ÚZEMNÍ PLÁN
TŘI DVORY

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
VYJADŘUJÍCÍ PRÁVNÍ STAV PO NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 2

TEXTOVÁ ČÁST

Září 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU TŘI DVORY

označení správního orgán, který poslední změnu ÚP vydal:	*pořadové číslo poslední změny ÚP.:*	*datum nabytí účinnosti změny územního plánu:*
Zastupitelstvo obce Tři Dvory	2	

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

Jitka Vokolková
starostka obce, určený zastupitel

OBECNÍ ÚŘAD TŘI DVORY

otisk úředního razítka pořizovatele:

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu:

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

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

Změna č. 2 územního plánu Tři Dvory byla vydána Zastupitelstvem obce Tři Dvory (usn. č……..) formou opatření obecné povahy, účinnosti nabyla dne 2026.

Objednatel:	**Obec Tři Dvory** Osvoboditelů 271, 280 02 Tři Dvory určený zastupitel: Jitka Vokolková, starostka obce
Pořizovatel:	**Obecní úřad Tři Dvory** Osvoboditelů 271, 280 02 Tři Dvory v zastoupení: Jitka Vokolková, starostka obce
Zástupce pořizovatele:	**Zdeňka Klenorová** kvalifikovaná osoba pořizovatele, oprávněná k územně plánovací činnosti dle § 50 a dalších SZ
Zhotovitel a projektant:	**Ing. arch. Milan Salaba** autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467) Štefánikova 52,150 00 Praha 5 *spolupráce:* **Mgr. Petr Koloušek** Bartoškova 1411/20, 140 00 Praha 4



Digitálně podepsal Ing. arch. Milan Salaba
Datum: 2026.09.29 20:30:12 +02'00'

Září 2026

Obsah textové části

A Textová část územního plánu 5
a) Vymezení zastavěného území 5
b) Základní koncepce rozvoje území obce 5
b.1 Koncepce rozvoje území obce 5
b.2 Ochrana a rozvoj hodnot území 5
c) Urbanistická koncepce 6
c.1 Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury 6
c.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch: 8
d) Koncepce veřejné infrastruktury 11
d.1 Dopravní infrastruktura 11
d.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství 12
d.3 Ostatní technická infrastruktura 13
d.4 Veřejná občanská vybavenost a veřejná prostranství 13
e) Koncepce uspořádání krajiny 14
e.1 Územní systém ekologické stability – ÚSES 15
e.2 Prostupnost krajiny 16
e.3 Protierozní opatření 16
e.4 Ochrana před povodněmi 16
e.5 Koncepce rekreačního využití krajiny 17
e.6 Dobývání nerostných surovin 17
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 17
f.1 Obecné podmínky pro všechny plochy RZV 18
f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání: 19
f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu 31
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 31
h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena 32
i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 32
j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 32
k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) 32
l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části 33
m) Vymezení definic pojmů 33

A TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území vyjadřuje stav ke dni 30. 9. 2025.

Zastavěné území je zakresleno v grafické části v měřítku 1 : 5000 ve výkresech:
I. a Výkres základního členění území
I. b Hlavní výkres

b) Základní koncepce rozvoje území obce

b.1 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, případně jiné, které přispějí ke zvýšení potenciálu pro rozvoj obce.

Pro celé správní území obce jsou následující možnosti a omezení rozvoje:

- v návrhu územního plánu jsou zahrnuty plochy změn vymezené na základě prověření vhodnosti a možnosti umístění;
- v řešeném území se nachází ochranné pásmo vodního zdroje I. a II. stupně „Kolín – Tři Dvory“, navržené zastavitelné plochy nezasahují do tohoto ochranného pásma;
- v řešeném území se nachází ochranné pásmo letiště a letištního radiolokačního prostředku – veškerá nadzemní výstavba bude podléhat souhlasnému stanovisku VUSS Pardubice;
- budou vytvořeny podmínky pro rozvoj podnikatelských a sportovních aktivit, které by přispěly ke stabilizaci, případně nárůstu počtu obyvatel;
- pro funkci bydlení mohou být využity i stabilizované plochy v zastavěném území s odpovídajícím způsobem využití;
- zástavba v prolukách zastavěného území je přípustná i v případech, kdy tyto proluky nejsou vyznačeny jako plochy změn.

b.2 Ochrana a rozvoj hodnot území

Ochrana kulturních hodnot – památek

V řešeném území nejsou žádné nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR. Nutno dbát na to, aby nebyla oslabena nebo porušena krajinná kompozice, prostředí a měřítko.

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.

Za centrální veřejné prostranství je považována náves v jižní části sídla a částečně i veřejné prostranství u obecního úřadu. Je chráněn charakter veřejných prostranství a při nové zástavbě musí být respektována výšková hladina budov.

V nově vymezených zastavitelných plochách bude postupováno podle platných právních předpisů. Některá veřejná prostranství v blízkosti zastavitelných ploch jsou dle možností vymezena, ostatní budou součástí zastavitelných ploch v potřebném rozsahu.

V řešeném území nejsou architektonicky výrazně hodnotné objekty, které je třeba zachovat jako nedílnou součást obce. Jsou zde pouze drobné stavby jako kapličky a křížky, které jsou kulturními hodnotami místního významu a je nezbytné dbát na jejich zachování (mimo rámec ÚP).

Při nové výstavbě budou individuálně posuzovány krajinné i dálkové pohledy.

V ostatních případech postačují podmínky vyplývající přímo z právních předpisů nebo podmínky uvedené v jiných částech tohoto územního plánu.

Územní plán stanoví podmínku minimální velikosti pozemků pro umístění rodinného domu takto:

- pro plochu Z.2a: 600 m^2
- pro plochu Z.2c: 600 m^2 pro soliterní domy,
  450 m^2 pro dvojdomy (tzn. 2x 450 m^2),
  300 m^2 pro řadové domy;
- Z.1, Z.4, Z.4a: 1000 m^2 pro nově oddělované pozemky v zastavěném území;
- pro všechny ostatní plochy: 500 m^2 v zastavěném území pro stávající pozemky při nové parcelaci.

Aby se předešlo nežádoucím formám zástavby je u plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch, a pro potřeby návrhu nového dopravního řešení, vyžadováno zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování (viz dále). Při veškerém rozvoji je nezbytné chránit 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.

c) Urbanistická koncepce

c.1 Urbanistická koncepce, uspořádání sídelní struktury

Urbanistická koncepce zdůrazňuje princip optimálního využití dostupných ploch a respektování přírodních a civilizačních prvků.

Urbanistická koncepce je vyjádřena zejména v plošném a prostorovém uspořádání obsaženém v hlavním výkresu v měřítku 1 : 5000:

I. b Hlavní výkres

dále v podmínkách uvedených v kapitole f) textové části územního plánu.

Je sledován historicky podmíněný charakter původního zastavění obce. Původní charakter zastavění je tvořen dvěma částmi, které rozděluje páteřní komunikace II/322. Po prověření možnosti bezkonfliktního propojení obou částí pro pěší zůstává princip rozvoje obce v části nad touto silnicí a to v části, která není v záplavovém území. Obchvat obce není uvažován. Řešení zpomalení dopravy přes obec zůstává nezměněno.

Sídelní struktura ani širší vztahy nejsou návrhem územního plánu zásadním způsobem měněny, nové sídlo ani samota určená pro bydlení nebo rekreaci, které by nenavazovaly na zastavěné území obce, nejsou navrhovány.

Nově navrhovány jsou zastavitelné plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a smíšené obytné, dále jsou navrhovány transformační plochy se smíšenou výrobní funkcí.

Bydlení je a bude převažujícím způsobem využití území. Je zajištěno nabídkou vhodných ploch na severu sídla, které vytvářejí i dostatečný prostor do budoucna.. Tato část obce je jediná možná pro její rozvoj, případně i jako náhradní plochy pro bydlení. Část obce pod páteřní komunikací je z velké části v záplavovém území. Vymezené plochy pro bydlení umožnění náhradní bydlení i v případě potřeby pro obyvatele této části.

Jedná se o plochy Z.1, Z.4 a Z.4a pro bydlení přímo navazující na stabilizované plochy tohoto druhu, dále o plochy Z.2a a Z.2c, které vytvářejí novou část sídla společně s dalšími zastavitelnými plochami pro občanské vybavení (viz níže).

Rozvoj komerční (resp. i veřejné) občanské vybavenosti, je navržen v návaznosti na silnici II/322 ve směru od Kolína v ploše Z.2b – plocha je rozsáhlejší vzhledem k potřebě umístění vybavenosti tohoto typu k obsluze navazujících sídel (městské části Kolína – Zálabí i obcí

následujících za obcí Tři Dvory (Konárovice, Veletov, Týnec nad Labem, Býchory, atd.), tj. po zohlednění širších vztahů v území.

Další občanská vybavenost může být, při dodržení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, umisťována v plochách obytné zástavby.

Poslední významnější zastavitelná plocha (Z.3) je určena pro smíšené obytné venkovské využití, tedy s možností umístit jednak rodinné domy, a jednak i zařízení občanské vybavenosti, pro veřejnou infrastrukturu i komerční služby. Využití plochy k navrhovanému účelu je podmíněno zpracováním územní studie, která zajistí vhodné členění plochy a způsob využití pozemků.

Výroba v území má smíšený charakter bez převládajícího druhu a je proto zařazena do příslušných ploch, z tohoto důvodu i další navrhované plochy pro výrobu (Z.5, T.3) mají navržen stejný způsob využití. Výroba nesmí nad přípustnou mez, danou právními předpisy, ovlivňovat stávající stavby a plochy pro bydlení, rekreaci, ale i zdravotnictví, školství a stavby obdobné.

Stávající plochy občanské vybavenosti sportu a plochy rekreace jsou územním plánem stabilizovány bez navrženého rozvoje tohoto druhu.

Je podporováno obvyklé obhospodařování půdního fondu včetně příslušného podnikání (v mezích stanovených v podmínkách využití území). Dále jsou podporovány nerušící komerční aktivity i v rámci ploch bydlení. Podnikání žádného druhu nesmí nad přípustnou mez narušit příznivé podmínky pro bydlení a rekreaci.

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich prostorového uspořádání. Povolovaná výstavba musí být v souladu se strukturou zástavby, která je uvedena v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Jako další se stanovují pro území obce tyto podmínky:

- nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení nebo pobytovou rekreaci v krajině bez přímé prostorové vazby na současnou, resp. územně stabilizovanou zástavbu, nepřípustný je také vznik samot;
- plochy pro bydlení nejsou členěny na čisté bydlení, které by vylučovalo rekreaci nebo neumožňovalo chov drobného hospodářského zvířectva či podnikání neovlivňující negativně bydlení nebo rekreaci;
- v plochách pro bydlení je umožněna výstavba splňující kritéria rodinných domů nebo rodinné rekreace; výstavba nových bytových domů není uvažována;
- v plochách pro bydlení jsou přípustné stavby pro podnikání i stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva; žádná z těchto staveb ani její užívání nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez bydlení nebo rekreaci; zdravotnická a školská zařízení a užívání jiných staveb se zvláštními podmínkami na kvalitu prostředí z hlediska hygienického a životního prostředí;
- výstavba nového zemědělského areálu se nepředpokládá a není navrhována;
- v plochách pro bydlení je umožněna i výstavba splňující kritéria rodinné rekreace a velikosti pozemků a hustota zástavby bude respektovat požadavek na dostatečné plochy pro zahrádkaření na vlastním pozemku, výjimkou může být jen zástavba v jednotlivých prolukách stávající zástavby;
- přednostně se navrhují plochy bydlení ve vazbě na zastavěné území a přístupné ze stávajících komunikací;
- navržené plochy pro bydlení, nepřístupné ze stávajících komunikací, jsou podmíněny vybudováním obslužných komunikací;
- nová výstavba, zejména staveb pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost, je možná nejen ve vymezených zastavitelných plochách, ale i v prolukách stávající bytové zástavby;
- stabilizovány jsou plochy stávajícího občanského vybavení a vymezují se nové plochy pro rozvoj občanského vybavení;
- je umožněn rozvoj ploch a zařízení pro sport a to i v rámci ploch bydlení, občanského vybavení, v souladu s podmínkami využití ploch;

- ve všech částech obce musí být zachováno veřejné prostranství ve stávajícím rozsahu, zástavba ani v případě dostaveb zde nesmí být umístěna před stávající uliční čáru;
- nově vymezená veřejná prostranství budou využívána v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití; veřejná zeleň na těchto prostranstvích bude chráněna a doplňována; parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, osvětlení, bezpečných her dětí, bezpečnosti dospělých, parkování;
- součástí nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení a občanskou vybavenost budou veřejná prostranství, včetně veřejné zeleně; tato veřejná prostranství se v grafické části nepředurčují a budou vymezena v souladu s platnými právními předpisy, a s ohledem na zájmy obce jako účastníka územního řízení a s ohledem na vlastní zástavbu;
- výškové uspořádání nové zástavby a nových nástaveb nepřesáhne u staveb pro bydlení a rekreaci dvě nadzemní podlaží a podkroví, u ostatních staveb - není-li určeno jinak - výšku 12 m nad terénem; za podkroví se pro účely tohoto územního plánu považuje podlaží, kde výška zdi pod pozednicí měřená od podlahy tohoto podlaží nepřesáhne 120 cm; výškové uspořádání uvedené v tomto bodě se nevztahuje na rozhledny, elektrorozvody a zařízení pro přenos telekomunikačního signálu v nezastavěném území;
- v nezastavěném území jsou přípustné i stavby dopravní a technické infrastruktury přímo nezahrnuté do grafické části tohoto územního plánu, včetně nových polních cest, respektování stávajících polních cest a případné obnovy vybraných rozoraných cest, nových cyklostezek, turistických cest, stezek pro jízdu na koni, elektrorozvodů apod.

c.2 Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch:

Vymezení zastavitelných ploch je zakresleno v grafické části:

I. a Výkres základního členění území

I. b Hlavní výkres

Zastavitelné plochy jsou očíslovány Z.1, Z.2a, Z.2b, Z.2c, Z.3, Z.4, Z.4a, Z.5 a Z.6.

Transformační plochy jsou očíslovány T.3.

Podmínky pro využití konkrétní zastavitelné plochy je podrobně stanoveno v části f).

Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy:

Z.1 Tři Dvory – lokalita „Za struhy I.“

- bydlení venkovské (BV);
- veřejná prostranství všeobecná (součástí bude komunikace) (PU).

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 při západním okraji plochy;
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie (již zpracována a vložena do evidence);
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 1 000 m^2;
- napojení na technickou infrastrukturu a místní komunikaci - řešení se nepředurčuje

Z.2a Tři Dvory – lokalita „U skalky I.“

- bydlení venkovské (BV);
- veřejná prostranství všeobecná (součástí bude komunikace) (PU).

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 600m^2;
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci (mimo plochu);

- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z.2b *Tři Dvory – lokalita „U skalky II.“*

- občanské vybavení všeobecné (plochy ke Kolínu – obchodní centrum) (OU);
- veřejná prostranství všeobecná (PU);
- doprava silniční (účelová komunikace) (DS);
- zeleň ochranná a izolační (ZO).

Podmínky využití plochy:

- součástí plochy bude doplňující veřejné prostranství, jehož součástí bude zeleň - dle velikosti zastavitelné plochy;
- respektování volného nezastavěného pruhu v š. 6 m od břehové čáry vodního toku;
- respektování a dodržení omezujících podmínek vzhledem k záplavovému území Q 100 - v části plochy;
- respektování ochranného pásma silnice č. II/322;
- respektování podmínek prostorového využití, výškové hladiny zástavby, především vzhledem k poloze do volné krajiny;
- respektování % zastavitelnosti s ohledem na veřejnou zeleň;
- respektování vodovodního přivaděče z Kolína a jeho ochranného pásma;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se;
- poznámka: při realizaci záměrů bude postupováno tak, aby byla zajištěna zákonná ochrana zvláště chráněného druhu obojživelníka kuňky obecné, zaznamenaného na jižní hranici plochy Z2.b, tj. na jižní hranici pozemku p.č. 780/7 a komunikaci (týká se až následných správních řízení).

Předběžné obecné podmínky k části zastavitelné plochy *Z.2b – lokalita „U Skalky II.“* umístěné v záplavovém území Q 100 – Povodí Labe (pro následná řízení o záměru)

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“.

Z.2c *Tři Dvory – lokalita „U skalky III.“*

- bydlení venkovské (BV);
- Pozn.: plochy veřejných prostranství, ochranné a izolační zeleně budou vymezeny v dalších řízeních o záměru

Podmínky využití plochy (včetně některých prvků regulačního plánu – plocha U.1):

- součástí plochy bude veřejné prostranství v rozsahu podle příslušných;
- respektování a dodržení omezujících podmínek vzhledem k záplavovému území Q 100 - v části plochy (viz rovněž „*Předběžné obecné podmínky k části zastavitelné plochy Z.2b – lokalita „U Skalky II.“ umístěné v záplavovém území Q 100 – Povodí Labe*“ uvedené k uvedené ploše Z.2b výše)
- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby (2NP+P, 2NP + ustupující podlaží);
- respektování společných parametrů vždy pro určitou část lokality;
- způsob zastřešení se nepředepisuje, avšak pro optimální výraz lokality je třeba respektovat základní společnou charakteristiku zástavby;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je:
  600 m^2 pro soliterní domy,
  450 m^2 pro dvojdomy (tzn. 2x 450 m^2),
  300 m^2 pro řadové domy;

- součástí plochy bude pás izolační zeleně umístěný na hranici s plochou Z.2b;
- veřejná prostranství (v rozsahu stanoveném právním předpisem) budou umístěna především tak, aby vytvářela clonu od plochy OU nadmístního významu v ploše Z.2b,
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se, dle potřeb bude upřesněno v dalších řízeních o záměru;
- způsob oplocení se nepředepisuje, je ale nutné dodržet jednotný charakter oplocení do veřejného prostoru;

Z.3 Tři Dvory – lokalita „Za struhy II.“

- smíšené obytné venkovské (SV);
- veřejné prostranství všeobecné (v části bude součástí komunikace) (PU);
- doprava silniční (účelová komunikace) (DS).

Podmínky využití plochy:

- respektování podmínek prostorového využití a výškové hladiny zástavby;
- rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie
- rozšíření a úprava stávající cesty na účelovou komunikaci;
- napojení na technickou infrastrukturu a její řešení – nepředurčuje se.

Z.4 Tři Dvory – lokalita „Skřivan II.“

- bydlení venkovské (BV);
- veřejné prostranství všeobecné (součástí bude komunikace) (PU);
- doprava silniční (účelová komunikace) (DS).

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;
- minimální velikost pozemku pro stavbu nových rodinných domů je 3 000 m^2;
- v navazujícím ochranném pásmu lesa zahrady.

Z.4a Tři Dvory – lokalita „Skřivan II.“- rozšíření

- bydlení venkovské (BV);
- zeleň zahradní a sadová (ZZ);

Podmínky využití plochy:

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

Z.5 Tři Dvory – lokalita „Pod Stránkou“

- smíšené výrobní všeobecné (HU);
- doprava silniční (účelová komunikace) (DS).

Podmínky využití plochy:

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

Z.6 Tři Dvory – lokalita „Za vsí“

- zeleň zahradní a sadová (ZZ);

Podmínky využití plochy nejsou stanoveny.

Vymezení transformačních ploch:

Územní plán Tři Dvory navrhuje tyto transformační plochy:

T.3 Tři Dvory – lokalita „Na kopách.“

- smíšené výrobní všeobecné (HU)

Podmínky transformační 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.

Systém sídelní zeleně:

Plochy systému sídelní zeleně jsou vymezeny v hlavním výkresu v měřítku 1: 5000 - I. b Hlavní výkres

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 zahradní a sadová (ZZ);
- zeleň ochranná a izolační (ZO).

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

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 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.

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

d) Koncepce veřejné infrastruktury

d.1 Dopravní infrastruktura

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

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 zastavěném území, které je tvořeno většinově plochami bydlení venkovského, 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 komunikace. Tyto budou směrově zachovány, obnoveny a upraveny. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového uspořádání. Rozšíření se týká komunikace, která je vymezena v místě stávající nezpevněné cesty směrem k vymezeným zastavitelným plochám Z.2a a Z.3. Upravené komunikace jsou napojeny na stávající přilehlé místní komunikace.

Na nových komunikacích 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 Z.1 nejsou zakresleny obslužné komunikace. Tyto budou řešeny v rámci územní studie, která je podmínkou pro rozhodování.

Pro vymezenou plochu Z.2b bylo zřízeno napojení na silnici II/322 dle § 10 zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, kruhovou křižovatkou a páteřní komunikací do této lokality. Páteřní komunikace umožňuje dopravní připojení plochy Z.2c. a Z.2a.

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 území a zastavitelných plochách 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 navrženo prodloužení cyklotrasy jdoucí do obce Tři Dvory z Kolína a to přes celou obec až na hranici katastrálního území Konárovice v š. min. 1,00 m.

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 v koridoru podle ZÚR SK s označením CNZ.VD1, která bude při všech činnostech respektována. Bude umožněno užívání pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 10 m od břehové čáry.

Pro koridor CNZ.VD1 se stanovují následující podmínky:

- v koridoru lze vždy umístit stavby a provádět činnosti související s lodní dopravou;
- v koridoru nelze umístit stavby nebo provádět jakékoliv jiné změny v území, které by lodní dopravu znemožnily, ztížily či ekonomicky znevýhodnily.

d.2 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 výtlakem do Kolína.

Pro zastavitelné plochy bude navrženo odpovídající řešení na základě předpokládané zástavby (na základě návrhu územní studie nebo v dalších řízeních o záměru) 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 výtlaku 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 lokalit - bude vyhodnoceno nejvýhodnější řešení.

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

Pro plochu Z.2b bylo zásobování vodou vybudováno s dostatečnou kapacitou pro zásobování vodou v plochách Z.2a a Z.2c.

Pro plochu Z.2b byla vybudována podtlaková splašková kanalizace s dostatečnou kapacitou pro odkanalizování v plochách Z.2a a .Z2c.

Zastavitelné plochy Z.1, Z.2a, Z.2b, Z.2c, Z.3, Z.4, Z.4a, Z.5 a Z.6 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.

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.

Využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody je podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody v obci, v přiměřeném rozsahu a vyhodnocením vlivů předpokládaného odběru na tato zdroje.

Případné vybudování systému hospodaření s dešťovou vodou za účelem minimalizace odběru vody z dalších zdrojů se nepředurčuje.

d.3 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 krýt 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 traf, event. stavbou nové trafostanice. 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 koncepce 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.

d.4 Veřejná občanská vybavenost a veřejná prostranství

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení (obecní úřad, hasičské zbrojnice, kostel, obchod, mateřská škola, malé restaurační zařízení, klub). Nová zařízení občanské vybavenosti místního významu mohou být umístěna i v rámci ploch bydlení venkovského. 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 Z.2b. Je určena pro komerční zařízení s doplňkovými obchody a službami - menší obchodní centrum, tzv. „obchodní molo“. Předpokládá se v potřebné velikosti odpovídající podobným řešením jiných obchodních zařízení pro požadavky 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. Územní studie ("Územní studie Z2b Tři Dvory - lokalita U Skalky II.“) byla vypracována v září 2018, vypracovala Ing. arch. Jarmila Cetkovská. ÚS byla předána MěÚ Kolín, odbor regionálního rozvoje a územního plánování, registrační list územní studie byl vystaven 27.09.2018. Dopravní připojení a připojení na inženýrské sítě plochy Z.2b již byly vybudovány s kapacitou pro připojení ploch Z.2a a Z.2c.

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

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova.

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 umisťování 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. Sběrný dvůr je umístěn v jižní části sídla.

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 svozem mimo řešené území.

e) 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 s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků, zejména chráněných částí přírody, vymezených biokoridorů a biocenter, vybraných významných krajinných prvků apod.; 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 zahradní a sadové, 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 Z.2b a to z důvodu omezení potenciálně negativních vlivů na obytné prostředí; ; dále stávající plocha pásu zeleně jdoucí podél zastavitelné plochy Z.1 a chránící tak plochy bydlení od potenciálně negativních vlivů z plochy Z.3 (v případě jejího využití k jiným, než obytným účelům) a tvořící přírodní prvek mezi těmito plochami.
- plochy smíšené krajinné - zahrnují pozemky méně intenzivně využívaného ZPF, zejména trvalé travní porosty, krajinné prvky a jinou nelesní zeleň, doprovodnou a ochrannou zeleň (vodních toků), a dále plochy v ochranném pásmu vodního zdroje;
- 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 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.

Vymezení ploch změn v krajině:

Územní plán Tři Dvory navrhuje tyto plochy změn v krajině:

K.1

- zeleň zahradní a sadová (ZZ)

Podmínky využití plochy:

- nestanovují se

K.2

- rekreace na oddechových plochách (RO)

Podmínky využití plochy:

- viz podmínky využití ploch RZV v kap. f.

e.1 Územní systém ekologické stability – ÚSES

V řešeném území jsou vymezeny následující prvky ÚSES (převzaté z Plánu ÚSES ORP Kolín, který je zároveň v souladu se ZÚR Středočeského kraje):

Nadregionální úroveň:

NRBK.K72-BO,
NRBK.K72-VN.

Regionální úroveň:

nevyskytuje se

V nadregionálních biokoridorech jsou vymezena vložená lokální biocentra:

LBC.115,
LBC.116,
LBC.138,
LBC.140.

Lokální úroveň:

Na lokální úrovni jsou ve vazbě na nadregionální úroveň navrženy lokální biokoridory a lokální biocentra:

LBC.637,
LBC.870,
LBK.262,
LBK.630,
LBK.632,
LBK.636,
LBK.638,
LBK.640,
LBK.754.

Koordinace s ostatními zájmy v území:

Vymezení skladebných prvků je v souladu s návrhem ÚP, nedochází ke střetům se zastavitelnými plochami.

Návaznost na okolní území:

Vymezení systému ÚSES je v souladu s napojením na sousední území.

Podmínky využití území v biocentrech a biokoridorech ÚSES:

A. hlavní využití:
- část území zásadně významná pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny; cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev; jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

B. přípustné využití, činnosti a stavby:
- údržba a ochrana chráněných prvků přírody,
- údržba a ochrana chráněných kulturních památek,
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení),
- nová výstavba účelových staveb na vodních tocích bez vlivu na vodní režim a staveb, dopravní a technické infrastruktury bez vlivu na ekologickou stabilitu ÚSES,
- výstavba účelových a turistických pěších cest,
- revitalizace říčních toků.

C. nepřípustné využití, činnosti a stavby:
- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu mimo zastavěné území a/nebo nové koridory dopravních staveb,
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území.

D. pravidla pro prostorové uspořádání a podmínky pro využití ploch:
- zákaz umisťování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury,
- nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody.
- jejich upřesnění (změny) je bez změny územního plánu přípustné jen v rámci pozemkových úprav.

e.2 Prostupnost krajiny

Z hlediska prostupnosti krajiny jsou plochy přístupné historicky vzniklou sítí místních a účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Nové komunikace (i přímo nezakreslené v grafické části územního plánu) jsou přípustné ve všech plochách, kde to není podmínkami tohoto územního plánu výslovně vyloučené. Z uvedeného vyplývá, že návrh jiného uspořádání polních cest je přípustný zejména při řešení komplexních pozemkových úprav za předpokladu, že tím nebudou narušeny směry značených turistických cest a cyklostezek.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a oplocení ohradníky). Přípustné je oplocení pozemků druh pozemku „zahrada“ ležící v nezastavěném území, případně v přímé návaznosti na zastavěné území. Jiné oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť komunikací místního významu v krajině.

V nezastavěném území (tj. mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy) není možné umísťovat žádné stavby pro pobytovou rodinnou ani hromadnou rekreaci [viz podmínky využití ploch uvedených pod písmenem f)], ani s výjimkou zařízení staveniště mobilní obytné objekty (buňky, maringotky, obytné přívěsy apod.). Nezastavěné území může být i nadále využíváno pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro kterou budou využívány zejména cesty v krajině.

V nezastavěném území je možné umístění společných zařízení pro zpracování pozemkových úprav pozemkovým úřadem.

e.3 Protierozní opatření

Územním plánem je umožněna realizace protierozních opaření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny, jejich realizace je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území (zatravňování, protierozní meze, suché nádrže, interakční prvky, doprovodná zeleň okolo komunikací).

e.4 Ochrana před povodněmi

Část území obce Tři Dvory je v záplavovém území s periodou 100 let – Q100. V aktivní zóně záplavového území jsou pozemky v jižní části území, hraničící se zastavěnou částí obce.

Omezení činnosti v aktivní zóně záplavového území je dáno ustanoveními § 67 vodního zákona. Mimo aktivní zónu stanoví omezující podmínky vodoprávní úřad (v rámci řízení o udělení souhlasu podle § 17 vodního zákona). Jedná se o část zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost Z.2b. V návrhu ostatních zastavitelných ploch, především ploch pro bydlení, je v zásadě respektován požadavek politiky územního rozvoje nevymezovat nové zastavitelné plochy v záplavových územích. Výjimkou je plocha Z.2c, jejíž část vklíněná mezi dvě jiné zastavitelné plochy (Z.2a a Z.2b), která částečně zasahuje do okraje vymezeného záplavového území Q100. V územních souvislostech a při zvážení všech dalších hledisek je vymezení přijatelné za podmínky respektování omezujících podmínek (obdobných jako pro sousední část zastavitelné plochy občanské vybavenosti Z.2b).

Kromě uvedených staveb nesmí být v tomto území umisťovány čerpací stanice pohonných hmot, trafostanice, plynové regulační stanice, zdravotnická a školská zařízení apod. bez splnění podmínek stanovených vodoprávním úřadem.

Realizace protipovodňových staveb a opatření je tímto územním plánem umožněna, ale její řešení se nepředurčuje. Případné podmínky budou stanoveny změnou ÚP a v dalším stupni PD. Mohou být zařazeny do veřejně prospěšných opatření.

Územním plánem je umožněno provádět opatření ke zvýšení retenční schopnosti území (zatravňování a výsadby doprovodné zeleně a revitalizace vodních toků), které umožňují stanovené podmínky pro vyžití ploch v nezastavěném území. Podmínkami v zastavitelných plochách je stanovený podíl nezpevněných ploch určených k likvidaci dešťových vod vsakem na pozemcích, novou zástavbou nesmí byt měněny odtokové poměry v území.

Podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany, od koryta řeky Labe min. 10 m od břehové hrany pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.

e.5 Koncepce rekreačního využití krajiny

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro nepobytovou rekreaci, ale v rámci přípustného využití ploch umožňuje umístění drobných staveb pro pěší turistiku a cykloturistiku. Koncepce respektuje stávající turistické cesty a cyklotrasy.

e.6 Dobývání nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko. Pozemky uvedené v katastru nemovitosti jako dobývací prostor jsou již dlouhou dobu nevyužívány a jejich další využití územní plán neumožňuje.

Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko – geologickými poměry.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Užívání dosavadních staveb, zařízení a pozemků, které není v souladu s níže uvedenými podmínkami funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud není měněno a není v rozporu s požadavky právních předpisů, například hygienických. Při jakýchkoliv změnách v území již musí být stavba, zařízení nebo využití pozemku plně v souladu s těmito podmínkami.

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku celé řešené území a jsou znázorněny v hlavním výkresu.

Dle časového horizontu jsou plochy s rozdílným způsobem využití rozlišeny na stabilizované a návrh (viz grafická část územního plánu).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v řešeném území členěny podle příslušných požadavků platné legislativy na (s uvedením § podle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu):

plochy bydlení (§ 15)
- BV – bydlení venkovské
- BH – bydlení hromadné

plochy rekreace (§ 16)
- RU – rekreace všeobecná
- RO – rekreace na oddechových plochách

plochy občanského vybavení (§ 17)
- OU – občanské vybavení všeobecné
- OS – občanské vybavení sport
- OH – občanské vybavení hřbitovy

plochy veřejných prostranství (§ 18)
- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy zeleně (§ 19)
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační

plochy smíšené obytné (§ 20)
- SV – smíšené obytné venkovské

plochy dopravní infrastruktury (§ 21)
- DS – doprava silniční

plochy technické infrastruktury (§ 22)
- TU – technická infrastruktura všeobecná

plochy smíšené výrobní (§ 24)
- HU – smíšené výrobní všeobecné

plochy vodní a vodohospodářské (§ 25)
- WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

plochy zemědělské (§ 26)
- AU – zemědělské všeobecné

plochy lesní (§ 27)
- LU – lesní všeobecné

plochy smíšené krajinné (§ 29)
- MU – smíšené krajinné všeobecné
- MX – smíšené krajinné jiné

f.1 Obecné podmínky pro všechny plochy RZV

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.
Pro podmínky využití ploch platí:

A. hlavní využití:

- stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití; je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.

B. přípustné využití:
- zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch, nebo jej doplňuje.

podmíněně přípustné využití:
- nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.

C. nepřípustné využití:
- nelze v dané ploše povolit; pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- nově umisťované stavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu;
- změny dokončených staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
- dokončené stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat; případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f.2 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání:

Nezastavěné území (všechny plochy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy)

A. hlavní využití
- dle podmínek jednotlivých ploch RZV

B. přípustné využití
- stavby a opatření pro vodní hospodářství,
- stavby a opatření pro snižování nebezpečí havárií, ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- stavby pro zemědělství – pouze v plochách zemědělských a smíšených krajinných,
- stavby pro lesnictví – pouze v plochách lesních a do vzdálenosti 30 m od nich,
- stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny,
- cyklistické, turistické a naučné stezky a související inventář,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra – pouze v návaznosti na cyklotrasu podél řeky Labe,
- dále dle podmínek jednotlivých ploch RZV

C. nepřípustné využití
- stavby a opatření pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- stavby sloužící jako zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol,
- dále dle podmínek jednotlivých ploch RZV,

D. podmínky prostorového uspořádání
- všechny stavby budou koncipovány v souladu s charakterem ploch, ve kterých jsou umístěny, zohlední krajinný ráz a dálkové pohledy,
- stavby pro lesnictví do celkové výšky 5 m (posedy do 8 m), nepodsklepené, zastavěná plocha do 50 m^2,
- stavby pro zemědělství do celkové výšky 5 m, nepodsklepené, zastavěná plocha do 100 m^2,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra do celkové výšky 4 m, nepodsklepené, zastavěná plocha do 25 m^2,
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje.

BH Bydlení hromadné

A. hlavní využití
   - bydlení v bytových domech.

B. přípustné využití
   - stavby s funkcí doplňkovou k bydlení,
   - pozemní komunikace včetně odstavných ploch,
   - garáže pro osobní automobily pro potřeby obyvatel domu,
   - veřejná prostranství včetně místních komunikací a ploch veřejné zeleně,
   - dětská hřiště a drobná sportoviště,
   - občanská vybavenost v rámci objektu bytového domu související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území,
   - technická infrastruktura napojující stavby, které jsou podle zde uvedených podmínek přípustné,
   - dostavby pro chov drobného zvířectva, které nesnižuje nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
   - oplocení,
   - zeleň.

C. nepřípustné využití
   - nové stavby pro bydlení s výjimkou nahrazení dokončených staveb při zachování vnějšího půdorysného i výškového ohraničení stavby,
   - veškeré stavby a jiné využití pozemků, které negativně ovlivňuje nad přípustnou mez bydlení nebo užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
   - parkoviště s počtem stání pro více jak 12 osobních automobilů na jeden bytový dům,
   - stavby a zařízení pro průmyslovou výrobu včetně skladů,
   - stavby a zařízení zemědělské velkovýroby,
   - řemeslnické a jiné provozy,
   - sklady související s výrobou nebo velkoobchodní činností,
   - čerpací stanice pohonných hmot,
   - parkoviště a garáže pro nákladní automobily.

D. podmínky prostorového uspořádání
   - nepřípustné jsou nástavby stávajících staveb bytových domů s výjimkou podkroví do celkové výšky staveb 12 m,
   - koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

BV Bydlení venkovské

A. hlavní využití:
   - pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech.

B. přípustné využití:
   - stavby pro chov drobného zvířectva; chov nesmí negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci, avšak s výjimkou plochy Z.2c, kde se stavby pro chov drobného zvířectva neumožňují,
   - rodinné bydlení spojené s jiným doplňkovým využitím nezhoršujícím nad přípustnou mez kvalitu bydlení,
   - řemeslné provozovny a služby, které nebudou negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání pozemků staveb určených k bydlení či rekreaci, ani využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
   - stavby a zařízení sloužící pro rekreaci,
   - malé veterinární ambulance,
   - malé stavby a zařízení pro rehabilitaci,
   - garáže pro osobní automobily, které slouží pro potřeby rodinného domu,

- parkovací stání pro potřeby rodinného domu, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- další hospodářské objekty, jejichž užívání nebude negativně ovlivňovat nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- oplocení,
- užitné zahrady a sady,
- soukromá zeleň,
- studny na užitkovou vodu (pokud jejich umístění není v rozporu s jinými obecně závaznými předpisy)
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších, autobusových zastávek a ploch veřejné zeleně,
- technická a dopravní infrastruktura.

podmíněně přípustné využití:

- pozemky, stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury, včetně jejich integrace s bydlením, nerušících užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení,
- stavby ubytovacích zařízení, včetně jejich integrace s bydlením a se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku, neomezující užívání sousedních pozemků zařazených do ploch pro bydlení; stavby ubytovacích zařízení jsou nepřípustné v ploše **Z.2c**,
- stavby a zařízení pro drobné podnikání, tzn. aktivity slučitelné s „čistým bydlením“, provozované v rodinných domech, jako např. kadeřnictví, poradenské a jiné administrativní služby, apod.,
- nové stavby řadových rodinných domů – přípustné pouze v ploše **Z.2c** (hmotově vytvářející přechod od sousední plochy Z.2b (OU) k méně intenzivní zástavbě směrem do volné krajiny).

C. nepřípustné využití:

- nové stavby bytových domů,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- řadové a hromadné garáže,
- výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (chaty, sruby, stavební buňky, maringotky),
- garáže, které neslouží pro potřeby rodinného domu,
- garáže pro nákladní automobily a techniku sloužící k výrobním činnostem,
- parkoviště,
- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví, příp. ustupující podlaží,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,7 (tj. 70 % plochy pozemku); u stávající zástavby, kde je tento koeficient překročen, je možné překročení uvedeného koeficientu jen ze zvláště naléhavých důvodů, např. přístavba sociálního zařízení apod.,

  minimální velikost pozemku se stanovuje takto:

  - pro plochu **Z.2a**: 600 m^2,
  - pro plochu **Z.2c**: 600 m^2 pro soliterní domy,
    450 m^2 pro dvojdomy (tzn. 2x 450 m^2),
    300 m^2 pro řadové domy;
  - pro plochy **Z.1**, **Z.4a**: 1000 m^2,
  - pro plochu **Z.4**: 3000 m^2,
  - pro všechny ostatní plochy: 500 m^2 (pro nově oddělované pozemky v zastavěném území),

- stání pro osobní automobily: pro novou zástavbu se vyžaduje zajistit min. 2 stání pro osobní automobil na vlastním pozemku,
- umístění nových staveb a změny dokončených staveb v zastavěném území se musí výškou a charakterem přizpůsobit okolní zástavbě,

RU Rekreace všeobecná

A. hlavní využití:
   - pozemky staveb pro pobytovou a sportovní rekreaci.

B. přípustné využití:
   - objekty a plochy pro přechodné ubytování, šatny, kabiny,
   - plochy pro individuální rekreační objekty (chaty, rekreační domky, chalupy),
   - jeden byt pro vlastníky a správce zařízení,
   - služby související nebo slučitelné s rekreační funkcí,
   - oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
   - doplňkové stavby ke stavbě hlavní nenarušující rekreační využití staveb a pozemků (parkoviště),
   - dětská hřiště,
   - koupaliště,
   - pobytové louky,
   - vodácké tábořiště,
   - střelnice pro sportovní účely, která negativně neovlivní nad přípustnou mez bydlení nebo užívání pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
   - oplocení,
   - zeleň.

C. nepřípustné využití:
   - výroba včetně skladů pro výrobu nebo velkoobchodní činnost,
   - zemědělská výroba,
   - zařízení pro těžbu,
   - veškeré činnosti narušující hlavní využití.

D. podmínky prostorového uspořádání:
   - stávající plochy rekreace v aktivní zóně záplavového území jsou potvrzeny, další zástavba zde není povolena; stávající stavby mohou být opraveny a udržovány, nové se nepřipouští,
   - koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

OU Občanské vybavení všeobecné

A. hlavní využití:
   - občanská vybavenost – stavby a zařízení, která mají veřejně prospěšný charakter, zařízení komerčního charakteru, která zajišťují potřeby obce, stavby sloužící pro veřejnou správu, veřejné aktivity, poskytování sociálních, zdravotnických a obecních služeb, ochranu obyvatelstva, církevní činnosti.

B. přípustné využití:
   - stavby pro veřejnou správu,
   - stavby pro obchod a služby (obchody, servisy, opravny, technické služby, apod.),
   - restaurace a stavby pro stravování,
   - administrativa,
   - sociální služby, včetně domovů důchodců (domovů pro seniory),
   - stavby pro vzdělání, výchovu, kulturu a klubovou činnost,
   - mateřské školy,
   - stavby pro tělovýchovu, sport a klubovou činnost,
   - ambulantní zdravotnické zařízení,
   - byty jako součást občanské vybavenosti – majitel, správce, personál,
   - nevýrobní služby,
   - sakrální stavby,

- autobusové čekárny,
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
- dopravní a technická infrastruktura,
- přístupové a místní komunikace,
- parkoviště,
- dětská hřiště včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
- veřejné prostranství,
- zahrady,
- zahradnictví,
- zeleň,
- golfový klub,
- plocha pro cvičné odpaliště a tréninkové plochy,
- zázemí pro sportovní činnost,
- půjčovna golfových vozíků a jejich parkování,

podmíněně přípustné využití:

- supermarket s doplňkovými obchody a službami –obchodní centrum, tzv. „obchodní molo“, bez významných negativních vlivů (hluk, světlo, emise apod.) za hranice plochy, zejména na obytné plochy;

C. nepřípustné využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu a lesnické provozy,
- průmyslová a řemeslná výroba, včetně staveb pro skladování,
- nové stavby pro individuální rekreaci,
- letní kina a otevřená zábavná zařízení,
- zpracovatelské provozovny zemědělských produktů a lesnických provozů,
- veškeré stavby, které ovlivní nad přípustnou mez užívání pozemků a staveb určených k bydlení či rekreaci nebo využití ploch pro tyto účely vymezené v grafické části,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území,
- nová výstavba musí splňovat podmínky možného zastavění z hlediska jejího umístění (např. část plochy OU v záplavovém území Q100),
- koeficient zastavění pozemku se nestanovuje, bude posuzován individuálně,
- výšková hladina staveb nepřekročí 7,00 m.

OS Občanské vybavení sport

A. hlavní využití:

- občanská vybavenost – stavby pro tělovýchovu, sport a sportovní zájmovou činnost.

B. přípustné využití:

- sportoviště a hřiště, včetně staveb jeho doplňkových funkcí,
- koupaliště,
- dětská hřiště, včetně staveb jejich doplňkových funkcí,
- restaurace a stavby pro stravování,
- sportovní zařízení (branky na házenou, kopanou, koše na basketbal, kůly na volejbal, nohejbal nebo tenis apod.),
- klubovna,
- šatny a kabiny,
- sklad v přímé vazbě na hlavní funkci,
- jeden byt správce,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury,
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby těchto staveb,
- přístupové a místní komunikace,
- služby související nebo slučitelné se sportovní nebo rekreační funkcí,
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- technická vybavenost s výjimkou hospodaření s odpady,

- oplocení,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející a neslučitelné s hlavním využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění, struktura a výška zástavby se nestanovuje, bude posuzován individuálně.

OH Občanské vybavení hřbitovy

A. hlavní využití:
- hřbitov.

B. přípustné využití:
- církevní stavby,
- nezbytné stavby malého rozsahu pro potřeby hlavního využití,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,
- oplocení,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:
- vše co nesouvisí a je neslučitelné se základním určením této plochy.

PU Veřejná prostranství všeobecná

A. hlavní využití:
- plochy veřejně přístupné bez ohledu na vlastnictví,
- pozemky veřejných prostranství - návsi, komunikace, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení.

B. přípustné využití:
- stavby sloužící k údržbě těchto ploch,
- víceúčelové plochy,
- parkoviště na těchto plochách,
- odvodnění vozovky a území,
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství,
- menší vodní plochy, kašny,
- park,
- prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.),
- telefonní budky, prodejní stánky,
- zastávky autobusů,
- drobná dětská hřiště,
- plochy pro relaxaci,
- lavičky,
- informační systémy,
- místa pro třídění odpadu,
- dopravní a technická infrastruktura,
- cyklostezky,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz.

ZZ Zeleň zahradní a sadová

A. hlavní využití:
- plochy soukromé zeleně, zejména zahrady a sady v zastavěném i nezastavěném území, nezahrnuté do jiných druhů ploch.

B. přípustné využití:
- pasivní i aktivní rekreační pobyt,
- pěstitelská činnost pro vlastní potřebu,
- menší plochy pro sport,
- vybavení mobiliářem pro relaxaci,
- zahrada pro mateřskou školu, včetně mobiliáře,
- nepodsklepené malé zahradní stavby (typu sklad nářadí apod.) do zastavěné plochy 10 m^2 a výšky 4 m není-li to vyloučeno limity využití území,
- oplocení,
- technická infrastruktura v nezbytném rozsahu,
- opěrné zdi a terénní úpravy,
- naučná stezka včetně nezbytného mobiliáře (vývěsky, lavičky...),
- travní porosty,
- zeleň,
- studny,
- malé vodní plochy.

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- nestanovují se.

ZO Zeleň ochranná a izolační

A. hlavní využití:
- ochranná a izolační zeleň související s urbanizačním oddělením ploch s různým funkčním využitím.

B. přípustné využití:
- pasivní i aktivní rekreační pobyt,
- dopravní infrastruktura v nezbytném rozsahu
- technická infrastruktura (vyjma výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie) v nezbytném rozsahu,
- terénní úpravy,
- travní porosty,
- zeleň,
- malé vodní plochy.

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti, které jsou v rozporu se stabilizací přírodní složky a nesouvisejí s vymezeným hlavním a přípustným využitím.
- výrobny a zdroje energie, zařízení pro ukládání energie

D. podmínky prostorového uspořádání:
- nevymezuje se - ochranná zeleň a pro ni vymezené plochy mají hlavní funkci snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy zatěžujících provozů a činností na okolí území, především bydlení.

SV Smíšené obytné venkovské

A. hlavní využití:
- bydlení v různých typech rodinných domů, spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.).

B. přípustné využití:
- možné chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení
- občanské vybavení nekomerční a komerční v druzích a rozsahu potřebném pro obsluhu místních obyvatel
- nerušící výroba (drobná, řemeslná), skladování a služby, pokud tyto činnosti svým provozováním, rozsahem a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

- doprovodné stavby související s hlavním využitím (účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku; oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby; typicky se pro danou kategorii jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.)
- související technická infrastruktura
- nezbytná dopravní infrastruktura - pozemní komunikace, parkovací stání, garáže
- rodinná rekreace
- zeleň zahradní, veřejná, ochranná (izolační)
- veřejná prostranství, dětská hřiště

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a činnosti, které nesouvisejí s vymezeným hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- maximální hladina zástavby nad terénem: dvě nadzemní podlaží a podkroví, příp. ustupující podlaží,
- koeficient zastavění pozemku včetně zpevněných ploch maximálně 0,5 (tj. 50 % plochy pozemku);
- minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům 600 m^2, pro jiné stavby se nestanovuje;
- stání pro osobní automobily: pro každý rodinný dům se vyžaduje zajistit min. 2 stání pro osobní automobil na vlastním pozemku.

DS Doprava silniční

A. hlavní využití:
- plochy pozemních komunikací.

B. přípustné využití:
- pozemky silnic (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, příkopů, ozelenění apod.),
- místní a účelové komunikace, zpevněné plochy v zastavěném území sídla nemající charakter veřejných prostranství, podružné cesty a plochy mimo zastavěné území (polní a lesní cesty).
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací),
- odstavné a parkovací plochy,
- chodníky,
- veřejné osvětlení,
- doprovodná a izolační zeleň,
- cyklistické stezky,
- zpevněné plochy,
- technická infrastruktura.

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- podél komunikací v krajině a v přímé návaznosti na zemědělské plochy vysázení minimálně jednostranných pásů doprovodné zeleně, která bude stabilizačním prvkem a prvkem snižujícím vodní a větrnou erozi,
- mimo zastavěné území budou liniové stavby technické infrastruktury vedeny mimo těleso komunikace, s výjimkou nezbytných křížení.

TU Technická infrastruktura všeobecná

A. hlavní využití:
- pozemky staveb a zařízení technické infrastruktury.

B. přípustné využití:
- stavby a zařízení vodního hospodářství,

- stavby a zařízení sběrného dvora,
- trafostanice,
- rozvodny vysokého napětí,
- telekomunikační zařízení,
- regulační stanice,
- podtlaková stanice - kanalizace,
- čerpací stanice - kanalizace,
- ČOV,
- úpravna vody,
- vysílač,
- místní a účelové komunikace,
- chodníky,
- zpevněné plochy,
- parkovací plochy,
- stavby bezprostředně související s dopravní a technickou infrastrukturou,
- jedna stavba nebo buňka pro obsluhu na jednom pozemku,
- biokoridor zasahující částečně na pozemek,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

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

HU Smíšené výrobní všeobecné

A. hlavní využití:
- pozemky staveb a zařízení pro lehký průmysl, pro řemeslnou výrobu, výrobní i nevýrobní služby, servisní služby.

B. přípustné využití:
- skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, pekárny, montáž, výrobny potravin a nápojů, opravárenská činnost a podobně,
- malé čerpací stanice,
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro nerušící služby,
- související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
- služební a pohotovostní byty,
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

C. nepřípustné využití:
- stavby a zařízení pro zemědělskou a živočišnou výrobu,
- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti, včetně související dopravní obsluhy (včetně dopravy v klidu, např. parkování těžkých strojů), jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují přípustné hygienické limity - zejména hluku, čistoty ovzduší, vibrací, vod a půdy, emisí prachu a pachů, a vedou ke snížení kvality prostředí,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím, zejména stavby pro bydlení, občanskou vybavenost, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu,
- stavby a zařízení výroby, negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- řemeslnické a jiné provozy a služby negativně ovlivňující nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků zařazených do ploch umožňujících bydlení nebo rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- struktura zástavby: není stanovena,

- maximální výška zástavby: 9 metrů; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně,
- koeficient nezpevněných ploch, schopných vsakování dešťových vod, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: minimálně 0,3,
- koeficient zastavění, vztažený ke vzájemně souvisejícím pozemkům jednoho majitele: maximálně 0,5.

WU Vodní a vodohospodářské všeobecné

A. hlavní využití:
   - vodní plochy a vodní toky.

B. přípustné využití:
   - vodní plochy, vodní toky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití,
   - zamokřené plochy,
   - doprovodná zeleň - břehové porosty,
   - hráze,
   - vodohospodářské stavby a zařízení,
   - technická infrastruktura (vyjma výroben a zdrojů energie, zařízení pro ukládání energie, pokud není konkrétně uvedeno jinak),
   - výrobny el. energie umístěné na vodní hladině,
   - mosty a lávky,
   - chodníky a cyklistické stezky po břehu, mostech a lávkách,
   - cesty, místní a účelové komunikace po břehu, mostech a lávkách,
   - stavby související s rekreačním využitím vodních ploch s výjimkou staveb pro ubytování,
   - biokoridory a biocentra,
   - lesní porosty horních částí břehů,
   - chov ryb,
   - trvalé travní porosty,
   - zeleň.

C. nepřípustné využití:
   - veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
   - vymezování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka.
   - výrobny a zdroje energie vyjma vyjmenovaných v přípustném využití, zařízení pro ukládání energie

D. podmínky prostorového uspořádání:
   - zachování volného nezastavitelného pásu podél drobných vodních toků a melioračních struh v šířce 6 m od břehové hrany,
   - umožnit správci vodního toku, jež je vodní cestou dopravně významnou, užívání pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 10 m od břehové čáry.

AU Zemědělské všeobecné

A. hlavní využití:
   - zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu.

B. přípustné využití:
   - stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky,
   - stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snožování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
   - opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
   - dopravní a technická infrastruktura (výrobny a zdroje energie, zařízení pro ukládání energie pouze mimo půdy I. a II. třídy ochrany a údolní nivu),
   - cesty pro pěší, cyklistické stezky, hipostezky,
   - drobná krajinná architektura,

- stavby pro turistiku,
- související dopravní a technická infrastruktura – polní cesty, závlahy, odvodnění,
- stavby související s rekreačním využitím krajiny s výjimkou staveb pro ubytování,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků,
- změny kultur zemědělské půdy (např. na trvalé travní porosty, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vinice),
- vodní toky a vodní plochy,
- biokoridory,
- zalesňování svahů o převažujícím sklonu 10% a více,
- zeleň.

C. nepřípustné využití:
- oplocování pozemků s výjimkou přípustných staveb pro zemědělskou výrobu či plošných staveb technické infrastruktury,
- vymezování bezzásahových oblastí či ploch ochrany přírody znemožňujících vstup člověka,
- změny kultury na zahrady a sady
- veškeré stavby a využití pozemků nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- alespoň jednostranné stromořadí u nových cest a účelových komunikací v nezastavěném území.

LU Lesní všeobecné

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

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

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

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

MU Smíšené krajinné všeobecné

A. hlavní využití:
- trvalé travní porosty, zeleň na neoplocených pozemcích rostoucí mimo les, porosty dřevin rostoucích mimo les, nezastavěné území bez převažujícího způsobu využití, kde nelze jednoznačně oddělit plochy.

B. přípustné využití:
- pozemky zemědělského půdního fondu,

- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a mokřadů bez rozlišení převažujícího způsobu využití,
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů,
- rozptýlená zeleň, remízky,
- doprovodná zeleň silnic, komunikací, cest a vodních toků,
- louky a pastviny,
- ochranná a izolační zeleň,
- biokoridory a biocentra,
- cesty, polní a lesní komunikace, cyklostezky,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- seníky, krmelce, posedy,
- meliorace,
- protierozní opatření,
- protipovodňová opatření v krajině např. suchý poldr,
- stavby související s rekreačním využitím krajiny s výjimkou staveb pro ubytování,
- změna druhu pozemku na ornou půdu,
- drobná architektura, lavičky.

C. nepřípustné využití:
- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- jedna stavba na pozemku, zapsaném v katastru nemovitostí jako stavební parcela č. 211, pozemku PK č. 758/2 a to typu dřevěný srub o velikosti původní povolené stavby, přízemní, nepodsklepený; pozemek nebude oplocen (max. dřevěné ohradníky).další podmínky se nestanovují, budou posuzovány individuálně.

RO rekreace na oddechových plochách

A. hlavní využití:
- hrací travní plochy cvičného golfového hřiště včetně potřebné modelace terénu a umělých překážek.

B. přípustné využití:
- nádrže, vodní plochy a toky,
- liniová a maloplošná zeleň ve formě místních biotopů (přírodní či přírodě blízká stanoviště – mozaika porostů, křovin, remízů, alejí, luk, soliterní strany atp.),
- lesní plochy nově založené,
- vytváření přechodových ekotonů na okrajích lesních ploch,
- pobytové louky,
- závlahový systém včetně technických zařízení (čerpací a posilovací stanice atp.),
- systém odvodnění části ploch golfového hřiště včetně mikronádrží a mokřadů do 20m^2
- vedení inženýrských sítí,
- technické stavby na inženýrských sítích,
- pěší a cyklistické stezky,
- místní účelová komunikace pro údržbu ploch hřiště a provoz el. vozíků na hřišti.

C. nepřípustné využití:
- jakékoliv stavby, včetně souvislého oplocení okolo golfového hřiště,
- zásahy do ploch PUPFL.

D. podmínky prostorového uspořádání:
- plochy cvičného golfového hřiště budou upřesněny v dalších stupních dokumentace,
- maximální plochu pro intenzivně využívané herní plochy může tvořit 75 % plochy území.

E. Upřesňující podmínky (vesměs pro následná řízení o záměru):
- výsev speciálních travních směsí může být jen na plochách golfového hřiště,
- sekání luk a travních porostů v intenzivním režimu může být prováděno jen na plochách golfového hřiště,
- na úrovni dokumentace pro územní řízení vymezit ochranná pásma (buffer zones) kolem stávajících lesů, luk a vodních biotopů, ve kterých bude vyloučeno používání chemických prostředků a hnojiv,
- veškeré zásahy do biotopů provádět mimo období hnízdění (zemní práce, kácení dřevin, kosení),
- v dokumentaci pro územní řízení musí být také specifikována údržba (případně žádoucí „neúdržba“) nově založených biotopů a ekotonů,

- bezpečnost provozu golfového hřiště musí být vyřešena již v dokumentaci pro územní řízení,
- na plochách golfového hřiště bude zajištěn dlouhodobý biomonitoring,
- využití území nesmí negativně ovlivnit podzemní zdroje vody,
- pro zavlažování budou přednostně využity srážkové vody – vybudování systému hospodaření s dešťovou vodou za účelem minimalizace odběru vody z dalších zdrojů.
- využití území spojené s odběrem významného množství podzemní vody, které by mohlo ovlivnit stávající zdroje vody je podmíněno provedením pasportizace zdrojů podzemní vody v obci, v přiměřeném rozsahu a vyhodnocením vlivů předpokládaného odběru na tato zdroje.
- konkrétní záměr bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí.

f.3 Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

Stanovené podmínky prostorového uspořádání jednotlivých ploch by měly napomoci k začlenění nové zástavby do zástavby stávajícího sídla a do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

Podmínky prostorového uspořádání pro zajištění ochrany krajinného rázu

- citlivé začlenění nové výstavby do okolní zástavby i do krajiny;
- ochrana přírodních dominant;
- zachování měřítka a charakteru zástavby;
- dodržení maximální výškové hladiny zástavby;
- dodržení procenta zastavění pozemku;
- výsadba pásu zeleně směrem do volné krajiny pro zajištění lepšího zapojení nové zástavby do krajiny;
- obnova výsadby liniové zeleně podél silnic a komunikací místního významu;
- k umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytné prokázání zajištění ochrany krajinného prostředí;

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby:

Označení	Druh	Účel
VD.VD1	VPS dopravní infrastruktury	koridor stávající vodní cesty na Labi, úseku na území Středočeského kraje (Horní Počaply – Týnec nad Labem), včetně staveb souvisejících (převzato ze ZÚR SK pod ozn. VD.1)

Vymezují se následující veřejně prospěšná opatření:

Označení	Druh	Účel
VU.72-BO	VPO pro vytváření prvků ÚSES	nadregionální biokoridor NRBK.K72-BO (v souladu se ZÚR SK pod ozn. NK72 Polabský luh – Bohdaneč)
VU.72-VN	VPO pro vytváření prvků ÚSES	nadregionální biokoridor NRBK.K72-BO (v souladu se ZÚR SK pod ozn. NK72 Polabský luh – Bohdaneč)
VU.115	VPO pro vytváření prvků ÚSES	vložené lokální biocentrum LBC.115
VU.116	VPO pro vytváření prvků ÚSES	vložené lokální biocentrum LBC.116
VU.138	VPO pro vytváření prvků ÚSES	vložené lokální biocentrum LBC.138
VU.140	VPO pro vytváření prvků ÚSES	vložené lokální biocentrum LBC.140

Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu se nevymezují.

Plochy pro asanaci se nevymezují.

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Kompenzační opatření nejsou navrhována. Nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, protože bylo možné vyloučit významný vliv na předmět ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán Tři Dvory nevymezuje žádné koridory územních rezerv.

Územní plán Tři Dvory vymezuje jedinou plochu územní rezervy R.2 pro bydlení venkovské (BV), ponechanou z původně větší plochy (přičemž podstatná část původní R.2 je vymezena jako zastavitelná plocha Z.2c).

j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územním plán jsou následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

Územní studie US.1 (v rozsahu zastavitelné plochy Z.3):

- prověří vhodný způsob využití pozemků v ploše v rámci stanovených podmínek využití příslušných ploch RZV;
- navrhne řešení z hlediska přechodu do volné krajiny.
- navrhne umístění zázemí pro golfové hřiště.
- stanoví parcelaci v ploše, navrhne vhodné provázání s okolní stávající obytnou zástavbou;
- stanoví výšku zástavby, podlažnost;
- stanoví rámcové architektonické řešení staveb, regulační/uliční čáru, pokud to bude posouzeno jako účelné;
- stanoví dopravní obsluhu stavebních pozemků a napojení na stávající síť pozemních komunikací, kdy bude dbáno zejména na minimalizaci počtu slepých obslužných komunikací a dostatečné řešení dopravy v klidu, pěší a cyklodopravy;
- navrhne řešení zásobování dostupnými energiemi a vodou, a dále systém likvidace odpadních vod;
- prověří možnosti umístění obnovitelných zdrojů energie v ploše;
- prověří nejvhodnější systém retence a zasakování srážkových vod, který vyhoví současným požadavkům na maximální možnou míru využití těchto vod;

Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 31. 3. 2032.

k) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Plochu Z.1 v rozsahu vymezeném v grafické části (výkrese Výkres pořadí provádění změn v území) je možné k navrhovanému účelu využít až po zastavění nejméně 70 % plochy Z.2c.

Zastavěním je pro účely stanovené etapizace i vydání pravomocného úředního povolení k výstavbě.

Navržená etapizace je názorně vyjádřena v samostatném výkresu.

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

Textová část územního plánu má 34 stran.

Grafická část obsahuje 4 výkresy.

m) Vymezení definic pojmů

- ***koeficient zastavění pozemku*** - podíl maximálně přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku (bez zpevněných ploch), vyjádřený v procentech;
- ***koeficient zeleně*** - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně, veřejných prostranství), vyjádřený v % celkové rozlohy stavebního pozemku;
- ***koeficient zpevněných ploch*** - podíl součtu zastavěné a zpevněné plochy pozemku a celkové rozlohy pozemku;
- ***zpevněné plochy*** - jsou stavby nevystupující nad související terén, nebo pouze v malé míře kvůli vyrovnání svažitosti terénu či z jiných technických důvodů – jedná se především o komunikace včetně pěších cest, parkovací stání, terasy, pochozí a manipulační plochy, základové desky pro demontovatelné bazény, základové desky pro nekryté stavby, a všechny další plochy opatřené pro vodu nepropustnými nebo omezeně propustnými povrchy (vč. zatravňovacích dlaždic); pokud má stavba podzemní prostory, místnosti či zastřešení, nelze ji považovat za zpevněnou plochu
- ***malá ubytovací zařízení*** - stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek;
- ***nerušící výroba*** - výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mez (např. překročením limitů hluku, vibrací a prašnosti v plochách pro bydlení);
- ***nerušící služby*** - služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy nad přípustnou mez provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mez (např. překročením limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení);
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí výklad pojmu ***nadzemní podlaží – NP, podzemní podlaží – PP a podkroví - P*** dle normy ČSN 734301 Obytné budovy.
- ***prvky drobné architektury a mobiliáře*** - představují doplňkové drobné objekty (altány, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení;
- ***oplocení*** – oplocení pozemku ve smyslu používaném ve stavebním zákoně;
- ***ohradník, oplocenky*** – jednoduché konstrukce, které nevyžadují provedení zemních prací a terénních úprav (s výjimkou kůlů zapuštěných v zemi), tj. bez podezdívky, rozebíratelné, neomezující průchodnost krajinou.
- ***drobná krajinná architektura*** - např. křížky, „Boží muka“, kapličky, pomníčky.

Seznam použitých zkratek:

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

Grafická část územního plánu obsahuje

(výkresy jsou v měřítku 1 : 5000):

A Výkres základního členění území

B Hlavní výkres

C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

D Výkres pořadí provádění změn v území