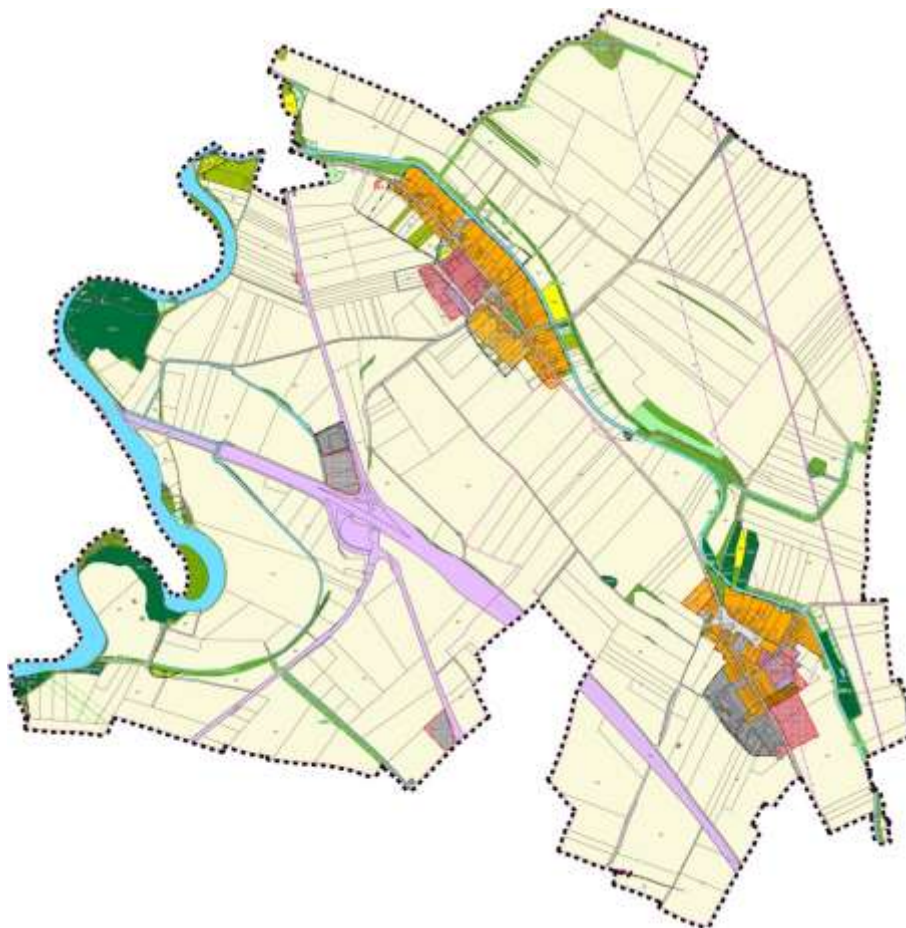


ÚZEMNÍ PLÁN NOVÉ DVORY



ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY č.3

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který Změnu č.3 ÚP Nové Dvory vydal :
Zastupitelstvo obce Nové Dvory
- b) pořadové číslo poslední změny : 3
- c) datum nabytí účinnosti poslední změny:
- d) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :
ing. Kamila Kloubská
vedoucí úřadu územního plánování MěÚ Roudnice nad Labem
otisk úředního razítka :

I. Obsah územního plánu Nové Dvory

– úplné znění po vydání Změny č.3

IA. Textová část :

IA. Textová část :

- a) Vymezení zastavěného území.....str.3
- b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....str.3
- c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....str.4
- d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování.....str.6
- e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin.....str.8
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....str.8
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....str.15
- h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....str.15
- i) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona).....str.15
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření.....str.15
- k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti.....str.16
- l) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....str.16

IB. Grafická část

- 1) Výkres základního členění území.....1 : 5.000
- 2) Hlavní výkres.....1 : 5.000
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....1 : 5.000
- 4) Koordinační výkres.....1 : 5.000

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů v terénu k 28.2.2009, aktualizováno k 30.9.2022 a je přehledně vyznačeno ve výkrese základního členění území, resp. hlavním výkrese územního plánu (dále ÚP) Nové Dvory.

Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1.9.1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky. Hranice vymezuje 2 hlavní souvisle zastavěná území – sídla Nové Dvory a Chvalín, dále vedle vlastních sídel jsou vymezeny samostatné lokality - průmyslový areál u křižovatky dálnice D8 a zahrádky a chaty při řece Ohři.

b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty vázané především na vodní tok řeky Ohře se slepými rameny a komplexy lužních lesů (přírodní park Dolní Poohří, nadregionální biocentrum Myslivna na Ohři (NRBC 2002) jako součást nadregionálního biokoridoru K11 Ohře, která sama je evropsky významnou lokalitou v soustavě NATURA 2000 č. CZ 0423510). Stávající individuální rekreace, tj. chaty a oplocené zahrádky na březích Ohře tak jednoznačně nejsou v souladu s ochranou přírodních hodnot, zůstanou nicméně zachovány - striktně však bez dalšího rozšiřování či dokonce nové výstavby. Ostatní řešené území je charakteristické intenzivní zemědělskou výrobou s významným krajinným prvkem – tokem Čepele s přilehlými břehovými porosty (lokální biokoridor) a částečně zachovanými pásy doprovodné zeleně podél komunikací.

Jako prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území, lze definovat vlastní urbanistickou strukturu obou řešených sídel s památkově chráněnými objekty.

Koncepce rozvoje obce Nové Dvory (viz hlavní výkres) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch obce s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině.

Prioritou návrhu je vedle regenerace stávajících fondů využití proluk a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících pro převážně obytnou, resp. smíšenou funkci, která umožní i realizaci zařízení ekonomické základny. Navržený rozsah ploch je vymezen zejména s ohledem na dynamiku rozvoje blízkých významných středisek osídlení (Roudnice nad Labem, Litoměřice) a výhodnou polohu obce při křižovatce dálnice D8.

Změna č.1 vychází z konkrétního požadavku na rozvoj využívání obnovitelných zdrojů energie. Změna č.1 vymezuje plochu Z11 pro umístění fotovoltaické elektrárny v lokalitě mezi silnicí II/608 a vrchním vedením VN.

Změnou č.2 ÚP Nové Dvory jsou do dokumentace zapracovány souhrnné pozemkové úpravy a tedy i nový mapový podklad, nad nímž je ÚP Nové Dvory zpracován, Zároveň jsou aktualizována všechna data z mezitím vydané nadřazené ÚPD a ÚAP, směřující mimo jiné k ochraně územní a jeho hodnot včetně lokálního systému ÚSES, pro který jsou již vymezeny konkrétní pozemky.

Změnou č.3 ÚP Nové Dvory jsou doplněny dvě nové zastavitelné plochy bez přímé návaznosti na vymezené zastavěné území se stanovením podmínek k eliminaci jejich negativního vlivu na přírodní a kulturní hodnoty území.

c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce ÚP Nové Dvory vychází z krajinné konfigurace a historického založení dříve zemědělských sídel jako ulicové (Nové Dvory) resp. čockovité (Chvalín) urbanistické struktury na spojnici mezi Roudnicí nad Labem a Doksany s jasným vymezením návsi.

Rozvoj sídla je navržen jednak jako regenerace stávajících ploch (P2 a P5), zástavba proluk uvnitř zastavěného území (P1, P4), resp. zástavba ploch zahrad a záhumenků uvnitř zastavěného území (P3 v Nových Dvorech). Zároveň návrh ÚP Nové Dvory vymezuje nová zastavitelná území (Z1-4 v Nových Dvorech a Z7-10 ve Chvalíně) v kontaktu se stávající zástavbou a to pro převažující funkci venkovského bydlení a smíšenou zástavbu. Dislokovaně jsou pak vymezeny zastavitelné plochy Z5 u křižovatky dálnice D8 jako rozšíření stávajícího skladového areálu a plocha Z6 na jižní hranici k.ú. Nové Dvory pro výrobu a skladování.

Změnou č.2 ÚP Nové Dvory je doplněna jedna plocha přestavby P2/1 a jedna zastavitelná plocha Z2/1 v přímé návaznosti na plochu P5, se kterou mají stejné podmínky využití, zastavitelnosti i obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou.

Změnou č.3 ÚP Nové Dvory jsou do dokumentace doplněny 2 nové zastavitelné plochy mimo vymezené zastavěné území, a to plocha Z3/1 (BV - lokalita 3/1) pro 1 RD a Z3/2 plocha výroby zemědělské (VZ – lokalita 3/2). V lokalitě 3/5 se jedná o změnu účelu užívání z plochy veřejného prostranství (PV) na přiléhající přestavbovou plochu bydlení (BV) P3/5 uvnitř vymezeného zastavěného území.

Zároveň je z ÚP Nové Dvory vyjmuta plocha Z11 určená Změnou č.1 k umístění fotovoltaické elektrárny, která dosud nebyla pro vymezenou funkci využita a částečně byly zmenšeny plochy Z2 a P3.

Návrh plošného i prostorového uspořádání je patrný z hlavního výkresu. Pro návrh není s ohledem na velikost rozvojových ploch stanovena etapizace, navrhuje se však optimalizovat postup využití území z hlediska dostupnosti pozemků a vyvolaných investic, tzn. zastavovat nejprve plochy proluk a pozemků, přímo přiléhajících ke stávajícím komunikacím a trasám inž. sítí.

Jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Nové Dvory (viz Výkres základního členění území) s následující specifikací, nespojitost řady je dána vypuštěním některých lokalit na základě požadavků dotčených orgánů:

P1 – plochy občanského vybavení

- plocha nevyužitá zahrady je určena pro občanskou vybavenost sportovní a tělovýchovnou – obecní zařízení (hasičská zbrojnice se společenskou místností ap., hřiště), napojenou na rozšířenou místní komunikaci z lokality Z2, P2

Z2, P2 - plochy smíšené obytné venkovské

- přestavbová plocha společně s nově vymezenou zastavitelnou plochou pro bydlení venkovského charakteru připuštěním drobných zařízení výroby a služeb
- podmínkou pro využití území je respektování ochranného pásma vedení VN,TS a realizace místní obslužné komunikace, kde budou vedeny i potřebné inž. sítě
- z hlediska prostorové regulace budou vlastní objekty situovány při severní straně pozemků (společně s P2) s výškou max. 1,5 NP tak, aby jejich hmoty nepřesáhly krajinný horizont
- s ohledem na velikost plochy (max. 10 RD se smíšenou funkcí) není požadováno prověření regulačním plánem ani územní studií

P3 - plochy venkovského bydlení

- plocha pro cca 10 RD na jihozápadním okraji zastavěného území Nových Dvorů navazuje na stávající obytnou zástavbu a využívá rozsáhlé plochy zahrad a záhumenků
- podmínkou pro využití území je realizace místní obslužné komunikace uvnitř této lokality, kde budou vedeny i potřebné inž. sítě

Z4 - plochy venkovského bydlení

- plocha pro 1-2 RD na jižním okraji zastavěného území Nových Dvorů směrem na Chvalín, vlastní stavba bude respektovat ochranné pásmo plynovodu

Z5 - plochy výroby a skladování

- plocha pro rozšíření stávajícího skladového areálu u křižovatky dálnice D8, vlastní výstavba bude respektovat podmínky ochranného pásma dálnice D8 a požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody z hlediska lokalizace v PP Dolní Poohří a v hranicích zvláštní povodně z VD Orlík a Ohře
- dopravní obsluha i napojení na inž. sítě bude realizováno ze stávajícího areálu

Z6 - plochy výroby a skladování

- plocha pro umístění výrobního resp. skladového areálu ve vazbě realizovaný vodní zdroj (viz grafická část) u silnice II/608, na kterou bude dopravně napojena
- napojení na el. energii bude řešeno novou trasou el. vedení s vlastní TS

Z7, P4 - plochy venkovského bydlení

- plocha pro cca 6 RD na severozápadním okraji zastavěného území Chvalína
- vlastní stavby budou respektovat ochranná pásma plynovodu a vedení VN, resp. TS
- lokalita bude napojena na stávající komunikace a inž. sítě

P5 - plochy smíšené obytné venkovské

- rozsáhlá přestavbová lokalita – s ohledem na navazující provozy je navrhována smíšená funkce s kombinací bydlení a drobných zařízení výroby a služeb
- lokalita bude napojena na stávající komunikace a inž. sítě

Z9 - plochy smíšené obytné venkovské

- plocha na jižním okraji Chvalína naproti stávajícímu výrobnímu areálu navazuje na zemědělskou plochu a uzavírá zastavěný obvod sídla z jihu
- s ohledem na okolní provozy je navrhována smíšená funkce s kombinací bydlení a drobných zařízení výroby a služeb
- lokalita bude napojena na stávající komunikaci a inž. sítě prodloužením jejich tras

Z10 - plochy výroby a skladování

- dílčí rozšíření stávajícího výrobního areálu na jižním okraji Chvalína
- dopravní obsluha i napojení na inž. sítě bude realizováno ze stávajícího areálu

P6 - plochy venkovského bydlení

- plocha pro 1 RD v centru Nových Dvorů, dnes plocha PUPFL, s respektováním stávající místní komunikace k brodu
- lokalita bude napojena na stávající komunikace a inž. sítě
- stavba RD bude respektovat uliční čáru – spojnici stávajících objektů a vymezené záplavové území Čepele

P2/1- plochy smíšené obytné venkovské

- doplnění proluky k přestavbové ploše P5, kde s ohledem na navazující provozy je navrhována smíšená funkce s kombinací bydlení a drobných zařízení výroby a služeb
- lokalita bude napojena na stávající komunikace a inž. sítě přes plochu P5

Z2/1 - plochy smíšené obytné venkovské

- doplnění přestavbové plochy P5 a P2/1 o navazující pozemek
- s ohledem na navazující plochy a provozy je navrhována smíšená funkce s kombinací bydlení a drobných zařízení výroby a služeb
- lokalita bude napojena na stávající komunikace a inž. sítě přes plochu P5

Z3/1 - plochy venkovského bydlení (BV)

- plocha s výměrou 645m² pro 1 RD, který bude umístěn při stávající silnici III/24616 s tím, že vlastní stavba bude respektovat všechny definované limity využití území a z nich vyplývající omezení

Z3/2 - plochy výroby zemědělské (VZ)

- při stávající silnici II/608 je vymezena v souladu se stanoviskem OŽP MěÚ Roudnice nad Labem a usnesením OZ plocha 345m² s cílem umožnění legalizace stávajících zařízení (prodejního stánku o maximální ploše do 100 m², maximální výška legalizované stavby nepřesáhne úroveň 1.NP s výškou okapové hrany max. 3,5 m od rostlého terén) a parkoviště pro sezónní prodej vlastní zemědělské produkce v maximální ploše 250 m².

P3/5 - plochy venkovského bydlení (BV) - změna účelu využití dílčí části z plochy veřejného prostranství (PV) na přiléhající plochu bydlení (BV) uvnitř vymezeného zastavěného území.

S ohledem na vysoké kvality krajinné zeleně se návrh systému sídelní zeleně omezuje na doporučené úpravy (zejména ve prospěch místně příslušné druhové skladby!) a údržbu stávající sídelní zeleně na plochách veřejných prostranství, případně doplnění doprovodné zeleně potoka Čepel a komunikací na sídla navazujících.

d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Koncepce dopravy je historicky založena, po realizaci dálnice D8 dlouhodobě stabilizována a návrhem ÚP se nemění. V návrhu ÚP se pouze doplňují, resp. rozšiřují přístupové komunikace v lokalitách Z2, P2 a P3 v souvislosti s navrženým využitím uvedených ploch, ostatní rozvojové plochy jsou přístupné přímo z místních komunikací, případně silnice III/24616. Odstavování a parkování vozidel u nové zástavby musí být řešeno výstavbou garáží či odstavných stání v rámci vlastních objektů či pozemků.

Po stávající účelové komunikaci z Doksan je vedena cyklotrasa Doksany – Roudnice nad Labem, na kterou je možné připojení místními komunikacemi, resp. silnicí III/24617.

Změna č.2 ÚP Nové Dvory respektuje koridor územní rezervy vysokorychlostní trati VRT-ZR1 v požadované šířce 600 metrů, v zastavěném území zpřesněný a zakreslený v grafické části.

Změnou č.3 ÚP Nové Dvory jsou doplněny dvě nové rozvojové plochy Z3/1 a Z3/2, které budou napojeny na stávající přímo přiléhající dopravní a technickou infrastrukturu při respektování jejich ochranných pásem a ostatních limit (viz Koordinační výkres).

Vymezené rozvojové plochy se nacházejí mimo aktivní zónu i stanovené záplavové území řeky Ohře. S výjimkou plochy P6, která je však prolukou ve stávající obytné zástavbě, nezasahují rozvojové plochy, resp. jejich zastavitelné části do stanoveného záplavového území Čepele a jeho aktivní zóny - zástavba v těchto plochách bude respektovat případné omezující podmínky stanovené vodoprávním úřadem (§67, odst. 3 zák. č.254/2001Sb.).

Zásobování pitnou vodou bude i nadále realizováno z veřejné vodovodní sítě v rámci Vodárenské soustavy severní Čechy, řešeným územím procházejícího skupinového vodovodu Roudnice nad Labem, která umožňuje zásobování celého zastavěného území i návrhových ploch pitnou vodou s dostatečnou kapacitou. Zásobování rozvojových ploch bude provedeno napojením ze stávajících řadů, nové řady budou ukládány zejména ve veřejném prostranství. Výhledově je z hlediska vyššího zabezpečení dodávek navrženo propojení koncového vodovodního řádu skupinového vodovodu Roudnice nad Labem v Nových Dvorech s řadem skupinového vodovodu Litoměřice v Doksanech. Navrhovaná vodovodní síť k novým plochám musí umožnit zajištění požární vody v souladu s ustanovením §29 odst.1, písm. k) zákona č.133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a to v množství stanoveném ČSN 73 08 73.

Koncepce odkanalizování splaškovou kanalizací je navržena dle vydaného územního rozhodnutí v souladu s PRVKÚK a spočívá v návrhu výstavby nové kanalizační sítě s kombinací gravitační a tlakové kanalizace. Odpadní vody budou odváděny touto kanalizační sítí společně s odpadními vodami místní části Chvalín do kanalizační sítě obce Doksany a odtud pak k likvidaci na čistírně odpadních vod Doksany. Navrhovaná kanalizační síť včetně 8 čerpacích stanic a výtlačného potrubí do Doksan je zahrnuta do veřejně prospěšných staveb.

Koncepce dešťového odvodnění ve stávajícím zastavěném území včetně vymezených rozvojových ploch zůstane zachována, kombinace stávající dešťové kanalizace s povrchovým odvodněním je pro odvádění dešťových vod funkční. V nově vymezených zastavitelných plochách budou realizována opatření ke snížení dešťového odtoku z území (využití přirozené nebo umělé retence) v souladu se zákonem č.154/2001 Sb. o vodách a souvisejícími předpisy.

Územní plán respektuje stávající trasu VTL plynovodu DN 200 i s jejím bezpečnostním pásmem, procházející na západní straně řešeného území podél silnice II/608 (bývalá I/8). Středotlaká plynovodní síť v obci je napojena přírodním řadem od obce Doksany a umožňuje napojení všech stávajících obytných objektů i rozvojových ploch v obci na zemní plyn.

Územní plán obce respektuje stávající nadzemní vedení VVN 110 kV a VN 22 kV včetně jejich ochranných pásem. Stávající distribuční síť se dvěma trafostanicemi v Nových Dvorech a dvěma ve Chvalíně má dostatečnou kapacitu i pro zásobování vymezených rozvojových ploch, v případě potřeby dojde ke zvýšení výkonu stávajících transformátorů bez nových územních nároků., Nová uživatelská trafostanice, napojená na stávající síť VN novou trasou, je navržena pro dislokovanou plochu Z6.

Koncepce nakládání s odpady bude v území zachována, sběrný dvůr v řešeném území nebude zřizován. V obci se provádí shromažďování odpadu do určených nádob s odvozem směsného odpadu na regionální skládku Úpohlavy a dále separovaný sběr odpadu. Nebezpečný odpad zneškodňuje k tomu oprávněná firma a ukládá ho mimo řešené území na k tomu určenou skládku nebezpečných odpadů Vrbičany.

V ÚP Nové Dvory nejsou navrhována žádná samostatná zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury ani další občanské vybavení „komerčního charakteru“. Tato zařízení mohou být umístována v plochách smíšených jako součást obytných objektů – vestavěná vybavenost.

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání a to jak stávající, tak i nově navržené - jedná o prostranství k umístění komunikace k nové zástavbě (P1, Z2 resp. P2).

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin

Historická zemědělská krajina řešeného území s výraznou osou řeky Ohře je chápána jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, návrh lokalizace rozvojových ploch pak vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu bez zásahů do chráněných prvků.

Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití s minimálními návrhy na jejich změny (viz hlavní výkres č.2), které jsou navrženy výhradně pro doplnění resp. založení prvků lokálního systému ÚSES. V návaznosti na vymezené **NRBC Myslivna na Ohři** na **NRBK Ohře** je vymezen **LBK a** potoka Čepel v rozsahu celého řešeného území se zbytky břehových porostů regulovaného toku. Na severním okraji Nových Dvorů se z něj odpojuje **LBK c**, na němž je vymezeno **LBC 7 Pod Sviní horou**.

Mezi Novými Dvory a Chvalínem je na **LBK a** vymezeno **LBC 9 U trávniku**, ze kterého vychází severovýchodním směrem **LBK d**. Přímo z **NRBC Myslivna na Ohři** se na jižním okraji řešeného území odpojuje **LBK e**, který pak pokračuje směrem na Dušníky. Pro takto definované prvky lokálního systému ÚSES pak byly v rámci souhrnných pozemkových úprav vymezeny konkrétní pozemky již ve vlastnictví obce Nové Dvory.

Návrhem není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, cyklotrasy v území sledují stávající účelové komunikace.

Přestože se velká část řešeného území nachází v záplavovém území řekly Ohře, případně potoka Čepel nejsou zde navrhována žádná technická protipovodňová opatření, která by měla územní průmět. S ohledem na charakter území, konfiguraci terénu a dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována protierozní opatření.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav) a plochy změn (návrh - v grafice jsou odlišeny rastrem).

V grafické části uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání. Takto specifikované plochy jsou oproti Vyhlášce č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v souladu s §3, odst.4 podrobněji členěny s ohledem na specifické podmínky a charakter území (viz grafická část – hlavní výkres č.2) :

plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV)

a) převažující účel využití

- bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- bydlení v bytových domech
- rekreace rodinná
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- ubytovací zařízení s omezeným rozsahem (penzion)
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, v lokalitě P3 a Z7 pak 1,5 NP
- zastavitelnost pozemků max. 30%, min. velikost pozemků 900 m²
- v lokalitě 3/1 bude zmenšena min. výměra pozemku na 645m² s ohledem respektování všech omezení (limit)

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné venkovské (SMV)

a) převažující účel využití

- slouží pro bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která podstatně neruší bydlení

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva
- obchodní zařízení, veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- zahradnictví
- bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
- výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, v lokalitě Z2+P2 a Z9 pak 1,5 NP
- zastavitelnost pozemků max. 30%, min. velikost pozemků 900 m²

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (OV)

a) převažující účel využití

- slouží pro umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotnictví, církve, kultury, veřejné správy a ochranu obyvatelstva

- b) přípustné
 - jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
 - zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
 - účelová zařízení církví
 - zařízení veřejné administrativy a správy
 - kulturní zařízení
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - zařízení pro ochranu obyvatelstva
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
 - ostatní bydlení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední (OV-KM)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro umístění staveb a zařízení pro obchod, ubytování a stravování, tělovýchovu a sport, služby, administrativu
 - vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
- b) přípustné
 - obchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
 - ostatní bydlení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OVS)

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
 - sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovně rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní a rehabilitační zařízení
 - lázeňská zařízení
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy drobné a řemeslné výroby, služeb (VD)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj drobné výroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních služeb a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích

b) přípustné

- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- odstavné plochy a garáže

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- ubytovny

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby a skladování (VP)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj průmyslové výroby a skladových areálů

b) přípustné

- zařízení průmyslové výroby a služeb
- sklady a skládky materiálu
- motoristické služby včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa, veřejné provozy
- obchodní zařízení
- odstavné plochy pro nákladní dopravu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- fotovoltaické zdroje elektrické energie jsou přípustné pouze na stávajících nebo nově navrhovaných stavbách (střešní nebo fasádní pláště)

c) podmíněně přípustné

- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy technické infrastruktury (TI)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu

b) přípustné

- zařízení technické infrastruktury
- odstavné plochy a garáže

c) podmíněně přípustné

- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
- zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
 - veškerá zařízení zemědělské a lesnické výroby
 - sklady a skladové plochy
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - administrativa a správa
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - v lokalitě Z3/2 výška objektu nepřekročí 1NP s výškou okapové hrany max. 3,5m od rostlého terénu, parkoviště pro sezónní prodej vlastní zemědělské produkce nepřekročí maximální plochu 250 m²
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zahrady samostatně užívané, ovocné sady (ZZ)

- a) převažující účel využití
 - produkční sady a zahrady pro pěstování ovoce a zeleniny
- b) přípustné
 - sady na pěstování ovoce
 - zahrady a další zemědělské plochy na pěstování zeleniny
 - trvalé travní porosty, izolační a doprovodná zeleň
 - účelové komunikace
 - stavby a zařízení na uskladnění, zpracování a prodej zemědělské produkce
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - účelové stavby k ukrytí před nepohodou, sociální zázemí
 - přístřešky pro techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy rekreace - zahrádky (RZ)

- a) převažující účel využití
 - slouží pro rodinnou rekreaci formou zahrádek a chat
- b) přípustné
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobné pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin
 - zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
- c) podmíněně přípustné
 - chaty k individuální rekreaci
 - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů nepřekročí 1,0 NP a zastavitelnost pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy ZPF – orná půda (ZO)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - orná půda
 - ostatní zemědělsky obhospodařované plochy
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy ZPF – trvalé travní porosty - louky a pastviny (ZT)

- a) převažující účel využití
 - produkční i neprodukční plochy zemědělského půdního fondu
- b) přípustné
 - louky, pastviny a ostatní trvalé travní porosty zemědělsky obhospodařované
 - izolační a doprovodná zeleň
 - zařízení zabraňující erozi a splachu půdy – protipovodňová opatření, stoky
 - účelové komunikace
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - změny kultury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy lesní (PUPFL)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
 - pozemky určené k plnění funkce lesa
 - ostatní vysoká zeleň mimo lesního charakteru
 - vodoteče a vodní plochy, podporující charakter nivních lesů
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - pozemky staveb a zařízení lesního a vodního hospodářství
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy zeleně ochranné a izolační (ZI)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení

- c) podmíněně přípustné
 - umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch, zařízení pro hry
 - protihluková zařízení a opatření
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb a zařízení pro těžbu nerostů, hygienických zařízení, informačních a ekologických center

plochy zeleně přírodního charakteru (ZP)

- a) převažující účel využití
 - plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny, ostatní vysoká nelesní zeleň
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - nebudou povolovány změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, informačních center

plochy vodní a vodohospodářské (V)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako vodní plochy a toky a pro vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
 - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - v záplavovém území preferovat trvalé travní porosty s postupným vyloučením orné půdy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy veřejných prostranství (PV)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, náves a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky, dětská hřiště
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury

- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy dopravní infrastruktury silniční (DIS)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
 - dálnice a silnice nadmístního významu a její součásti
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy, autobusové zastávky
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
 - čerpací stanice pohonných hmot
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V samostatném výkrese č.3 ÚP Nové Dvory jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření s jejich identifikačními indexy :

V1 - koridor pro vodovodní řad z Doksan

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V ÚP Nové Dvory nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

i) Stanovení kompenzačních opatření (§50 odst.6 Stavebního zákona)

Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Ve Změně č.2 ÚP Nové Dvory je vymezen koridor územní rezervy pro umístění vysokorychlostní tratě VRT-ZR1 v požadované šířce 600 metrů, zpřesněný a zakreslený v grafické části.

k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti

Ve výkrese základního členění území č.1 jsou vymezeny rozvojové plochy Z2+P2, P3 a Z9, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územních studií pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby a jsou pohledově exponované.

Pro takto vymezené plochy budou nejpozději do 10 let od doby účinnosti tohoto územního plánu zpracovány územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem včetně vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti a to před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území.

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

Územní plán Nové Dvory obsahuje celkem 16 stran A4 textové části, grafická část ÚP obsahuje tyto 4 výkresy:

1) výkres základního členění území.....	1.:5.000
2) hlavní výkres.....	1.:5.000
3) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5.000
4) Koordinační výkres.....	1 : 5.000