vybavenosti (Z3), která zahrnuje více možností. Rozvoj obce v této oblasti nabízí prostor pro výstavbu domu pro sociální služby – „Dům pro seniory“, který v této lokalitě klidného prostředí dobře doplní celkovou koncepci. Pro potřeby nutné zastavitelné části golfového hřiště jsou v pokračování koncové části této nové zastavitelné plochy nastaveny možnosti sportovního vybavení pro navrženou plochu. Nutné vybavení doplní travnatou plochu pro golfové cvičné hřiště na sousedních pozemcích smíšeného nezastavěného území (NG) v dosud nevyužitém prostoru.

Původní „Vojenský prostor“ je dlouhá léta nevyužíván. Současní vlastníci jednotlivých pozemků této lokality rovněž pozemky, v převážné většině, nevyužívají ani neobhospodařují. Část pozemku je zarostlá náletovou zelení navazující na pozemky s plněním funkce lesa. Z hlediska ochrany přírody a krajiny zde již v minulosti nebyla povolena žádná stavba ani jiné aktivity (motokros – velká hluková zátěž s ohledem na plochy pro bydlení) a to z důvodu zjištěného výskytu kriticky ohrožených živočichů (žabronožka lesní a listonoha letního). Je třeba vytvořit takové podmínky, které vyhovují pro přírodní ráz.

Pro smysluplné zhodnocení pozemků je navrženo cvičné golfové hřiště („Akademie“) ideálním řešením. Území bude členěno terénními úpravami (terénní vlny, prohlubně) na menší plochy luk s mezerami (střední i vysoká zeleň typu místních biotopů). Bude respektována, případně doplněna maloplošná zeleň i okrajové porosty lesů. Doprovodná zeleň bude přecházet v louky a teprve pak budou umístovány herní plochy golfu. Hracími prvky, ale hlavně krajinnými

prvky budou malé vodní nádrže a v blízkosti stávající vodní plochy – potoka - doplněny mokřady. Pro cvičné golfové hřiště budou částečně využity plochy v záplavovém území Q100. Zde budou doplněny břehové porosty, případně maloplošná zeleň.

V části procházejícího biokoridoru a biocentra bude zachován stávající vzrostlý porost (včetně náletového).

Na plochách golfového hřiště bude zajištěn dlouhodobý biomonitoring.

Na úrovni dokumentace pro územní řízení budou vymezena ochranná pásma kolem stávajících lesů, luk a vodních biotopů, specifikována údržba (případně nežádoucí „neúdržba“) a bezpečnost provozu cvičného golfového hřiště.

Před započítáním realizace záměru bude nutné provést biologické hodnocení, případně přenesení, zaznamenaných zvláště chráněných živočichů.

Vymezení zastavitelných ploch pro důležitý a potřebný rozvoj obce, především pro bydlení je vymezen mimo hranici záplavového území Q100;

Výjimku zastavitelné plochy v záplavovém území tvoří část plochy pro občanskou vybavenost, pro kterou jsou stanoveny podmínky budoucí zástavby, kdy každá stavba bude podléhat těmto podmínkám a bude odsouhlasena samostatně vodoprávním úřadem; vymezení zastavitelných ploch nebude z veřejných rozpočtů ani obnova v případě poškození povodněmi;

Zástavba v prolukách zastavěného území je přípustná i v případech, kdy tyto proluky nejsou vyznačeny jako zastavitelné plochy a jsou mimo záplavová území.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot – památek

V řešeném území nejsou žádné nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Jsou zde pouze drobné stavby jako kapličky a křížky.

Nutno dbát na to, aby nebyla oslabena nebo porušena krajinná kompozice, prostředí a měřítko.

Oba pozemky, uvedené v katastru nemovitostí jako dobývací prostor, jsou již nevyužívané a ani se jejich využití nepředpokládá.

Ochrana urbanistických a architektonických hodnot

Umístění nových zastavitelných ploch je navrženo převážně v přímé vazbě na zastavěné území. Je respektováno účelné využití těchto ploch při zachování stávajících hodnot území a dané urbanistické koncepce.

Návrh územního plánu posiluje a stabilizuje společenský význam a možnosti vymezené páteřní komunikací. Tuto komunikaci není možné přeložit ani se v budoucnu nepředpokládá obchvat obce.

Obec nemá výrazně vymezené veřejné prostranství – za náves se dá považovat část veřejného prostranství v jižní části obce a částečně i veřejné prostranství u Obecního úřadu. Je chráněn jejich charakter a při nové zástavbě musí být respektována výšková hladina budov.

V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle § 34 zákona o obcích a podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění (*dále jen vyhláška č. 501/2006 Sb.*)

Některá veřejná prostranství v blízkosti zastavitelných ploch jsou dle možností vymezena, ostatní budou součástí zastavitelných ploch v potřebném rozsahu.

Pro rozvoj všech funkcí je nezbytné udržet krajinný ráz, měřítko zástavby nenarušující její dosavadní charakter a zajistit tak ochranu hodnot území.

Ochrana přírodních hodnot

V území řešeném územním plánem nejsou evropsky významné lokality.

Ve vymezených biokoridorech ÚSES může dojít ke křížení s liniovými stavbami.

K ochraně a rozvoji hodnot území se nově vymezují zejména podmínky urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny, územní systém ekologické stability a podmínky plošného a prostorového uspořádání, které jsou uvedeny v dalších částech tohoto územního plánu. V ostatních případech pro ochranu hodnot území postačují podmínky vyplývající z právních předpisů.

Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Urbanistická koncepce je daná charakterem a podmínkami území. Územním plánem jsou vytvářeny podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení v obci, při zachování jejího osobitého vzhledu, jako sídla polabského venkovského charakteru s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností tak, aby obec byla i do budoucna atraktivní pro bydlení, rekreaci i turistický ruch, při zachování zemědělské výroby. Dále jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů – smíšené výrobní funkce - bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly rozvoj obce, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území. Podmínky využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby došlo ke zlepšení kvality prostředí pro bydlení, byl ochráněn vzhled a struktura stávající zástavby a novou zástavbou nebyl narušen celkový charakter obce a krajinný ráz. Rozvoj obce je šetrný k přírodním hodnotám, neumísťuje do území takové aktivity, které by tyto hodnoty ohrožovaly a narušovaly charakter krajiny. Navržená občanská vybavenost formou malého obchodního centra bude navržena tak, aby celý prostor nenarušil bydlení a krajinu – součástí musí být ochranná a izolační zeleň. Výšková hladina, výstavby nenaruší okolí a to i z hlediska hygienických předpisů a nařízení.

Územním plánem jsou navrženy zastavitelné plochy pro bydlení a hlavně pro chybějící občanskou vybavenost a celá zastavitelná plocha výhradně v návaznosti na zastavěné území. Umožněna je i zástavba volných ploch v rámci zastavěného území (velké zahrady a proluky v zástavbě). V okrajových částech obce je však nutné zachovat část zahrad nezastavěných, protože zeleň se podílí na celkovém obrazu obce a jejím citlivém zapojení do krajiny.

Nové zastavitelné plochy jsou umístěny v severní části obce, nad průjezdnou komunikací II/322. Mají dobrý předpoklady k rozvoji, vzhledem k dostupnosti a to i technického vybavení.

Všechny záměry, určené schváleným zadáním k prověření, byly vyhodnoceny a do návrhu územního plánu zařazeny podle jejich vhodnosti. Byly prověřeny zastavitelné plochy vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací, respektovány (převzaty) jsou ty návrhové plochy, které jsou opodstatněné z hlediska kontinuity přípravy zástavby, vlastnických vztahů a odpovídají potřebám obce. Zároveň musí být chráněny hlavní složky životního prostředí a nesmí docházet k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území. Rozsah zastavitelných ploch byl vyhodnocen z hlediska očekávaného demografického vývoje obce.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení (plochy bydlení venkovské – BV). Navržené řešení umožňuje variabilní přístup - např. vymezení větších pozemků pro bydlení spojené s provozováním živností, řemesel nebo služeb, přípustných v plochách venkovského bydlení, a s plochami užitkových a okrasných zahrad, které vytvoří plynulý přechod do volné krajiny. Z toho důvodu je minimální velikost nově vytvořených pozemků pro umístění stavby pro bydlení (rodinný dům) 1000 m², doporučená velikost v plochách zastavěných obytných, kde je možnost – zahrady rodinných domů pro rodinné příslušníky - je stanovena 500 m².

Rozvoj obce a zdůvodnění zastavitelných ploch

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu obce, celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání před nevhodnou zástavbou. Obec bude i nadále rozvíjena jako samostatná.

Bude zachována historická urbanistická struktura obce tvořená zástavbou v části zemědělských usedlostí, z větší části rodinných domů s možností hospodaření a zahradničení.

Obcí Tři Dvory prochází komunikace II/322 a dělí ji tak na dvě části – jižní a severní. Rastr místních komunikací je celkem pravidelný a jsou přístupny všechny zastavěné plochy.

Bytová výstavba posledních let nenarušila její urbanistickou strukturu.

Rozvojové plochy jsou určeny pro obytnou zástavbu bydlení v rodinných domech – plochy bydlení venkovské BV a plochy občanské vybavenosti OV.

Stávající areál se smíšenou výrobní funkcí umístěný přímo na okraji obce je stabilizovaný a není návrhem územního plánu rozšiřován, živočišná výroba ani zemědělská výroba není navrhována.

Přehled zastavitelných ploch:

Z1 Tři Dvory – lokalita „Za struhy I.“

- plochy bydlení venkovské (BV);
- plochy veřejných prostranství (součástí bude komunikace) (VP).

Současné využití: plochy pro bydlení, převzaté ze současného územního plánu Tři Dvory a jeho následných změn – změna č. 1

Zastavitelná plocha navazuje přímo na zastavěné území obce – první části změny č. 1 z platného územního plánu obce je již z velké části zastavěna a je zahrnuta do zastavěného území.

Požadavek obce a zadání územního plánu bylo prověřit a ponechat změnu č. 1 ze současného územního plánu. Rozhodování o změnách v území této zastavitelné plochy je podmíněno zpracováním územní studie se lhůtou pořízení 4 roky od vydání územního plánu – popsáno v části návrhu územního plánu.

Podmínky využití plochy:

- vytvoření doplňujícího veřejného prostranství dle velikosti zastavitelné plochy;
- respektování ochranného pásma lesa;
- respektování podmínek prostorového využití, výškové hladiny zástavby a to vzhledem k poloze do volné krajiny (doporučena rozvolněná zástavba ukončena do volné krajiny zahradami);
- respektování pásu stávající zeleně ochranné a izolační;
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie;
- minimální velikost pro stavbu nových rodinných domů je 1 000m²;
- napojení na technickou infrastrukturu a místní komunikaci - řešení se nepředurčuje.

Z2a Tři Dvory – lokalita „U skalky I.“

- plochy bydlení venkovské (BV);
- plochy veřejného prostranství (součástí bude komunikace) (VP);
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI).

Současné využití: orná půda, část ostatní plocha - ostatní komunikace.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 1 000m²;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;

- respektování významné geologické lokality Skalka a její vhodné zapojení jako přírodního prvku;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z2b Tři Dvory – lokalita „U skalky II.“

- plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční (plochy ke Kolínu – obchodní centrum) (OV);
- plochy veřejného prostranství (VP);
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI);
- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO).

Současné využití: orná půda.

Podmínky využití plochy:

- součástí plochy bude doplňující veřejné prostranství, včetně veřejné zeleně - dle velikosti zastavitelné plochy;
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (řešena společně s komunikací převzatou směrově i umístěním z pozemkového katastru – v potřebných parametrech i pro pěší, vymezeným veřejným prostranstvím a zelení ochrannou a izolační);
- respektování volného nezastavěného pruhu v š. 6m od břehové čáry vodního toku;
- respektování a dodržení omezujících podmínek vzhledem k záplavovému území Q 100 - v části plochy;
- respektování ochranného pásma silnice – silnice II/322;
- respektování podmínek prostorového využití, výškové hladiny zástavby, především vzhledem k poloze do volné krajiny;
- respektování % zastavitelnosti s ohledem na veřejnou zeleň;
- jako I. etapa vlastní výstavby OV bude provedena výsadba dřevin - vymezená jako plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační;
- respektování vodovodního přivaděče z Kolína a jeho ochranného pásma;
- napojení na silnici II/322 (sjezd a výjezd) bude řešeno dle § 10 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, které bude projednáno a odsouhlaseno silničním správním úřadem a Policií ČR;
- v dalším stupni PD bude zpracována dopravní, hluková a světelná studie, hydrogeologický a geotechnický průzkum a to dle zvoleného způsobu konkrétního využití;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- konkrétní záměr bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí.

Předběžné obecné podmínky k části zastavitelné plochy Z2b – lokalita „U Skalky II.“ umístěné v záplavovém území Q 100 – Povodí Labe:

- objekty umístěné v záplavovém území Q100 vodního toku Labe budou nepodsklepené;
- spodní stavba pod úrovní kóty hladiny Q100 bude zhotovena z materiálů, které odolají dlouhodobému působení vody;
- kóta podlah obytných místností bude umístěna min. 300mm nad hladinou Q100;
- realizace nové zástavby je podmíněna řádným odkanalizováním v souladu s § 5 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- odvádění odpadních i dešťových vod musí být v souladu se schváleným Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje;
- plochy s novou zástavbou a stavební úpravy ve stávající zástavbě budou řešeny v souladu s normou TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ a ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“.

Z3 Tři Dvory – lokalita „Za struhy II.“

- plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční –

- (dům pro seniory + zastavitelné plochy - vybavení pro golf (OV);
- plochy veřejného prostranství (v části bude součástí komunikace) (VP);
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI).

Současné využití: ostatní plocha.

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- doporučené umístění vybavení pro golf na severu plochy u volné krajiny - v návaznosti na travnaté plochy smíšeného nezastavěného území se specifickou funkcí golf;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci (dle vyhlášky č. 501/2006 Sb.);
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje

Z4 Tři Dvory – lokalita „Skřivan II.“

- plochy bydlení venkovské (BV);
- plochy veřejného prostranství (součástí bude komunikace) (VP);
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI).

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.
- respektování ochranného pásma lesa;
- počítá se s výstavbou tří rodinných domů (rodinných sídel) – výstavba výrazně rozvolněná do krajiny;
- v navazujícím ochranném pásmu lesa zahrady.

Přehled územních rezerv:

R 1 Tři Dvory – lokalita „Skřivan II.“

- plochy bydlení venkovské (BV);

Současné využití: orná půda

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

R 2 Tři Dvory – lokalita „U Skalky II.“

- plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční (OV);
- plochy dopravní infrastruktury - účelová komunikace (DI);
- plochy zeleně ochranné a izolační (ZO).

Podmínky využití plochy:

- součástí plochy bude doplňující veřejné prostranství, jehož součástí bude zeleň - dle velikosti zastavitelné plochy;
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (společně
- respektování volného nezastavěného pruhu v š. 6m od břehové čáry vodního toku;
- respektování a dodržení omezujících podmínek vzhledem k záplavovému území Q 100 - v části plochy;
- respektování podmínek prostorového využití, výškové hladiny zástavby, především vzhledem k poloze do volné krajiny;
- respektování % zastavitelnosti s ohledem na veřejnou zeleň;
- jako I. etapa vlastní výstavby OV bude provedena výsadba dřevin - vymezená jako plochy zeleně – zeleň ochranná a izolační;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

Přehled ploch přestavby:

P1 Tři Dvory – lokalita „Nad hřbitovem.“

- plochy smíšené výrobní;

(VS)

Současné využití: nevyužité školské zařízení, kde není předpoklad opětovného využití.

Podmínky zastavitelné plochy:

- respektování kvality prostředí z hlediska hygienického a životního prostředí - výroba nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a plochy pro bydlení, rekreaci, ale i zdravotnictví, školství a stavby obdobné.

P2 Tři Dvory – lokalita „Kovárna.“

- plochy technické infrastruktury – sběrný dvůr

(TI)

Současné využití: kovárna

Podmínky zastavitelné plochy:

- respektování kvality prostředí z hlediska hygienického a životního prostředí - výroba nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a plochy pro bydlení, rekreaci, ale i zdravotnictví, školství a stavby obdobné.

P3 Tři Dvory – lokalita „Na kopách.“

- plochy smíšené výrobní

(VS)

Současné využití: zemědělská výroba.

Podmínky zastavitelné plochy:

- respektování kvality prostředí z hlediska hygienického a životního prostředí - výroba nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a plochy pro bydlení, rekreaci, ale i zdravotnictví, školství a stavby obdobné.

Prověření a vyhodnocení řešeného území a zastavitelných ploch

Byly prověřeny všechny plochy požadované obcí a jejich obyvateli a dle možností zahrnuty do zastavitelných ploch.

Důvody pro nezařazení ploch a pozemků, dle představ jejich majitelů k účelům jejich požadavků:

- pozemky nenavazují na zastavěné území a nejsou přístupné z místních komunikací;
- jsou součástí smíšených nezastavěných ploch;
- pozemky v záplavovém území Q 100;
- pozemky v ochranném pásmu lesa (týká se i pozemků ze současného územního plánu);
- nebyly odsouhlaseny zastupitelstvem obce.

Úprava pozemků po společném projednání:

Na žádost majitelů pozemků KN č. 630/14, 630/15, 630/55, 630/54, 630/13 – část, byly tyto pozemky zařazeny jako plochy BV (stejně jako v původním územním plánu obce). Pozemky jsou zapsány v KN jako manipulační plocha. Není v zájmu majitelů pozemků ani obce jejich využití pro výrobní účely. Pro potřeby případné zástavby postačí možnosti regulativu BV.

Plocha přestavby P2 – lokalita „Kovárna“ byla rozšířena tak, aby splnila požadavky na potřeby a vybavení sběrného dvora. Na pozemku o který se plocha přestavby rozšiřuje, je funkční trafostanice TS. Zapsání v KN jako vodní plocha postrádá smysl. V současnosti zde není vodní plocha ani nádrž a to ani na sousedních přilehlých pozemcích.

Části pozemků navazující na zastavitelnou plochu Z4, které jsou v ochranném pásmu lesa, včetně pozemků KN č. 1136 a č. 1137 (které jsou celé v ochranném pásmu lesa), jsou zařazeny do ploch zeleně soukromé a vyhrazené a to především k jejich okrajové poloze v rámci katastrálního území obce a možnému využití jako zahrady.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze současného stavu, který územní plán převážně potvrzuje.

Nezastavěné území je v souladu s právními předpisy rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití a to:

- plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména chráněných částí přírody, vymezených biokoridorů apod.; přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a v nezbytných případech jejich nejbližší okolí, případně plochy územního systému ekologické stability;
- plochy zeleně soukromé a vyhrazené, do které jsou zahrnuty plochy zahrad, sadů a vybraných trvalých travních porostů, v zastavěném i nezastavěném území;
- plochy zeleně ochranné a izolační, která je vymezena jako součást zastavitelné plochy Z2b a to z důvodu ochrany zastavěné i zastavitelné části obce pro bydlení; tato plocha je podmínkou její výstavby - I. etapa; dále stávající plocha pásu zeleně jdoucí podél zastavitelné plochy Z1 a chrání tak plochy bydlení od nových zastavitelných ploch pro občanské vybavení a tvořící přírodní prvek mezi těmito lokalitami.
- plochy smíšené nezastavěného území - zahrnují pozemky méně intenzivně využívaného ZPF, zejména trvalé travní porosty, doprovodnou a ochrannou zeleň (vodních toků);
- plochy lesní – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa;
- plochy zemědělské – zahrnují pozemky s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy vodní a vodohospodářské – zahrnující vodní toky a stávající i nové vodní plochy.

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Podíl zeleně a trvalých travních porostů v nezastavěném území je doporučeno zvyšovat, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Na pozemcích p. č. 760/1, 760/4, 760/3, 760/7 a na části pozemku 783 se nachází odvodňovací zařízení (drenáž) z roku 1933, které je v majetku vlastníků pozemků. Stavby odvodnění jsou podle zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění vodním dílem. Při řešení a zástavbě pozemků je proto potřeba jednat s vodoprávním úřadem.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje požadavky zadání.

- zastavitelné plochy nejsou navrhovány na plochách přírodního charakteru;
- další stavby pro výrobu, zemědělství nebo podnikání jsou přípustné, pokud neovlivní nad přípustnou mez pozemky v současných i navrhovaných plochách pro bydlení nebo rekreaci;

- výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci dvě nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb výšku 12 m nad terénem. Tato regulace se nevztahuje na elektrorozvody a vysílače.
- územní plán navrhl požadavky na plošné i prostorové uspořádání, které jsou současně požadavky na ochranu krajinného rázu;
- územní plán umožňuje zemědělské obhospodařování krajiny a zajišťuje její prostupnost;
- nejen v krajině, ale v celém řešeném území je navržen územní systém ekologické stability (biocentra a biokoridory);
- s výrazným plošným zalesňováním území plán nepočítá, zvláště na svažitéch plochách však je zalesňování přípustné nebo na plochách které jsou vymezeny jako součást ÚSES;
- územní plán retenční schopnosti krajiny nezvyšuje, v území je vysoký podíl lesa – retenční schopnost krajiny potencionálně snižuje nárůst zastoupení zpevněných ploch;
- do ploch přírodních nezastavěného území jsou navrženy pouze plochy ÚSES – v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění;

Z hlediska urbanistického a architektonického jsou návrhem podmínek pro využití jednotlivých ploch respektovány požadavky na ochranu hodnot území, včetně nenarušení krajinného rázu.

Plošné asanace ani jiné asanace ve veřejném zájmu nejsou navrhovány.

Maloplošná chráněná území ani maloplošné objekty ochrany přírody nejsou v řešeném území vymezeny.

Navrženo je zvýšení pestrosti krajiny vytvářením prvků přírodního charakteru. Nová plošná a liniová zeleň, tím bude napomáhat ke zvětšování samoregulačních schopností krajiny a tím vlastně i zvyšování ekologické stability.

Navržena je ochrana, zachování a obnovení lesní a mimolesní zeleně, alejí podél cest a silnic i soliterních stromů. Rozvíjena je i zeleň uvnitř zástavby jako parkově upravené plochy ve stávající i navrhované obytné zástavbě.

Územní systém ekologické stability – (dále jen ÚSES)

Územní plán vymezuje prvky ÚSES, a to lokální a upřesňuje vymezení nadregionálních. Prvky ÚSES jsou lokalizovány se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti (území Tři Dvory nemá zpracované pozemkové úpravy – po jejich zpracování může dojít k dalšímu zpřesnění prvků ÚSES).

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

V rámci návrhu územního plánu obce Tři Dvory bylo upřesněno vymezení nadregionálních prvků ÚSES na území obce. Byl upraven průběh lokálního biokoridoru a vymezení lokálního biocentra z důvodu navrhovaného využití území pro golfové hřiště.

Skladebnými částmi ÚSES dle územního plánu jsou biocentra a biokoridory. Skladebné části ÚSES na všech hierarchických úrovních jsou vymezeny tak, aby byly respektovány funkční vztahy v území z hlediska urbanistického a z hlediska uspořádání krajiny.

Prostorové parametry odpovídají požadavkům na funkčnost systému a splňují minimální požadavky. Funkčnost ÚSES je podmíněna uplatněním územního plánu na těchto plochách v souladu s podmínkami pro jejich hlavní způsob využití.

Nadregionální a regionální úroveň ÚSES - přehled skladebných částí ÚSES na nadregionální a regionální hierarchické úrovni:

Nadregionální biocentra - v řešeném území nejsou vymezeny.

Nadregionální biokoridory

Řešeným územím prochází nadregionální biokoridor K72 Polabský Luh – Bohdaneč a to ve dvou osách – borové a nivní. Borová osa je vymezena v severní části katastru v rámci lesního komplexu. Nivní osa sleduje řeku Labe.

Biokoridor v rámci lesního komplexu byl vymezen s ohledem na hranice pozemků. Byl mírně posunut severním směrem tak, aby hraničil s procházející lesní cestou (v zásadách územního rozvoje byl vymezen přes cestu).

Nadregionální biokoridor podél Labe byl rozšířen v místě jezer (slepé rameno Labe) na jihozápadě katastru. Zahrnul tak i hodnotnější biotopy v návaznosti na tok Labe.

Regionální biokoridory - nejsou vymezeny

Regionální biocentra - nejsou vymezeny

Regionální biocentrum Starý Kolín, ve výkrese limitů ÚAP ORP Kolín nevýrazně zasahující do řešeného území obce Tři Dvory jde, po prověření v podkladech ZÚR Středočeského kraje, na hranici katastru obou obcí a do řešeného území nezasahuje (zdání tvoří síla čáry ve výkrese limitů).

Lokální úroveň ÚSES - přehled skladebných částí ÚSES na lokální hierarchické úrovni:

Lokální biocentra

Upraveno bylo vymezení lokálního biocentra. Nově je výměra 3,075 ha. Biocentrum je posunuto hlouběji do lesního komplexu do blízkosti nadregionálního biokoridoru.

Lokální biokoridory

Upraven byl průběh lokálního biokoridoru, který byl doposud vymezen v území s místním názvem Za struhami na rozhraní lesa a trvalých travních porostů (dříve využíváno jako neschválená motokrosová trať). V této poloze však koliduje s novým návrhem využití území pro golfové hřiště. Biokoridor je aktuálně (nově) vymezen po západní hranici katastru Tři Dvory a navazuje na nadregionální biocentrum K72.

Navržený územní plán systému ekologické stability na území obce je považován za funkční. Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability, nesmí dojít ke snížení současného stupně ekologické stability.

Cílovým stavem ostatních prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty.

Na plochách vymezených pro ÚSES nemohou být prováděny, žádné aktivity snižující ekologickou stabilitu ploch (např. výstavba, odvodnění, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování apod.). Revitalizace vodních toků je žádoucí.

Vzhledem k vymezeným ÚSES je tímto chráněna i údolní niva.

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru (2,0 km) zasahuje z obou stran jejich vymezení (severní a jižní) a OP se překrývají. Celé řešené území je tím v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru.

Systém sídelní zeleně:

Územní plán navrhuje systém sídelní zeleně, který je založen na územní ochraně stávajících ploch zeleně a jejich doplnění ve vazbě na rozvojové plochy. Do ploch systému sídelní zeleně

jsou zahrnuty:

- zeleň soukromá a vyhrazená (ZS);
- zeleň ochranná a izolační (ZO).

Zeleň veřejných prostranství a doprovodná zeleň podél komunikací je navržena jako součást ploch zastavěného a zastavitelného území.

Při rozhodování v území je nutné územně chránit a obnovovat plochy sídelní a veřejné zeleně, zejména v centru obce a územně chránit a obnovovat plochy a linie ochranné zeleně podél komunikací.

V nově zastavitelných plochách bude zástavba situována tak, aby směrem k nezastavěnému území byla ukončena zahradami a tvořila tak přechod charakteristický z hlediska oblasti i místa pro polabské vesnice - směrem do volné krajiny je podmínkou výsadba zeleně (zpravidla na vlastních pozemcích). Tím bude zajištěn a spolu s návrhem výškové regulace nejen zachován, ale proti současnému stavu i vylepšen vztah ke krajinnému rázu.

Upravuje a vymezuje se síť ploch územního systému ekologické stability.

Zastavěná i zastavitelná část území obce musí respektovat zásady průchodnosti zástavby pro rekreační pěší pohyb a pro pohyb cyklistů včetně umožnění návaznosti na průchodnost nezastavěného území.

Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Územní plán stabilizuje dosavadní stavby veřejné dopravní infrastruktury na území obce a nebude je měnit, drobné směrové úpravy z hlediska bezpečnosti se nevyklučují.

Byl posouzen průtah obce komunikací II/322 s ohledem na stávající dělení sídla. Dosavadní řešení je ponecháno – omezení rychlosti v obci semaforem. Nepředurčuje se jiné řešení, např. zpomalujícími zvýšenými pruhy.

Průchodnost (průjezdnost) stávajících komunikací vyhovuje stávajícímu provozu vzhledem k počtu a velikosti zastavěných pozemků – v případě nutnosti územních opatření pro zlepšení provozu a bezpečnosti se toto nepředurčuje.

V zastavěném území, které je z velké části jako plochy bydlení venkovské, jsou parkovací stání především na vlastních pozemcích, případně v ulici. Pro nové zastavitelné plochy budou vymezeny parkovací plochy dle účelu jejich využití a budou součástí této plochy.

Nově navržené zastavitelné plochy navazují na stávající místní cesty a komunikace. Tyto budou směrově zachovány, obnoveny a upraveny. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového uspořádání. Rozšíření se týká komunikace, která je vymezena v místě stávající nebezpečné cesty směrem k vymezeným zastavitelným plochám Z2a a Z3 a komunikace pro připojení zastavitelné plochy Z4. Upravené komunikace jsou napojeny na stávající přilehlé místní komunikace.

Komunikace musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění. Musí být umožněn i pohyb pro pěší, chodník na jedné straně komunikace. Požadovanou zeleň po jedné straně komunikace tvoří přilehlé stávající plochy zeleně ochranné a izolační.

V zastavitelné ploše Z1, nejsou zakresleny obslužné komunikace. Tyto budou řešeny v rámci územní studie, která je podmínkou pro rozhodování.

Šířky veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Pro potřeby lokality Z2b – nově vymezené plochy občanského vybavení – bude obnovena původní trasa komunikace z mapy původní evidence (PK), dělicí navíc vymezenou plochu od části ponechané v původním funkčním využití orná půda. Důvodem je respektování

stávajícího nadzemního vedení VVN, VN a jejich určená ochranná pásma, která zasahují téměř do celé ponechané plochy. Dále hranice záplavového území Q 100.

Pro vymezenou plochu Z2b bude zřízeno napojení na silnici II/322 (sjezd a výjezd) dle § 10 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, které bude projednáno a odsouhlaseno silničním správním úřadem a Policií ČR.

Nové pozemní komunikace, rozšiřování a změny tras stávajících komunikací jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití ploch vyloučené.

Při návrhu nové výstavby rodinných domů, občanské vybavenosti, staveb pro podnikání a výrobu, bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

Podél komunikací v zastavěném i zastavitelném území je umožněno doplnění chybějících, alespoň jednostranných chodníků (pokud to šířkové parametry dovolí), které budou umístěny v rámci stávajících ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

Pěší a cyklistická doprava

Přes území obce procházejí v současné době pěší turistické trasy (žlutá – Tři Dvory, Býchory, Týnec nad Labem, Veletov, Starý Kolín, Kolín), které jsou územním plánem respektovány.

Řešeným územím prochází značená cykloturistická trasa podél Labe, která je tímto územním plánem respektována.

Územním plánem je potvrzeno prodloužení cyklotrasy jdoucí do obce Tři Dvory z Kolína a to přes celou obec až na hranici katastrálního území Konárovice v š. 1,00m.

Podobně jako u turistických tras vytváří územní plán i zde možnost využít obnovených cest v krajině a cyklotrasy v okolí obce rozšířit.

Umístění ostatních staveb veřejné dopravní infrastruktury (sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací apod.) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Při vjezdu a výjezdu z obce na silnici č. II/322, je navrženo zpomalení dopravy včetně nutného zásahu do sousedních pozemků, které nejsou určeny pro dopravní stavby.

Doprava vodní:

V řešeném území se nachází využívaná vodní cesta Labe – VD1, která bude respektována. Bude umožněno užívání pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 10m od břehové čáry.

Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Obec Tři Dvory je zásobována z veřejného vodovodu přivaděčem z Kolína. Základní koncepce zásobení obce pitnou vodou se nebude měnit ani v budoucnosti.

Obec Tři Dvory má vybudovaný systém podtlakové kanalizace na stávající PS Tři Dvory výtlačkem do Kolína.

Pro nově vymezené plochy bude navrženo odpovídající řešení na základě předpokládané zástavby (na základě návrhu územní studie) a to např. nové napojení na stávající PS (Přečerpávací stanice) Tři Dvory s její kompletní rekonstrukcí – strojně technologické části i části stavební (bylo by nutné řešit za provozu) nebo jiné řešení pomocí samostatného výtlačku a nové PS. Řešení územní plán nepředjímá a bude součástí dalšího stupně projektové dokumentace, která umožní posouzení možného řešení ve variantách a dohodou mezi obcí, VODOS a investorem lokality - bude vyhodnoceno nejvýhodnější řešení.

Územní plán nevyklučuje dostavbu a rekonstrukci kanalizační sítě, konkrétní řešení nepředjímá.

Zastavitelné plochy Z1, Z2a, Z2b, Z3 a Z4 budou mít likvidaci dešťových vod řešenou na svých pozemcích.

Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny s využitím přírodní i umělé retence mělkými stokami či otevřenými mělkými příkopy do vodních toků.

Ostatní technická infrastruktura

Zásobování obce plynem je stabilizované. Připojení jednotlivých zastavitelných ploch bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace, dle rozsahu a velikosti nové výstavby - územní plán řešení nepředjímá.

Současná koncepce zásobování elektrickou energií systémem 22 kV je perspektivní a zůstane zachována. Další požadavky na zvýšení zásobování elektrickou energií je možno kryt ze stávajících trafostanic po posouzení záměru a dodržení maximální přípustné vzdálenosti místa odběru od trafostanice zpravidla do 200 m. Další nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt převážně pouze výměnou stávajících trafo, event. stavbou nové trafostanice pro rozvojové plochy. Přesné umístění případných nových trafostanic územní plán nepředurčuje.

Koncepce radio a telekomunikačních zařízení v řešeném území se nemění. Připojení nové výstavby bude řešeno v rámci stávající kabelizace, resp. samostatnými stavbami v případě většího rozsahu výstavby. Umístění těchto zařízení územní plán nepředurčuje.

Územní plán Tři Dvory dále respektuje stávající technickou infrastrukturu a tato je rovněž součástí územního plánu a to především elektrická vedení VN, VVN a telekomunikační vedení. Vše je vymezeno ve výkresu technické a dopravní infrastruktury. Změna tras je přípustná v rámci veřejných prostranství nebo v nezastavěném území.

Umístění ostatních nových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury (včetně trafostanic, přípojek na inženýrské sítě a sjezdů na pozemky ze silnic a místních komunikací) je možné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené.

Veřejná infrastruktura

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, kaplička, obchod, mateřská škola, malé restaurační zařízení, klub). Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch bydlení venkovské. Nestanovuje se závazná koncepce veřejného občanského vybavení. Podmínky pro stavby občanského vybavení jsou dány podmínkami využití jednotlivých ploch.

Ve veřejném zájmu je nově vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení Z2b. Je určena pro menší obchodní centrum – „obchodní molo“. Předpokládá se v potřebné velikosti odpovídající podobným řešením jiných obchodních zařízení. Bude sloužit pro potřeby obce Tři Dvory, Kolín – Zálabí a obce následující – Konárovice, Veletov, Týnec nad Labem, Býchory atd.

Na tuto zastavitelnou plochu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Stávající plochy pro tělovýchovu a sport jsou stabilizované a nové nejsou územním plánem navrhovány.

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova, včetně jeho ochranného pásma. Tato plocha je územním plánem potvrzena.

Územní plán respektuje a potvrzuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem, např. autobusových zastávek.

Veřejná prostranství jsou v nově zastavitelných plochách mimo zastavěné území vymezena v případech, kdy bylo možné už na úrovni územního plánu rozhodnout o jejich umístění. Ve zbývajících případech, kdy o umístění veřejných prostranství v navrhovaných zastavitelných

plochách nebylo možné objektivně rozhodnout, bez znalosti podrobné parcelace, bude jejich umístění řešeno v rámci územní studie.

Z hlediska umístování veřejných prostranství se nestanovují speciální podmínky nad rámec právních předpisů.

Na území obce nejsou dosud vymezeny plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů. Plochou přestavby P3 se řeší vymezení sběrného dvora.

Využití plochy přestavby nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a plochy pro bydlení, rekreaci, ale i zdravotnictví, školství a stavby obdobné.

Jinak se za ukládání odpadů pro účely tohoto územního plánu nepovažují skládky zeminy z výkopů nebo sejmuté ornice; jejich ukládání územní plán nepředurčuje, bude posuzováno ve správním řízení, pokud je právními předpisy toto řízení vyžadováno. Tuhý komunální odpad bude likvidován jako dosud.

Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Pro splnění požadavků ochrany veřejného zdraví jsou stanoveny podmínky využití jednotlivých ploch tak, aby umožňovaly vzájemnou koexistenci výroby, drobného podnikání, bydlení a rekreace. Nový zdroj nadměrného hluku není na území obce umístován.

Z hlediska podmínek civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu bude respektována skutečnost, že do řešeného území zasahuje ochranné pásmo letiště Kolín. Podmínky pro prostorové uspořádání tento požadavek respektují.

Řešené území se nachází v ochranných pásmech letiště Čáslav (není v jeho ochranném hlukovém pásmu) a dalších vymezených územích VUSS Pardubice. Veškerá konkrétní navržená činnost v území bude projednána v dalším stupni s VUSS Pardubice a Ústředním vojenským zdravotním ústavem Praha.

Projednání a vydání závazného stanoviska podléhá veškerá nadzemní výstavba.

Celé řešené území se nachází v ochranném pásmu nadzemního komunikačního vedení – komunikační vedení včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 82).

Řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Čáslav – letiště včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 102).

Řešené území se nachází v ochranném pásmu přehledových systémů (OP RLP) – letecká stavba včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 103).

Pod legendou koordinačního výkresu jsou umístěny poznámky s těmito údaji.

Všeobecně pro územní a stavební činnost v řešeném území platí, že předem bude s MO – ČR, jehož jménem jedná SEM MO, OOÚZ, oddělení ochrany územních zájmů Pardubice, projednány níže uvedené stavby (viz ÚAP – jev 119):

- *výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;*
- *stavby vyzařující elektromagnetickou energii (ZS radiooperátorů, mobilních operátorů, větrných elektráren apod.);*
- *stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;*
- *výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně silničních mostů, čerpacích stanic PHM;*
- *nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;*
- *výstavba nových letišť, rekonstrukce ploch a letištních objektů, změna jejich kapacity;*
- *zřizování vodních děl (přehrady, rybníky);*
- *vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;*
- *říční přístavy – výstavba a rekonstrukce kotvicích mol, manipulačních ploch nebo jejich rušení;*
- *železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;*
- *železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení apod.;*

- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jinými vymezeným územím MO a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany;
- veškerá výstavba dotýkající se pozemků, s nimiž přísluší hospodařit MO.
ČR – MO si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy resortu MO.

Navržené funkční využití zastavitelných ploch nemá vliv na další problematiku vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Ochrana vodních zdrojů a ochrana území

Řešené území obce Tři Dvory se nachází v ochranných pásmech vodních zdrojů. Je zde vymezeno ochranné pásmo vodních zdrojů I. a II. stupně „Kolín – Tři Dvory“.

V ochranném pásmu I. a II. stupně je zakázáno provádět činnosti poškozující nebo ohrožující vydatnost, jakost nebo zdravotní nezávadnost vodního zdroje, jejichž rozsah je vymezen v opatření obecné povahy o stanovení nebo změně ochranného pásma (zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů - vodní zákon § 30/8)

Lokalita změny č. 3, ze současného územního plánu Tři Dvory zasahující do tohoto pásma, byla vyřazena.

Veřejnou vyhláškou byla provedena změna stanoveného záplavového území vodního toku Labe a je v územním plánu respektována, hranice záplavových čar jsou vyznačeny. Nové zastavitelné plochy pro bydlení zde nejsou navrženy. Změna č. 3, která částečně zasahovala do záplavového území Q 100, byla vyřazena. Do záplavového území Q100 zasahuje (částečně) nově zastavitelná plocha občanské vybavenosti pro kterou jsou stanoveny omezující podmínky správcem Povodí Labe a bude odsouhlasena vodoprávním úřadem.

Okolo vodních toků bude respektován volný nezastavěný pruh v šířce 6 m od břehové čáry. Břehová hranice okolo toku Labe bude nezastavěná v šířce 10 m a musí umožnit přístup správci vodního toku.

Využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody (zejména pro individuální zásobování v obci Tři Dvory), bude podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody – **v přiměřeném rozsahu** – s vyhodnocením vlivů předpokládaného odběru na tyto zdroje.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití

Na základě požadavku schváleného zadání územního plánu je vymezena plocha s jiným způsobem využití, než je stanoveno ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území na základě § 3, odst. 4.

Je vymezena funkční plocha: - plochy zeleně soukromé a vyhrazené;

do těchto ploch jsou zahrnuty i nezastavitelné pozemky zahrad. Podmínky pro tyto plochy zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním;

- plochy zeleně ochranné a izolační.

Řešení požadavků civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu

V řešeném území nejsou a nenavrhují se žádné trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu.

Z hlediska podmínek civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nejsou stanovovány žádné nové požadavky:

- ukrytí pro obyvatelstvo je plánováno v ochranných prostorech jednoduchého typu, budovaných po vyhlášení nouzového stavu svépomocí obyvatelstvem; vhodné jsou podzemní prostory stávajících budov;

- v obci ani v jejím okolí není zdroj potenciálního nebezpečí, kvůli kterému by museli být obyvatelé evakuováni - v případě, že by evakuace byla nutná, shromáždí se obyvatelé před obecním úřadem a odtud budou odvezeni;
- do území, kde by přicházela v úvahu záplava při povodni, nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy;
- hospodaření s materiálem civilní obrany organizuje Hasičský záchranný sbor a v obci je možné provádět shromáždění a následný výdej prostředků civilní obrany v prostorách obecního úřadu, případně ve stávající hasičské zbrojnici;
- obec Tři Dvory má vlastní fungující Jednotku požární ochrany;
- na území obce není v současné době stavba, která produkuje či uskládá nebezpečné látky a v územním plánu obce nejsou navrhovány plochy, jejichž funkční využití tento typ provozu připouští;
- v případě nutnosti nouzového zásobování obyvatelstva vodou budou použity cisterny a o jejich přístavení budou obyvatelé informováni pomocí obecního rozhlasu;
- pro zásobování užitkovou vodou lze využít vodních ploch v rozsahu řešeného území;
- varování a vyrozumění obyvatelstva bude pomocí místního rozhlasu, sirénou na obecního úřadu s dostatečným dosahem (siréna zapojená do JSVV), případně vývěskou na obecním úřadu;
- zdrojem vody pro požární účely je víceúčelová požární nádrž v centru obce, případně místní vodní plocha - rybník; k břehům vodních ploch musí být upraven komunikační přístup.
- přístupové komunikace k objektům a zástavbám dodrží příslušné vyhlášky a ČSN;
- v souladu se zákonem č.254/2001Sb. §71, vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů a byl zpracován pro Tři Dvory povodňový plán schválený starostkou obce, který byl aktualizován.
- jako doplňkové prostředky varování a vyrozumění lze využít krizové sítě mobilních telefonů podle zpracovaného plánu vyrozumění, využitím veřejných mediálních prostředků lokálního významu, uvnitř obce využitím místních mobilních prostředků varování.

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

Územní plán vytváří podmínky nejen pro koncepční rozhodování o dalším vývoji obce, ale je podkladem pro zdůvodnění žádostí o čerpání finančních prostředků z veřejných rozpočtů, ať už republikových, krajských, ale i evropských. Je velkým přínosem pro obec, že se její zastupitelstvo rozhodlo tento územní plán vydat.

Obec Tři Dvory měla k datu 1.1.2016 950 obyvatel. Počet obyvatel má, podle statistických údajů od roku 2010, stoupající tendenci. Počet obyvatel vzrostl o 89 (viz – Demografické údaje obce).

Vývoj počtu obyvatel obce Tři Dvory v letech 2010 – 2016:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
861	888	895	916	930	946	950

Růst počtu obyvatel a přírůstky mladších ročníků se projevily i ve zlepšení věkové skladby a obec se stala přírůstkovou jak přirozenou měnou obyvatelstva, tak jeho migrací i vzhledem k výraznějším změnám ve věkové struktuře; roste počet nejmladší věkové skupiny, která je předpokladem dalšího demografického růstu.

Návrh územního plánu zohledňuje tyto vývojové tendence i pozitivní změny ve věkové struktuře obyvatelstva, které ovlivňují budoucí vývoj. Má pro to veškeré předpoklady – návrhem v územním plánu zajištěnou občanskou i technickou vybavenost, vytvořené

podmínky pro umístění dalších zařízení lokálního významu v rámci ploch bydlení, smíšeného bydlení a nové občanské vybavenosti, dobré podmínky pro sport, denní rekreaci obyvatel, turistiku, pracovní příležitosti v těsné blízkosti města Kolín, včetně nabídky školských zařízení, s dobrou dopravní dostupností. Navíc nabídku bydlení v kvalitním přírodním prostředí. Bytový fond v obci je starší, částečně opravený. Je nutno zvýšit počty stavěných rodinných domů, aby se snížila i vysoká míra soužití domácností.

Proluky v zastavěném území umožňují minimální rozsah nové zástavby. Přestože byly do ploch bydlení venkovské zařazeny plochy zahrad, které leží v zastavěném území, jedná se pouze o umožnění rozšíření stávajících staveb a případné stavby pro rodinné příslušníky, vzhledem k urbanistickému uspořádání sídla a zapojení do krajiny.

Zastavitelné plochy pro novou obytnou zástavbu rodinnými domy jsou celkem 8,87 ha, z toho 5,495 ha bylo převzato z platného územního plánu a jeho změny č.1.

Podmínkami prostorového uspořádání je v plochách bydlení stanovena minimální velikost pozemku 1 000 m². Součástí ploch pro bydlení jsou také místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně. V obci je prokazatelný zájem o pozemky větší než 2 000 m², jak je patrné u provedené parcelace pozemků a rozestavěných staveb (zařazeny i ty pozemky, na kterých již probíhá příprava stavby - projektová dokumentace, popř. již byla výstavba započata). V zastavitelných plochách všech navržených lokalit je možné umístit cca 60 rodinných domů.

Při zohlednění všech těchto skutečností, tj. potřeby kompenzace odpadu bytového fondu, řešení nechtěného soužití domácností a především dynamice růstu obce, lze konstatovat, že navržený rozsah zastavitelných ploch pro bydlení je, při zahrnutí určité rezervy, přiměřený a odpovídá potřebám obce pro příští období. Vychází z reálných požadavků a demografických prognóz.

Vyhodnocení zastavitelných ploch – plochy bydlení venkovské BV

Obec Tři Dvory leží v rozvojové ose vymezené politikou územního rozvoje ČR i Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a z toho vyplývají nové nároky na plochy bydlení.

Obec Tři Dvory spadá do ORP Kolín a leží v bezprostřední blízkosti tohoto centra osídlení krajského významu. Uvedená skutečnost výrazně ovlivňuje zvýšený zájem o bydlení v rodinných domech obce Tři Dvory. Zároveň vymezené zastavitelné plochy pro bydlení jsou jako možné náhradní plochy pro obyvatele obce bydlící v současnosti v plochách v jižní části obce, které je, z velké části, v záplavovém území.

Plochy v zastavěném území jsou stabilizovány a doplněny o již, z velké části realizovanou plochu změny č. 1 současného územního plánu. Dle potřeby a možností jsou územním plánem vytvořeny předpoklady pro výstavbu na větších zahradách rodinných domů pro rodinné příslušníky majitelů pozemků.

Zastavitelná plocha Z1 - BV

V návrhu územního plánu je přihlédnuto k současnému územnímu plánu a jeho následné změně č. 1 a její zbývající část (část již byla zastavěna na základě řízení) je zařazena do návrhu nového územního plánu – Z1 - BV. Započatá výstavba rodinných domů je rozvolněná, s pozemky cca 2 000m². Tato druhá část se předpokládá rovněž rozvolněná s většími zahradami a to i vzhledem ke krajinnému rázu, celkovému vzhledu této části obce a napojení na volnou krajinu.

Na zastavitelnou plochu Z1 je rozhodování v území podmíněno zpracováním územní studie.

Změna č. 3, současného územního plánu byla, po dohodě se zastupiteli obce, zrušena. Není ani v zájmu vlastníka řešených pozemků ani v zájmu obce tuto zastavitelnou plochu v novém územním plánu ponechat a vymežit. Velká část řešené plochy změny č. 3 je v záplavovém území Q100 a v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně. Politika územního rozvoje zakazuje vymežování nových zastavitelných ploch, zejména pro bydlení, v záplavovém území.

Zastavitelná plocha Z2a – BV

Tato plocha je vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu Z1. Z důvodů využití stávající dopravní infrastruktury – rozšíření stávající účelové místní komunikace s ponecháním stávající ochranné a izolační zeleně bude účelným zapojením do rozvoje obce a vlastně i náhradou za zastavitelné plochy změny č. 3 současného územního plánu, která byla zrušena – viz výše. Její řešení bude možné po započetí prací na nové zástavbě Z1 – BV (územní rozhodnutí). Velikosti pozemků této zastavitelné plochy se předpokládají cca 1 000m².

Zastavitelná plocha Z4 – BV

Tato plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, již zastavěné části původní změny č.1 (Z1). Využitím stávající dopravní infrastruktury – rozšíření stávající účelové místní komunikace bude napojení na stávající systém bezproblémový. Tato plocha byla řešena již změnou č.2 původního územního plánu, ale byla zrušena. Rozhodnutím zastupitelstva byla opět prověřena a zařazena do zastavitelných ploch tohoto územního plánu. Plocha je v okrajové části obce a je limitována ochranným pásmem lesa. Bude účelným zapojením do rozvoje obce na a základě požadavku vymezena pro tři rodinné domy (rodinná sídla) o velikosti odpovídající těmto požadavkům. Velikosti pozemků této zastavitelné plochy budou výrazně rozvolněné do krajiny. Zbývající části pozemků – ochranném pásmu lesa – jsou vymezeny jako zeleň soukromá a vyhrazená.

Územní rezerva R1

Jako územní rezerva je zařazena plocha v koncové části zastavitelné plochy Z4. - označená jako R1. Je přihlédnuto k požadavkům nového vlastníka pozemků. Tato územní rezerva je zařazena z důvodu urbanizace území, kde zastavitelná plocha navazuje na již zastavěné území. Budou pro ni platit stejné podmínky využití jako pro zastavitelnou plochu Z4, tzn. větší pozemky se zastavěností cca 25%. Plocha územní rezervy je omezena ochranným pásmem lesa.

Plochy územní rezervy R1 jsou určeny jako plochy bydlení venkovské. Jsou rezervními plochami po vyčerpání ploch zařazených do návrhového období, na které směřem do krajiny navazují. Pokud by měly být do územního plánu zařazeny, musí být prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území a možnost napojení na technickou infrastrukturu.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

Formou ploch přestavby P1, P2, P3 je umožněno využití ploch pro účely současných potřeb obce a jejich obyvatel.

Vyhodnocení zastavitelných ploch – plochy občanského vybavení - veřejné infrastruktury a komerční OV – Z2b, Z3

Zastavitelná plocha Z2b - OV

Převážná část zastavěného (stabilizovaného) území obce Tři Dvory se nachází v záplavovém území. Vzhledem k charakteru, poloze a ostatním kritériím je neřešitelná možnost jiných zastavitelných ploch, do kterých by mohla být přemístěna. Vymezení zastavitelných ploch pro důležitý a potřebný rozvoj obce - z důvodu plné absence občanské vybavenosti v obci - se vymezení potřebné plochy pro OV Z2b, neobejde bez částečného zásahu zastavitelných ploch do záplavového území. Znamenalo by to jinak nežádoucí suburbanizaci se všemi důsledky s tím spojenými. Návrh OV v územním plánu je v zájmu jak vlastní obce, tak obcí které následují směrem od Kolína (Veletov, Konárovice..), ale i městské části města Kolína - Zálabí, která je v přímé a blízké návaznosti na obec Tři Dvory. Vybavení tohoto typu rovněž postrádá. Je v zájmu vlastníků pozemků vytvořit zde malé obchodní centrum – „obchodní molo“ - o velikosti, která bude odpovídat řešení potřeb všech zúčastněných.

Součástí této plochy – jako její I. etapa – je navržena plocha - zeleň ochranná a izolační - která vytvoří určitý předěl mezi plochami pro OV a plochami BV v zastavitelném i zastavěném území obce.

Pro zastavitelné plochy Z2b, jejich části v záplavovém území Q 100, jsou stanoveny omezující podmínky správcem Povodí Labe, které musí být dodrženy. Každá stavba bude podléhat těmto podmínkám a bude odsouhlasena samostatně vodoprávním úřadem; vymezení zastavitelných ploch nebude z veřejných rozpočtů ani obnova v případě poškození povodněmi. Každá stavba bude posuzována samostatně v dalším stupni PD.

Na zastavitelnou plochu Z2b je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie, která posoudí i možnost etapizace této plochy.

Zastavitelná plocha Z3

Tato zastavitelná plocha je vymezena v okrajové části obce, ale ve vazbě na zastavitelné plochy pro bydlení venkovské. Je zde uvažováno s možností výstavby domu sociálních služeb, jako je „Dům pro seniory“. Toto umístění v klidové části obce, ale v přímé vazbě na plochy pro bydlení, je tím optimální pro stavby tohoto typu. Součástí této plochy je dále vybavení pro potřeby golfu, jako jsou šatna, klubovna, technické zázemí, atd. Plochy sousední, nezastavěného území jsou vymezeny jako cvičné plochy golfu.

Územní rezerva R2

Jako územní rezerva je zařazena plocha v koncové části zastavitelné plochy Z2b - označená jako R2. Tato územní rezerva je zařazena z důvodu urbanizace území, kde plocha navazuje na zastavitelné území. Budou pro ni platit stejné podmínky využití jako pro zastavitelnou plochu Z2b, Součástí plochy územní rezervy bude zeleň ochranná a izolační v návaznosti na zastavitelnou plochu Z2a.

Plochy územní rezervy R2 jsou určeny jako plochy občanské vybavenosti. Jsou rezervními plochami po vyčerpání ploch zařazených do návrhového období, na které směrem do krajiny navazují. Pokud by měly být do územního plánu zařazeny, musí být prověřen vliv na krajinný ráz, dopravní obsluhu území a možnost napojení na technickou infrastrukturu.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

Výpočet zastavitelných ploch:

Z1 – BV	Plochy bydlení venkovské	54 950 m ²	5,495 ha
Z2a – BV	Plochy bydlení venkovské	13 750 m ²	1,375 ha
Z4 - BV	Plochy bydlení venkovské	20 000 m ²	2,000 ha
	BV Plochy bydlení venkovské celkem.....		8,870 ha
	VP Plochy veřejných prostranství	6 600 m ²	
	VP Plochy veřejných prostranství	1 710 m ²	
R1 – BV	Plochy bydlení venkovské	16 360 m ²	1,636 ha
	VP Plochy veřejných prostranství	0,1251 m ²	
Z2b - OV	Plochy občanského vybavení	92 490 m ²	9,249 ha
Z3 - OV	Plochy občanského vybavení	25 907 m ²	2,590 ha
	OV Plochy občanského vybavení celkem.....		11,839 ha
	VP Plochy veřejných prostranství	9 854 m ²	
	VP Plochy veřejných prostranství	3 364 m ²	

Potřeba ploch pro bydlení v obci Tři Dvory byla posouzena pořizovatelem výpočtem pomocí kalkulačky URBANKA a je přiměřená ze všech dostupných hledisek.

g) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí – *upraveno*

V zadání územního plánu Tři Dvory nebylo vyhodnocení vlivů tohoto územního plánu na životní prostředí požadováno.

Vzhledem k tomu, že v návrhu územního plánu Tři Dvory nastaly, oproti návrhu zadání ÚP Tři Dvory z r. 2014, nové skutečnosti (§ 4 odst. 4 stavebního zákona) týkající se jednak řešených požadavků na územní rozvoj obce a jednak požadavků vzešlých z novely zákona č. 100/2001Sb.,

o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění zákona č. 39/2015 Sb., kde došlo k úpravě rámce pro realizaci záměrů uvedených v příloze 1 zákona byl tento návrh územního plánu upraven a doplněn o požadované vyhodnocení vlivů na životní prostředí – SEA.

Dokumentace SEA je v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

S ohledem na uvedené skutečnosti je návrh územního plánu Tři Dvory upraven a doplněn na základě zpracovaného vyhodnocení vlivů SEA a to zejména s ohledem na velikosti rozvojových ploch.

Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil ve svém stanovisku k zadání významný vliv na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí vypracoval Mgr. Jiří Bělohlávek. Vyhodnocení je zařazeno jako samostatný svazek.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku¹ č.j. 064386/2014/KUSK z 6.5.2014 vypracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí nepožadoval. Požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí byl vznesen v rámci koordinovaného stanoviska č.j. 087090/2016/KUSK ze dne 3.8.2016 k návrhu územního plánu Tři Dvory.

Podle vyhodnocení vlivů na životní prostředí může být uplatnění původně předloženého návrhu územního plánu spojeno s významnými negativními vlivy na zdraví obyvatel a životní prostředí. V případě vlivů, které souvisí s rozvojem bytové výstavby, se uplatnění územního plánu zásadním způsobem neliší od rozsahu vlivů využití území stávajícího a využití dle platného územního plánu. Významné vlivy jsou spojeny s využitím území pro plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury a komerční a pro výstavbu golfového hřiště.

Plochy občanského vybavení

Využití území dle původního návrhu územního plánu by bylo spojeno se značnými nároky na zábor zemědělské půdy. Dotčené půdy však náleží do V. třídy ochrany ZPF, jejich zábor je z pohledu zákona o ochraně zemědělského půdního fondu přípustný.

S výstavbou komerčního občanského vybavení v podobě obchodního zařízení jsou spojeny možné negativní vlivy na hlukovou situaci v obci a to v souvislosti s generovanou dopravou (zejm. osobní automobilovou). Dále jsou s využitím území pro tuto funkci spojeny záporné vlivy na povrchový odtok. Dopady mohou být sníženy přijetím decentralizovaného způsobu nakládání s dešťovými vodami.

27_____

¹ Stanovisko orgánu posuzování vlivů na životní prostředí příslušného podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě § 10i odst. 3 zákona k předloženému návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8

Plochy pro golfové hřiště

Dalším využitím území, s kterým jsou spojeny negativní vlivy na životní prostředí je využití pro výstavbu golfového hřiště. Zásadní je jeho vymezení v prostoru, kde se nachází souvislé porosty svým charakterem odpovídající lesnímu prostředí (nejedná se o půdy lesní, charakter porostů je však „lesní“ a v podstatě totožný s okolními lesními porosty). Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byly provedeny následující úpravy územního plánu:

- Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla provedena redukce velikosti plochy Z2b o 2,52 ha. Zbývající část plochy byla převedena do rezerv.
- Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla provedena redukce plochy NG o 9,3 ha. Vyloučeny byly z využití pro golf rozsáhlé porosty dřevin mimolesní zeleně, jež však mají plně vyvinuté lesní prostředí (jedná se o porosty lesních dřevin na nelesní mimo PUPFL). Zároveň byly vyloučeny prvky ÚSES, jež jsou nově vymezeny mimo plochy NG.
- Plocha významné geologické lokality „Eklogit u Tří Dvorů“ byla vymezena jako plocha přírodní.

Uvedené úpravy již nejsou níže uváděny mezi podmínkami pro vydání územního plánu, neboť byly do upraveného návrhu již začleněny.

V návaznosti na provedené vyhodnocení vlivů na životní prostředí jsou navrženy požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí.

Pro fázi vydání a uplatňování ÚP Tři Dvory se navrhuje následující podmínky:

Stanovit maximální podíl velkoplošného obchodního zařízení (vč. parkovišť a souvisejících provozů) na ploše OV – podmínka pro územní studii plochy Z2b.

Stanovit postup zastavování (využití) plochy Z2b – podmínka pro územní studii plochy Z2b.

- Pro plochy OV platí podmínky:
 - nepřipustnost terénních úprav způsobem zhoršujícím odtokové poměry,
 - objekty umístěné v záplavovém území Q_{100} vodního toku Labe budou nepodsklepené,
 - nepřipustné využití je umístování čerpacích stanic pohonných hmot,
 - v rámci navazujících řízení (tj. při povolování umístování staveb v záplavovém území) doložit, že výstavba v záplavovém území neohrozí obyvatele území a majetek.
- Podmínky pro všechny plochy:
 - v území do vzdálenosti 6 m od bezejmenných (drobných) vodotečí a 10 m od toku Labe nebudou umístovány stavby ani nebude jinak využíváno způsobem, který by mohl ohrozit povrchový odtok;
 - pro výstavbu na všech plochách musí být přijata taková opatření, jež zamezí nárůstu maximálních průtoků v recipientech. Takovými opatřeními jsou např. zasakování, odpařování, retence a řízené vypouštění nebo kombinace těchto opatření (decentralizovaný způsob odvodnění) - viz normy TNV 75 9011 „Hospodaření se srážkovými vodami“ a ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“;
 - nepřipustné je zřizování souvislého oplocení okolo golfového hřiště;
 - využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody (plocha pro cvičné golfové hřiště), které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody (zejména pro individuální zásobování v obci Tři Dvory), bude podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody – **přiměřeném rozsahu** – s vyhodnocením vlivů předpokládaného odběru na tyto zdroje;
 - vybudování systému hospodaření s dešťovou vodou za účelem minimalizace odběru vody z dalších zdrojů – nepředurčuje se;

- konkrétní záměry připravované v navrhovaných lokalitách řešeného území, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., budou posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí, týká se zejména plochy Z2b a plochy NG;
- návrh monitoringu na sledování dopravy na plochách OV, v průběhu postupného naplňování území a vyhodnocení změny hlukové zátěže podél silnice II/322 v obci – nepředurčuje se.

Přijetím navržených opatření je možné snížit negativní dopady uplatnění územního plánu. Identifikované vlivy na zemědělskou půdu však není možné zcela vyloučit. S ohledem na nižší kvalitu půd se tento vliv jeví jako přijatelný.

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

Zábory ZPF, předpokládané územním plánem, jsou uvedeny v tabulce vyhodnocení záborů ZPF a lesa, která je součástí textové části odůvodnění územního plánu.

Zástavba bude umožněna i na ZPF v prolukách v zastavěném území obce. Zábory uvedené v tabulce nejsou skutečnými záborů. Vzhledem k závazným koeficientům využití pozemků v plochách budou zábory v plochách pro bydlení individuální, včetně zpevněných ploch, maximálně ve výši 40% uvedených záborů, ostatní části zastavitelných pozemků budou součástí zahrad.

V zastavěných územích se nevyhodnocuje zábor lokality do výměry 2 000 m².

Zábor půdního fondu pro územní rezervy se nevyhodnocuje; vyhodnocení se provede až v době projednání návrhu změny územního plánu, kdy má dojít k převodu územních rezerv na zastavitelnou plochu. Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

Plochy pro bydlení se v zastavěném území, z hlediska záboru ZPF, nevyhodnocují.

U ploch smíšených (§ 8 a § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) v zastavěném území je z hlediska záboru ZPF a jeho vyhodnocení rozhodující hlavní funkce.

Vyhodnocení důsledků zastavitelných ploch na ZPF

Obec Tři Dvory je z velké části v záplavovém území – celá jižní část obce. Možnosti nové zástavby jsou značně omezené. Obec je v těsné blízkosti města Kolín a předpokládá se, že zájem obyvatel o život ve Třech Dvorech bude růst. Zároveň obec postrádá veškeré občanské vybavení pro správný chod a život obyvatel obce. Proto navržené obchodní plochy budou přínosem nejen pro ně, ale i pro obyvatele obcí následných, stejně jako pro Kolín – Zálabí. Zvolená lokalita je jediná možná varianta z hlediska polohy území – blízkost komunikace, technické infrastruktury.

Pozemky jsou z hlediska kvality ZPF ve třídách ochrany IV a V a z velké části v záplavovém území (podmínky pro výstavbu budou stanoveny vodoprávním úřadem).

Část zastavitelné plochy Z1 - BV Plochy bydlení venkovské

Zastavitelná plocha je převzata ze současně platného územního plánu a jeho následné změny č.1 (v roce 2005 bylo vydáno stanovisko o ochraně ZPF pro tuto změnu uvnitř zastavitelného území bez záboru ZPF). Z hlediska předpokládaných záborů ZPF byla již vyhodnocena v současně platném územním plánem a jeho následné změně č. 1. Nový územní plán tyto údaje přebírá a upřesňuje.

Pozemky jsou zařazeny do BPEJ v ochraně tříd ochrany IV.

Zastavitelná plocha Z2a – BV Plochy bydlení venkovské

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu Z1. Z důvodů využití stávající dopravní infrastruktury – rozšíření stávající účelové místní komunikace s ponecháním stávající ochranné a izolační zeleně bude účelným zapojením v rámci rozvoje obce.

Pozemky jsou zařazeny do BPEJ v ochraně tříd ochrany V.

Zastavitelná plocha Z 2b – OV Plochy občanského vybavení

Zastavitelné plochy jsou vymezeny pro důležitý a potřebný rozvoj obce a to z důvodu plné absence občanské vybavenosti v obci. Vymezení potřebné plochy pro OV Z2b se neobejde bez částečného zásahu zastavitelných ploch do záplavového území. Znamenalo by to jinak nežádoucí suburbanizaci se všemi důsledky s tím spojenými. Návrh OV v územním plánu je v zájmu jak vlastní obce, tak obcí které následují směrem od Kolína (Veletov, Konárovice, atd.). Dále i městské části města Kolína - Zálabí, která je v přímé návaznosti na obec Tři Dvory a její možnosti těchto potřeb jsou na opačné části města, vybavení tohoto typu rovněž postrádá. Je v zájmu vlastníků pozemků vytvořit zde malé obchodní centrum – supermarket („obchodní molo“) - o velikosti, která bude odpovídat řešení potřeb všech zúčastněných (max. 2 500m² prodejní plochy).

Součástí této plochy – jako její I. etapa je navržena plocha ZO zeleň ochranná a izolační, která vytvoří určitý předěl mezi plochami pro OV a plochami BV v zastavitelném i zastavěném území obce.

Z hlediska vyhodnocení ZPF je plocha záboru 9,249 ha (plocha upravena na základě vyhodnocení SEA), Doplnují ji, již přímo vymezené, PV plochy veřejných prostranství, kde se uvažuje především veřejná zeleň. Dále se předpokládá, že min. 20% bude zeleň i v zastavitelné ploše – veřejná prostranství, jejichž součástí je zeleň, jsou součástí vlastní zastavitelné plochy Z 2b. Toto snižuje dále tuto plochu o 1,8549 ha, což je zastavitelná plocha max. 7,400 ha. Součástí této plochy je OP komunikace, kde bude rovněž předepsané ozelenění vzrostlou zelení - stromořadím. Na danou plochu je stanovena podmínka zpracování územní studie. Tato posoudí případnou potřebu řešení této plochy etapizací.

Pozemky jsou zařazeny do BPEJ v ochraně tříd ochrany V.

Na tuto zastavitelnou plochu navazuje plocha R2 – rezerva, která se z hlediska ZPF nevyhodnocuje; vyhodnocení se provede až v době projednání návrhu změny ÚP, kdy má dojít k převodu územních rezerv na zastavitelnou plochu.

Bez prověření vhodnosti budoucího využití a provedení změny územního plánu nelze plochy územních rezerv pro uvažované budoucí využití využívat.

Zastavitelná plocha Z3 – OV Plochy občanského vybavení

Zastavitelná plocha je vymezena v okrajové části obce, ale ve vazbě na zastavitelné plochy BV plochy bydlení venkovské. Je zde uvažováno s možností výstavby domu sociálních služeb, jako je „Dům pro seniory“. Toto umístění v klidové části obce, ale v přímé vazbě na plochy pro bydlení, je tím optimální pro stavby tohoto typu. Součástí plochy Z3 je zastavitelná plocha pro vybavení potřeby golfu - šatna, klubovna, technické zázemí, atd.

Pozemek p. č. KN 760/4 je veden jako ostatní plocha. V současné době je obhospodařován. Je proto zařazen do *BPEJ v ochraně tříd ochrany V*. Pozemek je, jako jeden z mála, ve vlastnictví obce Tři Dvory a způsobem svého využití výrazně zhodnotí její možnosti v rámci současných požadavků.

Zastavitelná plocha Z4 – BV Plochy bydlení venkovské

Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území, v části již zastavěné části změny č.1 z původního územního plánu. Využitím stávající dopravní infrastruktury – rozšíření stávající účelové místní komunikace je tato plocha dobře přístupná a navazuje na stávající místní komunikace. Bude účelným zapojením v rámci rozvoje obce, včetně urbanizace jejího území.

Tabulka č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond – k. ú. Tři Dvory

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF dle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	ostatní plocha	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1	Plochy bydlení venkovské (BV)	5,495	5,495	-	-	-	-	-	-	-	-	5,495	-	část
Z2a		1,375	1,375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,375	část
Z4	(BV)	2,000	2,000	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000	-	-
Plochy bydlení celkem		8,870	8,870	-	-	-	-	-	-	-	-	7,495	1,375	
Z1	Plochy veřejných prostranství (PV)	0,660	0,660	-	-	-	-	-	-	-	-	0,660	-	ne
Z2a		0,171	0,171	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,171	ne
Plochy veřejných prostranství celkem (BV)		0,831	0,831	-	-	-	-	-	-	-	-	0,660	0,171	
Z2b	Plochy občanského vybavení (OV)	9,249	9,249	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,249	část
Z3		2,590	2,590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,590	ano
Plochy občanského vybavení celkem		11,839	11,839	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,839	část ano
Zábor již vyhodnocený v platné ÚPD BV + PV		6,155	Zábor vyhodnocený v platné ÚPD a jeho změně č. 1											
Z2b	Plochy PV	0,985	0,985	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,985	ne
Z3	Plochy PV	0,336	0,336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,336	ano
Plochy PV (OV) celkem		1,321	1,321	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,321	

