



ÚZEMNÍ PLÁN TEREZÍN

TEXTOVÁ ČÁST

**Územní plán Terešín byl spolufinancován z prostředků
státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.**

Brno, červen 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení orgánu, který územní plán vydal:

Zastupitelstvo obce Terezín

Pořizovatel:

Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování
Horní Valy 3655/2
695 35 Hodonín

Jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Ing. Markéta Pešáková, referentka oddělení územního plánování

Datum nabytí účinnosti územního plánu:

Otisk úředního razítka a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

□

□

OBJEDNATEL

Obec Terezín

Terezín 78
696 14 Čejč
IČO: 00488461
DIČ: CZ00488461



Určený člen zastupitelstva:

Ing. Antonín Hanák, starosta

POŘIZOVATEL

Městský úřad Hodonín, odbor stavební úřad, oddělení územního plánování

Horní Valy 3655/2
695 35 Hodonín

Oprávněná osoba pořizovatele:

Ing. Markéta Pešáková, referentka oddělení územního plánování

ZPRACOVATEL

Ing. arch. Jana Benešová

Talichova 39
623 00 Brno – Kohoutovice
IČO: 12172871
DIČ: CZ456002430

Zodpovědný projektant:

Ing. Petr Šedivý
autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 05 572

Projektanti:

Ing. Petr Šedivý – hlavní projektant, urbanismus
územní a prostorový plánovač

Ing. Hana Vyvialová – krajina, ÚSES
krajinařská architektka, autorizovaná projektantka ÚSES

Ing. Rostislav Košťál – doprava
dopravní inženýr, autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby

Ing. arch. Michaela Bartíková – technické zpracování, GIS
architektka a urbanistka

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část

0.	POUŽITÉ POJMY A ZKRATKY	1
A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	5
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	5
B.1.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN	5
B.2.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN.....	5
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	6
C.1.	ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A KOMPOZICE.....	6
C.2.	PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN	7
C.2.1.	ZÁSADY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN	7
C.2.2.	VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN	8
C.2.3.	VYMEZENÍ KORIDORŮ ZMĚN.....	12
C.3.	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN	13
C.3.1.	ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	13
C.3.2.	VYMEZENÍ PLOCH S PRVKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU.....	15
C.4.	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ.....	16
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	17
D.1.	DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	17
D.1.1.	SILNIČNÍ DOPRAVA	17
D.1.2.	DOPRAVA V KLIDU	17
D.1.3.	PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA	17
D.1.4.	ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA.....	18
D.2.	TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	18
D.2.1.	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	18
D.2.2.	ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD.....	18
D.2.3.	ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ.....	19
D.2.4.	ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM	19
D.2.5.	ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM.....	19
D.2.6.	ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE	20
D.2.7.	ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ	20
D.2.8.	OCHRANA PŘED POVODŇEMI – SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ ŽIVELNÝMI A JINÝMI POHROMAMI	20
D.3.	OBČANSKÉ VYBAVENÍ	20
D.4.	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	20
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	22
E.1.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	22
E.2.	VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A PODMÍNKY PRO ZMĚNU JEJICH VYUŽITÍ.....	22
E.3.	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY	23
E.4.	PROSTUPNOST KRAJINY A JEJÍ REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ	24
E.5.	PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.....	24
E.6.	PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ	25
E.7.	DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN	25
F.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	25
F.1.	PRAVIDLA APLIKACE PODMÍNEK	25
F.2.	VYUŽITÍ PLOCH.....	25
F.3.	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ.....	26
F.4.	PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	26

F.4.1.	PLOCHY BYDLENÍ	27
F.4.2.	PLOCHY REKREACE.....	28
F.4.3.	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	29
F.4.4.	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	31
F.4.5.	PLOCHY ZELENĚ	32
F.4.6.	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.....	33
F.4.7.	PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY.....	34
F.4.8.	PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	35
F.4.9.	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	36
F.4.10.	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ.....	37
F.4.11.	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	37
F.4.12.	PLOCHY LESNÍ.....	39
F.4.13.	PLOCHY PŘÍRODNÍ	40
F.4.14.	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	40
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	42
G.1.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	42
G.2.	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	43
G.3.	STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU.....	45
G.4.	PLOCHY PRO ASANACI	45
H.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY	45
I.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	45

Grafická část

I.1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
I.2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000
I.3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	1 : 5 000
I.4	VÝKRES ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU	1 : 1 000
I.5	VÝKRES PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000

0. POUŽITÉ POJMY A ZKRATKY

Pro účely Územního plánu Terezín se definují obecné vybrané pojmy následovně:

Drobná architektura – objekty dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).

Drobná a řemeslná výroba – malosériová výroba, oproti lehké výrobě s menšími nároky na rozměry výrobních a skladovacích ploch a s menšími nároky na měřítko a objem zástavby, zpravidla s nižším počtem zaměstnanců v jednom podniku, závodě či areálu a s nižšími nároky na dopravní obslužnost, často zcela bez nároků na dopravní obslužnost těžkou nákladní dopravou. Její provoz nesmí generovat dopravu takového objemu, aby podstatně zatížil stávající dopravní infrastrukturu, na kterou je plocha pro drobnou a řemeslnou výrobu, resp. s přípustnou drobnou a řemeslnou výrobou napojena.

Drobné doplňkové stavby – účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případně hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby. Typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, bazény, skleníky, domácí dílny apod.

Drobné objekty občanského vybavení – podružné stavby obsahující prostor pro obchod či služby dílčího sortimentu, navázaného přímo na kontext konkrétního místa. Typicky jde o trafiky, kiosky, trvalé stánky apod. (např. trafika u zastávky veřejné dopravy, stánek s občerstvením u cyklostezky apod.).

Hlavní stavba – stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku; zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku.

Nadzemní podlaží – podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; výška nadzemního podlaží musí odpovídat standardním požadavkům spojeným se způsobem využití budovy.

Nadzemní stavba – stavba s minimálně jedním nadzemním podlažím, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Občanské vybavení veřejné – stavby, zařízení a pozemky občanského vybavení podle § 10 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“), tedy stavby, zařízení a pozemky sloužící k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva.

Občanské vybavení – občanské vybavení veřejné a dále pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství.

Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy – stavby obsahující prostor pro všeobecnou podnikatelskou činnost, která může i nemusí předpokládat styk s koncovými zákazníky. Objekty objemově, měřítkově a výškově nepřekračující ostatní stavby v dané ploše s rozdílným způsobem využití. Provoz objektu nevyvolává násobně větší dopravní zátěž než jaká existuje na přilehlých veřejných komunikacích před realizací záměru.

Podkroví – přístupný a účelově využívaný (k bydlení, práci, ubytování, skladování apod.) vnitřní prostor budovy nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou, umístěný nad posledním nadzemním podlažím budovy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy podkroví.

Původní terén – tvar zemského povrchu (reliéf terénu a jeho výškové poměry) před zahájením terénních úprav, novou výstavbou nebo úpravou stávající zástavby.

Související dopravní infrastruktura – dopravní infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je primárně dopravní obsluha těchto ploch odpovídající vymezenému hlavnímu a přípustnému (popř. podmíněně přípustnému) využití ploch. Neslouží tak k zajištění nadmístních či tranzitních dopravních potřeb.

Související technická infrastruktura – technická infrastruktura sloužící primárně pro uspokojení potřeb uživatelů plochy s rozdílným způsobem využití, ve které se nachází, včetně ploch navazujících. Jejím účelem je napojení těchto ploch na jednotlivé systémy technické infrastruktury potřebné pro vymezené hlavní a přípustné (popř. podmíněně přípustné) využití ploch. Neslouží tak k obsluze území v nadmístním měřítku.

Stavební čára – pomyslná linie vytvořená průčelími hlavních staveb umístěných podél veřejného prostranství.

Ustupující podlaží – poslední podlaží stavby ustoupené od líce obvodových stěn podlaží pod ním o min. 1,5 m, a to alespoň podél 60 % délky obvodu tohoto podlaží. V případě blokové zástavby postačí ustupující podlaží na čelní straně stavby.

Venkovský charakter zástavby – soubor charakteristických znaků zástavby tradičních venkovských usedlostí, venkovských chalup a domků, který se vyznačuje převážně:

- obdobnou hmotou a výškou sousedních staveb bez silných kontrastů mezi objemy jednotlivých staveb;
- výrazně protáhlým obdélníkovým půdorysem staveb;
- zástavbou se šikmými sedlovými či polovalbovými střechami a využitelným podkrovím;
- výškou zastřešení stavby přesahující výšku jednoho nadzemního podlaží, zástavba vytváří střešní krajinu vizuálně se uplatňující z veřejných prostranství a také z okolní volné krajiny;
- pravidelnou uliční frontou, jejíž narušení novou výstavbou, transformací či asanací staveb je nežádoucí.

Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů – veřejná dopravní a technická infrastruktura určená k obsluze území v měřítku celé obce. Je hierarchicky nadřazená související dopravní a technické infrastruktuře.

BD – bytový dům,

ČOV – čistírna odpadních vod,

ČS – čerpací stanice,

DVT – drobný vodní tok,

EO – ekvivalentní obyvatel,

HZS – Hasičský záchranný sbor,

CHLÚ – chráněné ložiskové území,

MO – Ministerstvo obrany,

OP – ochranné pásmo,

ORP – obec s rozšířenou působností,

OVP – opakované veřejné projednání,

PRVK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací,

PUPFL – pozemek určený k plnění funkcí lesa,

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 - 7

RD – rodinný dům,

SJ – společné jednání,

SLDB – sčítání lidí, domů a bytů

- STG** – skupina typů geobiocénu,
- VN** – vysoké napětí,
- VVN** – velmi vysoké napětí,
- VP** – veřejné projednání,
- VPO** – veřejně prospěšné opatření,
- VPS** – veřejně prospěšná stavba,
- ÚAN** – území s archeologickými nálezy,
- ÚAP** – územně analytické podklady,
- ÚP** – územní plán,
- ÚP SÚ** – územní plán sídelního útvaru
- ÚPD** – územně plánovací dokumentace,
- ÚSES** – územní systém ekologické stability,
- ÚZ ÚP** – úplné znění územního plánu,
- VDJ** – vodojem,
- VKP** – významný krajinný prvek,
- VPO** – veřejně prospěšné opatření,
- VPS** – veřejně prospěšná stavba,
- ZPF** – zemědělský půdní fond,
- ZÚR JMK** – Zásady územního rozvoje Jihomoravského kraje, ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3a

Použité pojmy mohou být dále upřesněny podrobnějším vysvětlením v textu. V případě, že je používán další výše nedefinovaný pojem či zkratka, je v místě jeho prvního použití v textu uvedena definice.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Na území obce Terezín se vymezují zastavěná území ke dni 15. 1. 2024.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN

Stanovují se zásady **základní koncepce rozvoje** území obce Terezín vyjádřené v následujících bodech:

- zachovat stávající sídelní strukturu, tzn. jedno kompaktní sídlo, nezakládat samoty a oddělená sídla na území obce Terezín;
- plošný rozvoj zástavby směřovat do sídla Terezín, zachovávat primárně obytnou funkci a s ní související veřejnou vybavenost, rozvíjet výrobní funkci v návaznosti na stávající plochy výroby umístěné severně od sídla Terezín;
- rozvíjet vybavenost podél hlavní urbanisticko-dopravní osy sídla (silnice II/380) a na ní lineárního centra;
- rozvíjet turisticko-vinařský cestovní ruch a s ním související funkce zapojené do zástavby na území obce;
- rozvíjet dopravní vazby na sousední obce, především pro smíšené způsoby dopravy, mimo silnici II/380, rozvíjet cesty volnou krajinou na území obce Terezín;
- respektovat pozici sídla v kultivované zemědělské krajině a rozvíjet krajinnou osu podél Trkmanky a železnice, posilovat prostupnost volné krajiny.

Výše uvedené zásady stanovují princip řešení územního plánu a následující kapitoly s nimi musí být v souladu po celou dobu platnosti územního plánu.

B.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN

Stanovují se zásady **koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot** území obce Terezín vyjádřené v následujících bodech:

- respektovat a chránit kulturně-historické hodnoty na území obce Terezín, tj. kostel Nejsvětějšího Srdce Páně, výklenkové kaple pod kostelem, pomník padlým Rudoarmějcům, křížky, boží muka a muzeum vinařství a venkova; při rozvoji ploch na ně navazujících nenarušovat jejich historickou hodnotu a význam v rámci sídla Terezín;
- respektovat a chránit architektonické a urbanistické hodnoty na území obce Terezín, tj. venkovský charakter okapově orientované ulicové zástavby v centrální části sídla (urbanisticky cenný prostor obce) a uličky vinných sklepů (místo architektonického rázu) typické pro tuto lokalitu a dotvářející genia loci, při rozvoji těchto ploch nebo na ně navazujících nenarušovat jejich architektonickou či urbanistickou hodnotu a význam v rámci sídla Terezín;
- rozvíjet a kultivovat urbánní prostředí veřejných prostranství obce Terezín, při rozvoji těchto ploch nebo na ně navazujících zohledňovat kontext a prostorové uspořádání celého veřejného prostranství;
- chránit obraz a charakter sídla Terezín v krajině, tzn. tvarově a hmotově posuzovat celé plochy a jejich postavení v rámci sídla a zabraňovat vznik souvislé hrany zástavby vůči otevřené krajině, hmotových dominant a bariér při pohledu z terénních hřbetů a vrcholů v okolí sídla.

Stanovují se zásady **koncepce ochrany a rozvoje přírodních a krajinných hodnot** území obce Terezín vyjádřené v následujících bodech:

Územní plán Terezín

- chránit lesy izolované uprostřed kultivované zemědělské krajiny a posilovat jejich ekologickou stabilitu;
- respektovat převažující zemědělskou funkci krajiny, chránit specifické plochy vinic, významné pro ráz území, za účelem dosažení harmonického měřítka směřovat k drobnějšímu členění půdních bloků, vytvářet dělící linie v krajině (cesty, meze, příkopy apod.), které kromě pozitivního vlivu na ráz krajiny zvýší biodiverzitu, ekologickou stabilitu i retenční schopnosti území
- chránit vodní plochy a toky, včetně jejich břehů, současně i mokřady a bývalé říční nivy a ve vazbě na ně plochy krajinné zeleně,
- vytvářet a chránit územní systém ekologické stability, jakožto vzájemně propojený, spojitý soubor přírodních či přírodě blízkých ekosystémů, které pomáhají udržet přírodní rovnováhu, doplňovat chybějící části systému, stávající dle současného stavu chránit, případně realizovat kroky vedoucí k druhové skladbě blížící se potenciální přirozené vegetaci v dané ploše
- chránit morfologii terénu v území charakterizovanou vyvýšeninami s mělkými úbočími směřujícími k terénním vrcholům u východní hranice území a nenarušovat jejich vizuální charakter;
- chránit půdní fond efektivním a hospodárným využíváním rozvojových ploch i vhodným způsobem hospodaření, případně realizací protierozních opatření

Stanovují se zásady **koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot** území obce Terezín vyjádřené v následujících bodech:

- chránit strategické stavby a plochy veřejného občanského vybavení (obecního úřadu, hřbitova s kostelem, muzeum vinařství a venkova, fotbalové hřiště a tenisový kurt se zázemím) a rozvíjet kulturní dům a komunitní centrum v obci, tímto chránit kvalitu života, obytného prostředí a sociální soudržnosti obyvatel;
- chránit a rozvíjet stavby a plochy výrobních areálů a lokální produkce, přispět tak ke stabilizaci a vzniku nových pracovních míst na území obce;
- chránit a v co nejvíce možné míře rozvíjet systém veřejných prostranství včetně cestní sítě v sídle a krajině, posilovat tímto vazby na sousední obce a zajistit tak lepší prostupnost území, především krajiny;
- ochránit a rozvíjet dopravní a technickou infrastrukturu na území obce s ohledem na navržený rozvoj území, využívat k tomu především stávající síť silnic a veřejných prostranství a na ně navazujících ploch a staveb, při rozvoji těchto postupovat efektivně a hospodárně.

Výše uvedené zásady stanovují princip řešení územního plánu a následující kapitoly s nimi musí být v souladu po celou dobu platnosti územního plánu.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE A KOMPOZICE

Stanovují se **zásady urbanistické koncepce a kompozice** na území obce Terezín vyjádřené v následujících bodech:

- zachovat a rozvíjet hlavní funkci sídla – bydlení, rozvoj realizovat v rámci sídla nebo v přímé návaznosti na tuto funkci, současně nepřipouštět rozvoj bydlení v lokalitách s nevyhovujícími environmentálními podmínkami (sesuvné území, záplavové území) s výjimkou transformací ploch a objektů nevyhovujících současným standardům bydlení případně veřejnému zájmu;
- rozvíjet občanskou vybavenost v návaznosti na hlavní urbanisticko-dopravní osu sídla, tj. silnice II/380, a formovat tak lineární centrum sídla s vazbami na všechny jeho části, v plochách se stanovuje:
 - iniciovat vyšší koncentraci občanského vybavení a obslužných funkcí na lokální úrovni, tj. sloužící obyvatelům obce Terezín, a ekonomických aktivit v kompaktních formách zástavby sídla;
 - připustit vyšší míru smíšenosti bydlení a dalších funkcí, které nebudou mít svým provozem přímé ani nepřímé negativní vlivy na hlavní funkci sídla – bydlení;

- prostorovým uspořádáním zástavby formovat a kultivovat veřejná prostranství;
- rozvíjet výrobní funkci ve vazbách na stávající výrobní areál, přičemž v rámci ploch výroby připustit rozmanitost jednotlivých aktivit a posilovat tak ekonomickou základnu obce v míře, která nebude svým provozem mít přímé ani nepřímé negativní vlivy na hlavní funkci sídla – bydlení;
- rekreační funkci rozvíjet jako doplňkovou k hlavní funkci sídla, a to především v jižní části sídla ve vazbě na vinné sklepy;
- rozvíjet kompozici sídla odpovídající venkovské zemědělské obci, v plochách se stanovují následující kompoziční principy:
 - formovat zástavbu (stabilizovaných ploch i ploch změn) do ucelené uliční fronty;
 - nepřipouštět objemnější a kompaktní zástavbu na okrajích sídla, intenzitu zástavby snižovat směrem k jeho okrajům, tj. utvářet hmotově řidší strukturu a tím pozvolný přechod sídla do krajiny (s přihlédnutím k postupné realizaci ploch změn);
 - zástavbu uvnitř sídla řešit jako kompaktní zástavbu s vyšší intenzitou, tj. utvářet hmotově hustší strukturu a tím formovat veřejná prostranství uvnitř sídla.

Výše uvedené zásady stanovují princip řešení územního plánu a následující kapitoly s nimi musí být v souladu po celou dobu platnosti územního plánu.

C.2. PLOŠNÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN

C.2.1. ZÁSADY PLOŠNÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN

Stanovují se následující kategorie ploch s rozdílným způsobem využití, územních rezerv a koridorů dle významu a míry plánovaných změn v území a vztahu k vymezenému zastavěnému území:

- **plochy stabilizované**, tj. plochy převážně stabilní bez předpokládaných zásadních změn způsobu využití, prostorové struktury a významu v návrhovém období územního plánu;
- **plochy změn**, tj. plochy, u kterých je předpokládána a žádoucí zásadní změna způsobu využití, prostorové struktury nebo významu v návrhovém období územního plánu, dále děleny na:
 - **plochy zastavitelné**, tj. plochy určené k zastavění, vymezeny vně i uvnitř zastavěného území a určené k zastavění;
 - **plochy transformační**, tj. plochy určené k vytvoření zcela nového charakteru území nebo k obnově znehodnoceného území za účelem jeho opětovného využití vymezené vždy v rámci zastavěného území a určené k zastavění;
 - **plochy změn v krajině**, tj. plochy určené ke změně stávajícího využití na jiné využití nezastavěného území vymezené vždy v nezastavěném území;
- **koridory změn**, v jejichž ploše lze umísťovat stavby (zpravidla liniové záměry nadmístního významu) nebo opatření nestavební povahy v poloze, která nejlépe vyhovuje místním podmínkám (po prověření vedení v podrobnější dokumentaci); předpokládá se, že koridor změn (plocha koridoru) nebude pro daný způsob využití využit v celém rozsahu, ale jen v části nezbytné pro realizaci liniového záměru nebo opatření nestavební povahy,
- **územní rezervy**, tj. plochy se stanovením možného budoucího využití a podmínkami pro jeho prověření po návrhovém období územního plánu vymezené vždy nad plochami s rozdílným způsobem využití.

Stanovují se následující plochy s rozdílným způsobem využití dle charakteru a specifických vlastností:

plochy bydlení

BV bydlení venkovské

plochy rekreace

RI rekreace individuální

plochy občanského vybavení

OV občanské vybavení veřejné

OK občanské vybavení komerční

OS občanské vybavení sport

OH občanské vybavení hřbitovy

plochy veřejných prostranství

PX.v veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch

PX.z veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch

plochy zeleně

ZK zeleň krajinná

plochy smíšené obytné

SU smíšené obytné všeobecné

plochy dopravní infrastruktury

DS doprava silniční

DD doprava drážní

plochy technické infrastruktury

TW vodní hospodářství

TE energetika

TO nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

VD výroba drobná a služby

plochy vodní a vodohospodářské

WT vodní a vodních toků

plochy zemědělské

AU zemědělské všeobecné

AT trvalé kultury

plochy lesní

LU lesní všeobecné

plochy přírodní

NU přírodní všeobecné

plochy smíšené nezastavěného území

MU smíšené krajinné všeobecné

Stanovují se podrobné podmínky využití jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití obsažené v kapitole *F.2 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití*.

C.2.2. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN

Vymezují se následující plochy změn:

kategorie plochy				
<i>ozn.</i>	<i>kód</i>			
<i>plochy</i>	<i>využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>
plochy bydlení				
Z.01	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	0,7545
Z.02	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	0,8712
Z.03	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	1,3101
Z.04	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	0,3362
Z.05	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	0,3167
T.06	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	0,4973
T.07	BV	bydlení venkovské	Terezín u Čejče	0,5095
celkem				4,5955
z toho plochy zastavitelné				3,5887
z toho plochy transformační				1,0068
z toho plochy změn v krajině				0,0000

kategorie plochy				
<i>ozn.</i>	<i>kód</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>
<i>plochy</i>	<i>využití</i>			
plochy rekreace				
Z.08	RI	rekreace individuální	Terezín u Čejče	0,2457
celkem				0,2457
z toho plochy zastavitelné				0,2457
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				0,0000
plochy veřejných prostranství				
Z.09	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,7158
Z.10	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,1473
Z.11	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0355
Z.12	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,6064
Z.13	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0961
Z.14	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0535
Z.15	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,1560
Z.16	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,2101
Z.17	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,2957
T.18	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,2553
Z.79	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0433
Z.80	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0335
Z.81	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0910
celkem				2,7396
z toho plochy zastavitelné				2,4843
z toho plochy transformační				0,2554
z toho plochy změn v krajině				0,0000
plochy zeleně				
K.19	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1079
K.20	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,8240
K.21	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,6075
K.22	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,5919
K.23	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,9878
K.24	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,9287

<i>kategorie plochy</i>				
<i>ozn. plochy</i>	<i>kód využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>
K.25	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,4397
K.26	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2717
K.27	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	1,2383
K.28	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2110
K.29	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,3191
K.30	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1758
K.31	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,3958
K.32	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1152
K.33	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,4068
K.34	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,3776
K.35	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1470
K.36	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2132
K.37	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1541
K.38	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,3617
K.39	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1093
K.40	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2730
K.41	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2079
K.42	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0357
K.43	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1130
K.44	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,7552
K.45	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,4291
K.46	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2610
K.47	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2600
K.48	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1171
K.49	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0920
K.50	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2005
K.51	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1601
K.52	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0963
K.53	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2845
K.54	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1183
K.55	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1506
K.56	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0437
K.57	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2866
K.58	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2616
K.59	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,8970
K.60	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1449
K.61	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0963
K.62	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2736
K.63	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,1206

kategorie plochy				
<i>ozn. plochy</i>	<i>kód využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>
K.64	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0973
K.65	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,0923
K.66	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,2667
K.67	ZK	zeleň krajinná	Terezín u Čejče	0,3968
celkem				15,5157
z toho plochy zastavitelné				0,0000
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				15,5157
plochy smíšené obytné				
T.68	SU	smíšené obytné všeobecné	Terezín u Čejče	0,2465
T.69	SU	smíšené obytné všeobecné	Terezín u Čejče	0,2820
celkem				0,5285
z toho plochy zastavitelné				0,0000
z toho plochy transformační				0,5285
z toho plochy změn v krajině				0,0000
plochy technické infrastruktury				
Z.70	TW	vodní hospodářství	Terezín u Čejče	0,2546
celkem				0,2546
z toho plochy zastavitelné				0,2546
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				0,0000
plochy výroby a skladování				
Z.71	VD	výroba drobná a služby	Terezín u Čejče	1,2915
celkem				1,2915
z toho plochy zastavitelné				1,2915
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				0,0000
plochy lesní				
K.72	LU	lesní všeobecné	Terezín u Čejče	0,8451
celkem				0,8451
z toho plochy zastavitelné				0,0000
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				0,8451
plochy přírodní				
K.73	NU	přírodní všeobecné	Terezín u Čejče	0,1922
K.74	NU	přírodní všeobecné	Terezín u Čejče	0,4354
K.75	NU	přírodní všeobecné	Terezín u Čejče	0,9424
K.76	NU	přírodní všeobecné	Terezín u Čejče	1,3807
celkem				2,9508

kategorie plochy				
<i>ozn. plochy</i>	<i>kód využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>
z toho plochy zastavitelné				0,0000
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				2,9508
plochy smíšené nezastavěného území				
K.77	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné	Terezín u Čejče	0,5287
K.78	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné	Terezín u Čejče	0,4225
celkem				0,9512
z toho plochy zastavitelné				0,0000
z toho plochy transformační				0,0000
z toho plochy změn v krajině				0,9512

C.2.3. VYMEZENÍ KORIDORŮ ZMĚN

Vymezují se následující koridory změn:

kategorie koridoru			
<i>ozn. koridoru</i>	<i>typ koridoru</i>	<i>k.ú.</i>	<i>délka (km)</i>
dopravní infrastruktura			
CNU.1	koridor pro umístění cyklistické trasy	Terezín u Čejče	0,5799
technická infrastruktura			
CNZ.POP11	koridor pro umístění protipovodňových opatření na vodním toku Trkmanka	Terezín u Čejče	1,4152
CNZ.TEE21	koridor pro umístění el. vedení 110kV do Čejče	Terezín u Čejče	0,0645
CNZ.TEP04	koridor pro umístění plynovodu přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod	Terezín u Čejče	1,1571
CNU.2	koridor pro umístění vodovodu	Terezín u Čejče	2,6247
CNU.3	koridor pro umístění kanalizace	Terezín u Čejče	2,6786
CNU.4	koridor pro umístění kabelového el. vedení VN	Terezín u Čejče	1,4091
CNU.5	koridor pro umístění STL plynovodu	Terezín u Čejče	0,2352
celkem			10,1643

C.3. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ OBCE TEREZÍN

C.3.1. ZÁSADY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Stanovují se následující úrovně prvků prostorového uspořádání, dle rozsahu jejich vymezení:

- **prvky prostorového uspořádání** pro plochy s rozdílným způsobem využití, tzn. stanoveny pro plochy změn i plochy stabilizované;
- **prvky regulačního plánu** pro části územního plánu s prvky regulačního plánu, tzn. stanoveny pro vybrané plochy změn.

Stanovují se následující **prvky prostorového uspořádání** pro plochy s rozdílným způsobem využití:

<i>prvek</i>	<i>popis</i>
koeficient zastavění	poměr mezi součtem výměr zastavěných ploch na pozemku, tj. hlavní budova, doplňkové budovy a zpevněné plochy, k výměře tohoto pozemku doplňkové budovy a zpevněné plochy na pozemku mohou zaujímat maximálně jednu polovinu zastavěné plochy na stavebním pozemku
koeficient zeleně	podíl započítávaných ploch zeleně, tj. nezpevněná plocha pokrytá zelení, na pozemku k výměře tohoto pozemku ostatní zezeň, tj. samostatné stromy v rámci zpevněných ploch, lze započíst do započítávaných ploch zeleně, a to: <ul style="list-style-type: none"> - 10 m² u stromu s malou korunou s vegetační plochou stromu min. 2 m² - 25 m² u stromu se střední korunou s vegetační plochou stromu min. 4 m² - 50 m² u stromu s velkou korunou s vegetační plochou stromu min. 9 m² - započítaná plocha ostatní zeleně nesmí překročit 20 % ze započítávaných ploch zeleně na rostlém terénu pokrytých zelení
podlažnost	počet nadzemních podlaží nad sebou, počítá se po hlavní římsu, pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě budovy při přilehlé veřejné komunikaci stanovena je vždy maximální možná podlažnost a možnost podkroví a podsklepení
výška zástavby	největší výška nadzemní části budovy, tj. zpravidla součet výšky k hlavní římsu a výšky střechy stanovena je vždy svise od úrovně neupraveného (původního) terénu – v metrech
hmotové řešení zástavby	stanovena maximální půdorysná plocha staveb nad úrovní neupraveného (původního) terénu – v metrech čtverečních

Stanovují se následující **prvky regulačního plánu** pro části územního plánu s prvky regulačního plánu:

<i>prvek</i>	<i>popis</i>
<i>členění prvku</i>	<i>upřesnění</i>
stavební čára	rozhraní vymezující zastavění na pozemcích zastavění podél stavební čáry minimálně ze dvou třetin hlavními budovami, zbývající část se připouští zastavět ostatními stavbami připouští se odchýlení stavební čáry hlavními budovami směrem vně i dovnitř pozemku maximálně o 1 metr v jedné třetině průčelí zástavby na pozemku
uzavřená	zástavba souvislá a úplná v celé šířce pozemků dle stavební čáry, tzn. zástavba bez stavebních mezer, kompaktní struktura zástavby

otevřená	zástavba stavebně přerušovaná na hranicích sousedních pozemků, tzn. zástavba se stavebními mezerami, rozvolněná struktura zástavby
uspořádání střech	-
orientace	orientace hřebene vůči stavební čáře, závazná pro hlavní budovy, umístěné na stavební čáře, případně pro části těchto budov; další budovy se mohou od stanovené orientace odchylovat, a to za podmínky, že nebudou zaujímat více než polovinu půdorysné plochy staveb na tomto pozemku připouští se odchýlení od stanovené orientace maximálně 5° v závislosti na půdorysném řešení budov okapová orientace – střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně se stavební čarou štítová orientace – střecha s hřebenem orientovaným kolmo ke stavební čáře
sklon	sklon hlavní střešní roviny, tj. roviny mezi hřebenem střechy a hlavní římsou stanoven pro všechny střešní roviny s možnou odchylkou 5° připouští se ve střešní rovině umístit vikýře, střešní okna a zapuštěné lodžie s pohledovou plochou maximálně jedné čtvrtiny vůči pohledové ploše střešní roviny
prostor pro zástavbu	prostor v němž je umožněno zastavění budovami od stavební čáry směrem do hloubky pozemku, tj. opačnou stranou od veřejných prostranství, z kterého jsou obslouženy tyto pozemky

C.3.2. VYMEZENÍ PLOCH S PRVKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ČÁSTÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Vymezují se následující **prvky prostorového uspořádání** pro plochy s rozdílným způsobem využití:

identifikace		vymezení prvku prostorového uspořádání				
kód využití	ozn. plochy	koeficient zastavění	koeficient zeleně	podlažnost	výška zástavby	hmotové řešení zástavby
BV	stav	-	0,3/0,6	1+P(PP)	9 m	-
	Z.01	-	0,6	1+P(PP)	9 m	-
	Z.02	-	0,6	1+P(PP)	9 m	-
	Z.03	-	0,3/0,6	1+P(PP)	9 m	-
	Z.04	-	0,6	1+P(PP)	9 m	-
	Z.05	-	0,6	1+P(PP)	9 m	-
	T.06	-	0,6	1+P(PP)	9 m	-
	T.07	-	0,6	1+P(PP)	9 m	-
OV	stav	-	-	-	12 m	-
OK	stav	0,8	-	-	11 m	-
OS	stav	-	-	-	11 m	-
TO	stav	-	-	-	9 m	-
RI	stav	-	-	1+P(PP)	6 m	-
	Z.08	-	-	1+P(PP)	6 m	-
SU	T.68	0,6	-	3+P/U(PP)	14 m	-
	T.69	-	0,6	2+P/U(PP)	11 m	-
VD	stav	-	0,6	-	14 m	stavby do 2000 m ²
	Z.71	-	0,6	-	16 m	stavby do 2000 m ²
AP	stav	-	-	-	5 m	stavby do 300 m ²
AT	stav	-	-	-	5 m	stavby do 60 m ²
LU	stav	-	-	-	5 m	stavby do 60 m ²
	K.72	-	-	-	5 m	stavby do 60 m ²
MU	stav	-	-	-	-	stavby do 60 m ²
	K.77	-	-	-	-	stavby do 60 m ²
	K.78	-	-	-	-	stavby do 60 m ²

pozn. vymezení prvku prostorového uspořádání označeno křížkem (x), případně typem či hodnotou; absence vymezení prvku regulačního plánu označeno pomlčkou (-); stabilizované plochy bez specifického označení označeny stavem (stav); plochy, pro které jsou zároveň vymezeny prvky regulačního plánu jsou označeny modře.

*označení podlažnosti: 1, 2, 3 = maximální počet nadzemních podlaží
P = možnost podkroví
U = možnost ustupujícího podlaží
(PP) = možnost podsklepení*

Vymezují se následující **části územního plánu s prvky regulačního plánu**:

identifikace			vymezení prvku regulačního plánu				
ozn. části ÚP	ozn. plochy	kód využití	stavební čára		uspořádání střech		prostor pro zástavbu (max. hloubka zástavby)
			uzavřená	otevřená	orientace	sklon	
U.01	Z.01	BV	-	x	okapová	35° - 45°	25 m
U.02	Z.02	BV	-	x	okapová	35° - 45°	25 m
U.03	Z.03	BV	x	x	okapová	45°	30 m
U.04	Z.04	BV	-	x	okapová	35° - 45°	30 m
U.06	Z.06	BV	-	x	okapová	35° - 45°	30 m
U.07	Z.07	BV	-	x	okapová	35° - 45°	30 m
U.08	Z.08	RI	x	-	štítová	45°	-
U.69	T.69	SU	-	x	okapová	0° - 45°	30 - 45 m

pozn. vymezení prvku regulačního plánu označeno křížkem (x), případně typem či hodnotou; absence vymezení prvku regulačního plánu označena pomlčkou (-)

Vymezené prvky prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití a prvky regulačního plánu pro části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou dále **upřesněny v podmínkách prostorového uspořádání** v kapitole F. a **zobrazeny** v grafické části.

C.4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Stanovují se zásady **konceptu systému sídelní zeleně** území obce Terezín vyjádřené v následujících bodech:

- chránit stávající zeleň před nežádoucí zástavbou a změnou způsobu využití, rozvíjet její rekreační, estetické, retenční i přírodní hodnoty;
- rozvíjet veřejnou, přírodní a funkčně hodnotnou zeleň v navržených plochách změn.

Vymezuje se systém sídelní zeleně prostřednictvím ploch poskytujících prostor vegetaci v zastavěném území a v bezprostřední návaznosti na něj. Systém sídelní zeleně je tvořen následujícími prvky:

- plochy veřejných prostranství jiných – s převahou nezpevněných ploch (PX.z);
- menší vegetační prvky, zejména aleje a stromořadí v plochách veřejných prostranství (PX.v), případně dopravní infrastruktury (DS);
- zeleň v plochách občanské vybavenosti veřejné (OV), sportu (OS) a hřbitova (OH);
- zeleň zahrad, která je součástí ploch bydlení a ploch smíšených obytných (BV, SU).

Připouští se doplnění systému sídelní zeleně plochami vegetace kdekoli v zastavěném území a v bezprostřední návaznosti na něj.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.1.1. SILNIČNÍ DOPRAVA

Stanovuje se formovat prostorově a provozně ucelený systém veřejných komunikací, funkčně a významově hierarchizovaný dle obsluhujících funkcí, předpokládané intenzity a smíšenosti provozu na nich, a to v následujících kategoriích:

- silnice II. třídy (funkční skupina B);
- místní komunikace obslužné III. třídy (funkční skupina C);
- místní komunikace obslužné se smíšeným provozem IV. třídy (funkční skupina D – podskupina D1);
- účelové komunikace v krajině.

Stanovuje stabilizovat a rozvíjet hlavní kostru silniční sítě zajišťující tranzitní dopravní vazby na regionální úrovni a propojení území s okolními sídli. V území je tvořena dlouhodobě stabilizovanými silnicemi II/380 Brno-Hodonín a II/421 Terezín-Velké Pavlovice-Mikulov.

Stanovuje se stabilizovat a rozvíjet síť komunikací nižšího významu, tj. místní (funkční skupina C a D) a účelové komunikace. Tyto zajišťují obsluhu a prostupnost zastavěného území a volné krajiny, tím i přístup k jednotlivým pozemkům a stavbám na nich.

Vymezují se stabilizované plochy dopravy silniční (DS) pro silnice II/380 a II/421.

Vymezují se plochy stabilizované a plochy změn veřejných prostranství, v kterých jsou v rámci rozdílného způsobu využití zahrnuty místní a účelové komunikace.

Stanovuje se plochy změn dopravně napojovat přednostně ze stávajícího systému veřejných komunikací, pokud budou napojení vyhovovat technické parametry stávající komunikace a až následně z nových komunikací.

Připouští se doplnění cestní sítě ve volné krajině nad rámec vymezených stabilizovaných ploch a ploch změn veřejných prostranství pouze v případě, že nebudou nevhodným způsobem fragmentovány zemědělské plochy či plochy lesa a nebude narušena ekologická funkce krajiny.

Vymezuje se koridor územní rezervy R.RDS28 pro přeložku silnice II/419 o šířce 300 m, jeho realizace je podmíněna koordinací s dalšími záměry v území, resp. prověřením v podrobnější dokumentaci Územní studie Terezín/Násedlovice.

D.1.2. DOPRAVA V KLIDU

Stanovuje se zajistit řešením uspořádání ploch dopravy silniční a veřejných prostranství dopravu v klidu v případě, že bude zachován plynulý a bezpečný provoz na nich.

Ve stabilizovaných plochách a plochách změn (plochy bydlení, občanského vybavení a výroby) je řešena doprava v klidu na vlastních pozemcích. Pro plochy změn se stanovuje zajistit minimálně jednu odstavnou plochu pro osobní vozidlo na jednu bytovou jednotku.

D.1.3. PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Stanovuje se zajišťovat v rámci systému veřejných komunikací pěší a cyklistické vazby v území a zajišťovat tak prostupnost zastavěného území a volné krajiny.

Stanovuje se přednostně realizovat pěší a cyklistickou dopravu v plochách veřejných prostranství a následně v plochách dopravy silniční.

<i>ozn. koridoru</i>	<i>druh koridoru</i>	<i>podmínky pro umístění technické infrastruktury</i>
CNU.1	cyklistická trasa	celková šířka koridoru je stanovena na 6 m; trasa koridoru může být upřesněna na základě konkrétního řešení, které vyplyne z prověření podrobnější dokumentací

D.1.4. ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Stanovuje se stabilizovat plochy železniční dráhy a zohlednit záměr na její rekreační využívání (zážitková železnice), přičemž neznemožnit její možné budoucí využití jako prvek systému dopravní infrastruktury.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Stanovuje se respektovat stávající funkční technickou infrastrukturu a k ní vztažené limity využití území a při jejím rozvoji zajistit koordinaci technického vybavení území.

Stanovuje se přednostně umísťovat stavby a zařízení technické infrastruktury v plochách technické infrastruktury, veřejných prostranství a dopravní infrastruktury. V ostatních plochách je přípustné umísťovat stavby a zařízení související technické infrastruktury.

Stanovuje se přednostně umísťovat inženýrské sítě technické infrastruktury v plochách veřejných prostranství, mimo hlavní dopravní prostor, pokud to jejich vlastnosti umožňují.

Stanovuje se koordinovat napojení ploch změn na technickou infrastrukturu v rámci podrobnější projektové dokumentace, s ohledem na uspořádání těchto ploch, včetně jejich kapacit dle bilancí ploch změn.

D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Stanovuje se zásobování pitnou vodou zajišťovat využitím stávajících zdrojů a vodárenských zařízení s dostatečnou kapacitou s ohledem na bilanci ploch změn.

Stanovuje se zajistit pro realizaci ploch změn dostatečnou kapacitu zdroje požární vody.

Vymezují se následující koridory technické infrastruktury:

<i>ozn. koridoru</i>	<i>druh koridoru</i>	<i>podmínky pro umístění technické infrastruktury</i>
CNU.2	vodovod	celková šířka koridoru je stanovena na 4 m; trasa koridoru, resp. jeho umístění v rámci veřejného prostranství, může být upřesněna na základě konkrétního technického řešení, které vyplyne z prověření podrobnější dokumentací

D.2.2. ODVÁDĚNÍ A LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD

Stanovuje se odvádět a likvidovat odpadní vody v plochách změn navrženou splaškovou kanalizací napojenou na navrženou čistírnu odpadní vod (Z.70), alternativně budou splaškové vody odváděny (čerpány) na ČOV Čejč. Je podmíněně přípustné likvidovat splaškové vody akumulací v bezodtokových jímkách nebo pomocí lokálních či skupinových čistíren odpadních vod, toto v případě, že není možné technické řešení napojení na splaškovou kanalizaci, resp. do doby jejího vybudování.

Vymezuje se plocha technické infrastruktury Z.70 pro umístění čistírny odpadních vod na západní straně sídla Terezín, alternativně bude v této ploše realizováno zařízení pro odvod (čerpání) vod na ČOV Čejč, a to o potřebné kapacitě zohledňující zdroje odpadních vod stávajících a bilanci ploch změn. Recipientem přečištěných vod bude dle vhodnosti místní vodní tok (Čejčský potok). Stanovuje se odvádět a likvidovat srážkové vody z ploch změn a ploch veřejných prostranství co nejbližší jejich spadu, a to přednostně zásakem či retencí, v případech, kdy není možné řešit těmito způsoby, mohou být srážkové vody odváděny dle platné legislativy.

Vymezují se následující koridory technické infrastruktury:

<i>ozn. koridoru</i>	<i>druh koridoru</i>	<i>podmínky pro umístění technické infrastruktury</i>
CNU.3	kanalizace	celková šířka koridoru je stanovena na 6 m; trasa koridoru, resp. jeho umístění v rámci veřejného prostranství, může být upřesněna na základě konkrétního technického řešení, které vyplyne z prověření podrobnější dokumentací

D.2.3. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stanovuje se řešit zásobování v plochách změn na dvojcestných systémech, a to kombinací elektrická energie + zemní plyn nebo alternativní ekologická paliva nebo energie z alternativních zdrojů (solární, větrná, geotermální).

Stanovuje se respektovat stávající stavby a zařízení sítě pro distribuci elektrické energie včetně veřejného osvětlení a připouští se změny této sítě ve všech plochách spočívající v posilování a úpravách elektrické sítě a souvisejících zařízení na ni takovým způsobem, který nebude narušovat či znemožňovat její další využívání. Připouští se umístění zařízení k využívání energie z alternativních zdrojů (solární, větrná, geotermální) v zastavěném a zastavitelném území, přičemž výška těchto zařízení může přesahovat maximální stanovenou přípustnou výšku objektů specifikovanou v podmínkách prostorového uspořádání, a to maximálně o jednu třetinu.

Vymezuje se koridor CNZ.TEE21 o šířce 300 m pro umístění el. vedení 110 kV do Čejče, jeho realizace je podmíněna koordinací s dalšími záměry v území, resp. prověřením v podrobnější dokumentaci Územní studie Terezín/Násedlovice.

Vymezují se následující koridory technické infrastruktury:

<i>ozn. koridoru</i>	<i>druh koridoru</i>	<i>podmínky pro umístění technické infrastruktury</i>
CNU.4	kabelové el. vedení VN	celková šířka koridoru je stanovena na 4 m; trasa koridoru, resp. jeho umístění v rámci veřejného prostranství, může být upřesněna na základě konkrétního technického řešení, které vyplyne z prověření podrobnější dokumentací

D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Stanovuje se respektovat a zachovat stávající soustavu distribuce zemního plynu včetně staveb a zařízení. Stanovuje se řešit napojení zastavitelných ploch na stávající soustavu plynovodem střednětlakým s nízkotlakou regulací pro jednotlivé stavby.

Vymezuje se koridor CNZ.TEP04 o šířce 320 m pro umístění plynovodu přepravní soustavy s názvem Moravia – VTL plynovod, jeho realizace je podmíněna koordinací s dalšími záměry v území, resp. prověřením v podrobnější dokumentaci Územní studie Terezín/Násedlovice.

Vymezují se následující koridory technické infrastruktury:

<i>ozn. koridoru</i>	<i>druh koridoru</i>	<i>podmínky pro umístění technické infrastruktury</i>
CNU.5	STL plynovod	celková šířka koridoru je stanovena na 4 m; trasa koridoru, resp. jeho umístění v rámci veřejného prostranství, může být upřesněna na základě konkrétního technického řešení, které vyplyne z prověření podrobnější dokumentací

D.2.5. ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Stanovuje se respektovat a zachovat stávající systém využití lokálních zdrojů tepla, včetně zařízení využívající zemní plyn, případně zařízení využívající technologie šetrné k životnímu prostředí (elektrická energie, tepelná čerpadla a termo-solární systémy).

D.2.6. ELEKTRONICKÉ KOMUNIKACE

Stanovuje se respektovat a zachovat stávající síť elektronických komunikačních rozvodů a připouští se změny této sítě ve všech plochách spočívající v posilování a úpravách elektrické sítě a souvisejících zařízení na ni takovým způsobem, který nebude narušovat či znemožňovat její další využívání.

D.2.7. ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stanovuje se zachovat stávající systém likvidace komunálního odpadu a v rámci veřejných prostranství prověřit možnost umístění nádob na tříděný odpad s ohledem na pěší docházkovou dostupnost z ploch bydlení a smíšených.

D.2.8. OCHRANA PŘED POVODNĚMI – SNIŽOVÁNÍ OHROŽENÍ ÚZEMÍ ŽIVELNÝMI A JINÝMI POHROMAMI

Stanovuje se respektovat a zachovat stávající protipovodňová opatření – poldr Čejč včetně ochranné hráze na vodním toku Trkmanka a respektovat všechna vymezená záplavová území v k.ú. Terezín u Čejče. Protipovodňová opatření jsou řešena v kapitole *E.1.6. Protipovodňová opatření*.

Stanovuje se respektovat a udržovat stávající zařízení na odvádění srážkových vod (struhy, příkopy, propustky) jako opatření před ohrožením přívalovými dešti, a to bez přihlídnutí k majetkoprávním vztahům v území.

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Stanovuje se respektovat stávající občanskou vybavenost, její stavby a zařízení, jako jeden z hlavních prvků posilující soudržnost společenství obyvatel obce Terezín.

Vymezují se následující stabilizované plochy občanského vybavení:

- (OV) areál obecního úřadu, kulturní dům, muzeum vinařství, kostel;
- (OS) fotbalové hřiště se zázemím;
- (OK) obchody a služby;
- (OH) hřbitov.

Stanovuje se rozvíjet stavby a zařízení občanského vybavení přednostně v plochách ve vazbě na hlavní dopravně-urbanistickou osu sídla Terezín (silnice II/380), a to v plochách občanského vybavení. Dále je přípustné umísťovat občanské vybavení v plochách smíšených obytných a bydlení venkovském, zejména komerční vybavenost. Plochy změn pro rozvoj občanského vybavení se dále explicitně nevymezují.

D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Stanovuje se respektovat a rozvíjet systém veřejných prostranství jako celek, který je prostorově provázaný a přístupný, čímž zajišťuje provozní vazby a obsluhu celého území obce Terezín dopravou pěší, cyklistickou a motorovou, včetně dopravních vazeb se sousedními sídly. Součástí systému veřejných prostranství jsou, kromě hlavních dopravních prostorů, i prostory sloužící pro pobyt veřejnosti a její shromažďování.

Vymezuje se systém veřejných prostranství stabilizovaných ploch:

- (PX.v) veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch;
- (PX.z) veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch;
- (DS) doprava silniční.

Vymezují se následující plochy změn pro rozvoj systému veřejných prostranství:

kategorie plochy				
<i>ozn. plochy</i>	<i>kód</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>
plochy veřejných prostranství				
Z.09	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,7158
Z.10	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,1473
Z.11	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0355
Z.12	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,6064
Z.13	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0961
Z.14	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0535
Z.15	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,1560
Z.16	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,2101
Z.17	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,2957
T.18	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,2553
Z.79	PX.z	veřejná prostranství jiná – s převahou nezpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0433
Z.80	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0335
Z.81	PX.v	veřejná prostranství jiná – s převahou zpevněných ploch	Terezín u Čejče	0,0910
celkem				2,7396
z toho plochy zastavitelné				2,4843
z toho plochy transformační				0,2554
z toho plochy změn v krajině				0,0000

Připouští se mimo vymezené plochy systému veřejných prostranství doplňovat tento systém umístěním ploch veřejných prostranství jako součást dalších ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to umožňují svými podmínkami, zejména se jedná o plochy obytné, smíšené obytné a veřejných infrastruktur.

Vymezují se kompaktní plochy veřejných prostranství, které nejsou součástí hlavního dopravního prostoru, tyto jsou vymezeny jako plochy zastavitelné Z.16 a Z.17, plochy transformační T.18 a část plochy Z.15. Další veřejná prostranství je umožněno umisťovat v rámci ploch bydlení při dodržení jejich vzájemné provázanosti.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. ZÁKLADNÍ KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Stanovuje se:

- respektovat volnou krajinu území obce Terezín a využívat ji především pro zemědělskou a lesnickou činnost a hospodaření, pro nepobytovou rekreaci a turistiku a pro přirozené přírodní procesy.
- chránit přednostně přírodně nejhodnotnější plochy (významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a plochy, nivy; přírodní a přírodě blízké plochy zeleně vymezené jako součást ÚSES; krajinná zeleň), tím podporovat mimoprodukční funkce krajiny.
- využívat zemědělský půdní fond přednostně pro zemědělskou činnost. V rámci zemědělských ploch respektovat a doplňovat účelové komunikace a liniové prvky krajinné zeleně (meze a remízy, doprovodnou zeleň cest a toků) pozitivně působící na zemědělské plochy (jako protierozní a retenční opatření, opatření ke zvyšování biodiverzity i estetických hodnot krajiny).
- respektovat členění krajiny vyjádřené plochami s rozdílným způsobem využití a doplňovat navržené plochy změn.
- zachovávat prostupnost krajiny.
- realizovat a zachovávat protierozní a protipovodňová opatření a opatření ke zlepšování retenční schopnosti krajiny.
- respektovat vymezený územní systém ekologické stability a doplňovat jeho chybějící části.

E.2. VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ A PODMÍNKY PRO ZMĚNU JEJICH VYUŽITÍ

Mimo zastavěné území jsou vymezeny stabilizované plochy a plochy změn v krajině, a to plochy zemědělské (AU, AT), lesní (LU), přírodní (NU), zeleně (ZK), smíšené krajinné všeobecné (MU), vodní a vodních toků (WT), dopravní infrastruktury (DS, DD) a veřejná prostranství (PX.v a PX.z).

Pro změnu využití pozemků zemědělského půdního fondu mimo vymezené plochy změn se stanovují následující zásady:

- podíl orné půdy nebude zvyšován na úkor ekologicky stabilních krajinných prvků zeleně (přírodě blízké porosty, meze a remízy, doprovodnou zeleň cest),
- žádoucí je zvyšovat podíl trvalých kultur (trvalých travních porostů, sadů, zahrad, vinic) na úkor kultur každoročně obnovovaných (orná půda),
- vylučuje se odvodňování niv, vlhkých či zamokřených porostů a mokřadů,
- v rámci ploch zemědělských budou respektovány a vhodně doplňovány účelové komunikace a liniové prvky krajinné zeleně (meze a remízy, doprovodná zeleň cest a toků), a to ke zvýšení ekologické stability krajiny, ochraně půd a zvýšení biodiverzity v území,
- vylučují se některé druhy staveb a činností, které jsou dle platné legislativy v nezastavěném území přípustné (pokud nejsou výslovně vyloučeny).

Pro změnu využití ploch lesů a ploch krajinné zeleně mimo vymezené plochy změn se stanovují následující zásady:

- nepřípustné jsou změny s negativními vlivy na ekologickou stabilitu těchto ploch, vyjma nezbytných odůvodněných případů,
- připouští se změna ploch krajinné zeleně na plochy lesů pouze v případě, že nebude docházet k rozporu s cílovým stavem územního systému ekologické stability.

E.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Stanovuje se respektovat a chránit prvky územního systému ekologické stability tak, aby vytvářely ucelenou ekologickou síť sestávající z logických sledů vzájemně navazujících, typově příbuzných a funkčně souvisejících biocenter a biokoridorů.

Vymezují se následující skladebné prvky územního systému ekologické stability na lokální úrovni a stanovuje se pro ně následující opatření:

typ prvku			
<i>ozn. prvku</i>	<i>název prvku</i>	<i>navržené opatření</i>	<i>typ cílového biotopu (formace)</i>
biocentrum			
LBC.1	Úlehle	Založení chybějících částí biocentra. Úprava druhové skladby stávajících porostů směrem k potenciální přirozené vegetaci. Případně odstraňování nevhodných (zejména nepůvodních invazivních) druhů.	lesní, křovinný
LBC.2	Zápověď	Ponechání vlastnímu vývoji, případně odstraňování nevhodných (zejména invazivních) druhů.	vodní, mokřadní, bylinná, lesní
LBC.5	Na Trkmance	Založení chybějící části biocentra.	vodní, mokřadní, lesní
biokoridor			
LBK.1		Založení téměř celého biokoridoru.	lesní, křovinný
LBK.2		Založení chybějících částí biokoridoru, podpora břehových porostů a přechodových společenstev.	vodní, mokřadní, lesní
LBK.3		Založení téměř celého biokoridoru, v případě, kdy je biokoridor veden po stávajících porostech, podpořit zde přirozenou druhovou skladbu.	lesní
LBK.4		Založení biokoridoru.	lesní
LBK.5		Založení biokoridoru.	lesní

K zajištění funkčnosti prvků územního systému ekologické stability se vymezují následující plochy změn:

kategorie plochy						
<i>ozn. plochy</i>	<i>kód využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>ozn. prvku ÚSES</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>	
plochy zeleně						
K.19	ZK	zeleň krajinná	LBK.5	Terezín u Čejče		
K.20	ZK	zeleň krajinná	LBK.5	Terezín u Čejče	0,1079	
K.21	ZK	zeleň krajinná	LBK.4	Terezín u Čejče	0,8240	
K.22	ZK	zeleň krajinná	LBK.3	Terezín u Čejče	0,6075	
K.23	ZK	zeleň krajinná	LBK.3	Terezín u Čejče	0,5919	
K.24	ZK	zeleň krajinná	LBK.1	Terezín u Čejče	0,9287	
K.25	ZK	zeleň krajinná	LBK.1	Terezín u Čejče	0,4397	
K.26	ZK	zeleň krajinná	LBK.1	Terezín u Čejče	0,2717	
K.27	ZK	zeleň krajinná	LBK.2	Terezín u Čejče	1,2383	

kategorie plochy						
<i>ozn. plochy</i>	<i>kód využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>	<i>ozn. prvku ÚSES</i>	<i>k.ú.</i>	<i>výměra (ha)</i>	
celkem						5,9974
z toho plochy zastavitelné						0,0000
z toho plochy transformační						0,0000
z toho plochy změn v krajině						5,9974
plochy přírodní						
K.73	NU	přírodní všeobecné	LBC.5 Na Trkmance	Terezín u Čejče	0,1922	
K.74	NU	přírodní všeobecné	LBC.1 Úlehle	Terezín u Čejče	0,4354	
K.75	NU	přírodní všeobecné	LBC.1 Úlehle	Terezín u Čejče	0,9424	
K.76	NU	přírodní všeobecné	LBC.1 Úlehle	Terezín u Čejče	1,3807	
celkem						2,9508
z toho plochy zastavitelné						0,0000
z toho plochy transformační						0,0000
z toho plochy změn v krajině						2,9508

S prvky územního systému ekologické stability jsou koordinovány plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby umožňovaly dosažení cílového stavu funkčního systému. Biocentra jsou obvykle vymezována jako plochy přírodní (NU), jejich části případně jako WT (vodní a vodních toků). Biokoridory budou zakládány na plochách krajinné zeleně (ZK), dále jsou vymezeny na stabilizovaných plochách krajinné zeleně (ZK), lesních (LU) nebo vodní a vodních toků (WT). Biokoridory mohou křížit i plochy veřejných prostranství, případně dopravní infrastruktury, vždy však s ohledem na minimalizaci negativních dopadů na ÚSES, prioritou je zachování spojitosti a funkčnosti systému.

E.4. PROSTUPNOST KRAJINY A JEJÍ REKREAČNÍ VYUŽÍVÁNÍ

Stanovuje se řešit systém veřejně přístupných silnic a komunikací jako vzájemně propojený a ucelený a koordinovat prostupnost krajiny ve vazbách na systém veřejných prostranství v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Vymezuje se systém veřejně přístupných silnic a komunikací plochami s rozdílným způsobem využití, který slouží pro obsluhu pozemků a prostupnost volné krajiny. Jsou stabilizovány všechny existující veřejně přístupné komunikace v krajině jako plochy veřejných prostranství a umožněno její doplnění tak, aby byla zachována a zlepšena prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický provoz. Nad rámec vymezených ploch je možné umisťovat stavby cest i v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití, pokud to umožňují svými podmínkami, především se jedná o plochy mimo vymezené zastavěné území a zastavitelné plochy.

Biologická prostupnost krajiny je řešena vymezením územního systému ekologické stability krajiny, migrační koridory velkých savců nejsou územím vedeny.

E.5. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Umožňuje se zakládání mezí, remízů a obdobných ekologicky stabilnějších enkláv přírodních ploch v plochách zemědělských v celém území obce Terezín, kde bude identifikováno erozní ohrožení půd. Vegetační doprovodů cest snižující erozní ohroženost půd nejsou explicitně vymezovány, jejich realizace je připuštěna v rámci ploch dopravy silniční, veřejných prostranství a v plochách zemědělských.

Explicitně se vymezují plochy zeleně krajinné (ZK) pro realizaci technických protierozních opatření (meze a průlehy) dle zpracovaných komplexních pozemkových úprav.

E.6. PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

Stanovuje se chránit zástavbu před přívalovými srážkami a bahnotokem stabilizací a rozvojem navazujících ploch smíšených nezastavěného území, v kterých je umožněno extenzivní hospodaření a další úpravy ke zvyšování retence srážkových vod v krajině, jako je zakládání mezí, remízů a obdobných ekologicky stabilnějších enkláv přírodních ploch v plochách zemědělských včetně vegetačních doprovodů cest.

Stanovuje se upřednostňovat přírodě blízká protipovodňová opatření, jako i organizace obhospodařování zemědělské půdy součástí prevence, před realizací technických protipovodňových opatření.

Vymezuje se koridor CNZ.POP11 pro realizaci přírodě blízkých protipovodňových opatření na vodním toku Trkmanka v severní části území. Jeho realizace je podmíněna koordinací s dalšími záměry v území, resp. prověřením v podrobnější dokumentaci Územní studie Terezín/Násedlovice.

Vymezuje se koridor územní rezervy R.RLAPV07 pro akumulaci povrchových vod lokalita Terezín. Její realizace je podmíněna koordinací s dalšími záměry v území, resp. prověřením v podrobnější dokumentaci Územní studie Terezín/Násedlovice.

E.7. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

Na území obce Terezín se **nenachází** ani není explicitně vymezována nová plocha určená pro dobývání nerostných surovin. V severní části území se nachází chráněné ložiskové území – Násedlovice (zemní plyn, ropa). V podmíněně přípustném využití ploch nezastavěného území je umožněno umístění průzkumných a těžebních zařízení, při dodržení stanovených podmínek.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

F.1. PRAVIDLA APLIKACE PODMÍNEK

Stanovená pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů, včetně prvků regulačního plánu nejsou retroaktivní, tzn. nemají zpětnou účinnost. Stávající využití a prostorové uspořádání území a staveb je dále možné v rozsahu, ve kterém jsou pro dané činnosti zkolaudovány i v případě, že nesplňují stanovené podmínky. Všechny nové stavby, změny stávajících staveb, změny využití území či změny vlivu užívání staveb na území včetně jejich prostorového uspořádání podléhají stanoveným podmínkám. Pro aplikaci jednotlivých regulativů se stanovuje jednoduché kolizní pravidlo aplikace právních předpisů „Lex specialis derogat generali“, tzn. zvláštní ustanovení má přednost před ustanovením obecnějším, dále se stanovuje aplikovat jednotlivá ustanovení ve vzájemných souvislostech.

F.2. VYUŽITÍ PLOCH

Stanovují se **zásady pro ochranu zdravých životních podmínek** vyjádřené v následujících bodech:

- nově vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, lze umístit pouze do lokality, v níž celková hluková zátěž nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory; zástavbu do ploch přiléhajících k silnicím lze umístit, pouze pokud nebudou vznášeny nároky na omezování provozu nebo stavební úpravy na přilehlých silnicích;
- při umístění nových zdrojů hluku musí být respektovány stabilizované i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené chráněné prostory definované platnými právními předpisy v oblasti ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;

- u vybraných ploch (např. pro výrobu, případně u ploch dalších, funkčně obdobných) je podmíněně přípustné v omezeném rozsahu doplňkové bydlení (byt správce, majitele, ostrahy apod.), pro které bude prokázáno, že v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví; hygienické limity hluku pro chráněný venkovní prostor a chráněný venkovní prostor stavby se na takovou stavbu nevztahují; bez možnosti pronájmu;
- u ploch primárně určených k umístění chráněných prostor definovaných platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví je podmíněně přípustné využití pro stavby, zařízení a činnosti, které mohou být zdrojem hluku a vibrací (občanské vybavení komerčního charakteru, drobná výroba apod.), s tím, že bude prokázáno, že v chráněných venkovních prostorech, v chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví;
- nepřípustné je využití pro všechny druhy staveb, zařízení a činností, jejichž negativní účinky na životní prostředí a veřejné zdraví překračují nad přípustnou mez limity stanovené v souvisejících právních předpisech nebo takové důsledky vyvolávají druhotně.

Stanovují se **zásady pro plochy s rozdílným způsobem využití** vyjádřené v následujících bodech:

- stavby nelze realizovat bez potřebné tech. infrastruktury (komunikace, inženýrské sítě). Pokud jsou zahrady domů zahrnuty do stavové plochy bydlení nebo smíšené, zástavba RD v takových plochách nebude probíhat v hloubce parcel, ale např. jen v původní stopě zástavby u veřejného prostranství, tzn. zastavování zahrad zahrnutých ve stabilizovaných plochách bydlení a smíšených se vylučuje a je přípustné pouze v rámci vymezených transformačních ploch. Jedinou výjimkou je proluka (dosud nezastavěná zahrada) mezi plochami T.06 a T.07, přičemž parametry staveb budou odpovídat okolní zástavbě ve smyslu stanovených prvků regulačního plánu pro plochy T.06 a T.07;
- šířka veřejných prostranství bude zajištěna dle platné legislativy;
- technická infrastruktura bude přednostně umístěována v rámci ploch veřejných prostranství;
- je třeba v co největší míře eliminovat negativní ovlivnění odtokových poměrů – zachovat vsakování na jednotlivých pozemcích (pokud to umožňují geologické podmínky);
- pro zajištění podmínek pro územní plánování ve volné zemědělské krajině mimo hranice zastavěného území a zastavitelných ploch lze v rámci pozemkových úprav měnit využití území bez nutnosti změny územního plánu, a to vzájemně u druhů pozemků orná půda, zahrada, trvalý travní porost, vodní plocha a lesní pozemek.

F.3. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Stanovená výška zástavby a podlažnost může být překročena, je-li to nezbytné pro zakomponování stavby do původního terénu s výraznou sklonitostí; maximální výška v metrech musí být v takovém případě dodržena alespoň z průčelí stavby orientovaného k veřejnému prostranství a překročení výšky na ostatních půdorysných stranách stavby nesmí být vyšší, než jaká je úroveň klesání přilehlého původního terénu.

Stanovená výška zástavby a podlažnost se nevztahuje na technologická zařízení staveb související s provozem těchto staveb (komíny, antény, zařízení vzduchotechniky či odvětrání, zařízení pro energetické zásobování staveb apod.) a samostatné stavby zařízení technické infrastruktury bodového charakteru.

Stanovené prvky regulačního plánu jsou závazné pro plochy a části územního plánu s prvky regulačního plánu a nelze se od nich odchýlovat, není-li to připuštěno v upřesnění jednotlivých prvků regulačního plánu.

F.4. PODMÍNKY VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Stanovují se podmínky ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů, a to v následující struktuře:

- **hlavní využití** (převažující využití),
- **přípustné využití** (možné využití doplňující hlavní využití a zároveň nezhoršuje jeho podmínky),
- **podmíněně přípustné využití** (možné využití za splnění předem dané věcné podmínky),
- **nepřípustné využití** (zcela vyloučené využití),

- **podmínky prostorového uspořádání** (specifické vlastnosti zástavby),
- **podmínky využití ploch** (návaznosti investic podmiňujících využití ploch)

Stanovení podmínek pro využití ploch a koridorů, vč. podmínek prostorového uspořádání, není retroaktivní. Využití ploch a koridorů v rozsahu, ve kterém jsou pro provozovanou činnost řádně zkolaudovány a zároveň nejsou dle podmínek pro využití ploch či koridorů přípustné, je i nadále možné. Jakékoliv nové stavby, změny staveb, změny využití území a změny vlivu užívání staveb na území vedoucí k intenzifikaci těchto činností již přípustné není.

F.4.1. PLOCHY BYDLENÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch bydlení a podmínky jejich prostorového uspořádání:

BV – bydlení venkovské	
hlavní využití	bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
přípustné využití	<p>nekomerční chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení – tyto činnosti nejsou určeny k podnikatelským účelům</p> <p>stavby a zařízení související s bydlením v rodinných domech či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení související dopravní a technická infrastruktura</p> <p>stavby a zařízení občanské vybavenosti místního významu, při zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení (občanské vybavení, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohody bydlení ve vymezené ploše, je slučitelné s bydlením a je provozováno v rámci rodinných domů (např. nevýrobní služby, malé prodejny, nekapacitní ubytovací zařízení)</p> <p>veřejná prostranství včetně zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé a malých vodních ploch a toků</p> <p>využití stávajících objektů pro rodinnou rekreaci (chalupaření)</p>
podmíněně přípustné využití	<p>stavby a zařízení občanského vybavení – stravovací zařízení a výrobní služby, pokud nebudou mít negativní vliv na sousední chráněné prostory</p> <p>chov hospodářského zvířectva a pěstitelské zázemí (nad rámec samozásobení), pokud nebude mít provoz zařízení negativní vliv na sousední chráněné prostory</p> <p>technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území</p>
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	<p>zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím s možností podkroví a podsklepení, maximální výška zástavby 9 metrů od úrovně původního (neupraveného) terénu</p> <p>koeficient zeleně u rodinných domů v souvislé zástavbě minimálně 0,3 a u novostaveb samostatně stojících rodinných domů minimálně 0,6</p> <p>zástavbu v ploše Z.01 umísťovat mimo stanovená záplavová území</p> <p>zástavba odpovídající stanoveným zásadám urbanistické koncepce a kompozice, viz. kapitola <i>C.1 Zásady urbanistické koncepce a kompozice</i> pro části územního plánu zahrnující plochy změn Z.01, Z.02, Z.03, Z.04, T.06 a T.07 jsou stanoveny prvky regulačního plánu, viz. kapitola <i>C.3 Prostorové uspořádání území</i></p>
podmínky využití ploch	výstavba v plochách Z.01 a Z.02 podmíněna zajištěním napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, resp. realizací těchto infrastruktur, vedených v ploše Z.09

výstavba v plochách Z.03, Z.04, T.06 a T.07 podmíněna zajištěním napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, resp. realizací těchto infrastruktur, vedených v ploše Z.12
výstavba v ploše Z.04 podmíněna přemístěním el. vedení, případně el. trafostanice, mimo plochy bydlení
výstavba v ploše Z.05 podmíněna zajištěním napojení na technickou infrastrukturu
výstavba v plochách Z.01, Z.02, Z.03 a Z.04 je podmíněna prověřením vlivu na meliorace
dopravní napojení plochy Z.03 na silnici II. třídy (II/380) bude řešeno z plochy veřejného prostranství Z.12, západní část plochy Z.03 bude dopravně obslužena plochou Z.81 a až následně dopravně napojena na plochu Z.12, tzn. bude vytvořeno jediné napojení na silnici II. třídy

F.4.2. PLOCHY REKREACE

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch rekreace a podmínky jejich prostorového uspořádání:

RI – rekreace individuální	
hlavní využití	plochy staveb vinných sklepů
přípustné využití	stavby a zařízení občanské vybavenosti provozované v souvislosti s hlavním využitím, tzn. občanské vybavení – prodejny související s vinařstvím stavby a zařízení výroby provozované v souvislosti s hlavním využitím, tzn. vinařská výroba veřejná prostranství včetně zeleně
podmíněně přípustné využití	související dopravní a technická infrastruktura, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území rekreační nástavba, pokud nebude mít negativní vliv na charakter zástavby, resp. genia loci dané lokality
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím komerční ubytovací zařízení
podmínky prostorového uspořádání	zástavba s maximálně 1 nadzemním podlažím s možností podkroví a podsklepení, maximální výška zástavby 6 metrů od úrovně původního (neupraveného) terénu zástavba odpovídající charakteru vinných sklepů dle dané lokality pro části územního plánu zahrnující plochy změn Z.08 jsou stanoveny prvky regulačního plánu, viz. kapitola <i>C.3 Prostorové uspořádání území</i>
podmínky využití ploch	výstavba v ploše Z.08 podmíněna zajištěním napojení na dopravní infrastrukturu, resp. realizací této infrastruktury, vedené v ploše Z.15

F.4.3. PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch občanského vybavení a podmínky jejich prostorového uspořádání:

OV – občanské vybavení veřejné	
hlavní využití	plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti
přípustné využití	občanská vybavenost převážně nekomerčního charakteru, nezbytná pro zajištění a ochranu kvality života obyvatel, jejíž existence v území je v zájmu veřejnosti – zahrnuje druhy veřejné vybavenosti v oblastech výchovy a vzdělávání, sociálních služeb a péče o rodinu, zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva (integrovaného záchranného systému)
	související dopravní a technická infrastruktura
	stavby a zařízení občanského vybavení – malá komerční zařízení nevýrobního charakteru
	veřejná prostranství pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí včetně zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé a malých vodních ploch a toků
bydlení správce nebo majitele staveb umístěné v rámci objektu hlavního využití	
podmíněně přípustné využití	technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
	bydlení v bytech, pokud bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku pro chráněný vnitřní a venkovní prostor stavby, v denní a noční době
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	výstavbu ve stabilizovaných plochách řešit dle charakteru a významu staveb a v návaznosti na okolní zástavbu, maximální výška zástavby 12 m od úrovně původního (neupraveného) terénu
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny
OK – občanské vybavení komerční	
hlavní využití	komerční zařízení (plošně rozsáhlá s potřebou zajištění obsluhy)
přípustné využití	pozemky občanské vybavenosti převážně komerčního charakteru, např. prodejny potravin a další zařízení pro obchodní prodej, případně zařízení nevýrobních služeb
	pozemky související dopravní infrastruktury (parkování, garáže) a technické infrastruktury
	pozemky veřejných prostranství včetně parkovišť a veřejné zeleně
podmíněně přípustné využití	pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury nesouvisející přímo s hlavním využitím a prostory pro nakládání s odpady, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	výstavbu ve stabilizovaných plochách řešit dle charakteru a významu staveb a v návaznosti na okolní zástavbu, maximální výška zástavby 11 m od úrovně původního (neupraveného) terénu
	koeficient zastavěnosti maximálně 0,8
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

OS – občanské vybavení – sport	
hlavní využití	plochy a tělovýchovná zařízení pro sportovní využití obyvatel
přípustné využití	plochy a zařízení pro sport a pohybovou rekreaci veřejného charakteru jako jsou např. sportovní stadiony, hřiště, haly, tělocvičny, plavecké bazény a areály, rehabilitační zařízení
	související dopravní a technická infrastruktura
	stavby a zařízení občanského vybavení – malá a střední komerční zařízení nevýrobního charakteru doprovázející hlavní využití (mohou zahrnovat i zařízení maloobchodní, veřejného stravování a ubytování s přímou vazbou na hlavní náplň území)
	veřejná prostranství včetně zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé, vodní plochy a toky
	technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
podmíněně přípustné využití	technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	výstavbu ve stabilizovaných plochách řešit dle charakteru a významu staveb a v návaznosti na okolní zástavbu, maximální výška zástavby 9 m od úrovně původního (neupraveného) terénu
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny
OH – občanské vybavení – hřbitovy	
hlavní využití	plochy veřejných i vyhrazených hřbitovů a pohřebišť
přípustné využití	plochy, které zahrnují stavby a zařízení sloužící výhradně pro jejich potřeby, včetně kolumbárií, smutečních obřadních síní a krematorií, dále doprovodnou a izolační zeleň
	související dopravní a technická infrastruktura
	stavby a zařízení občanského vybavení – malá komerční zařízení nevýrobního charakteru doprovázející hlavní využití (např. prodejna květin)
	veřejná prostranství včetně zeleně
podmíněně přípustné využití	technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	výstavbu ve stabilizovaných plochách řešit dle charakteru a významu staveb a v návaznosti na okolní zástavbu
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.4. PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch veřejných prostranství a podmínky jejich prostorového uspořádání:

PX.v – veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	
hlavní využití	veřejně přístupné plochy pro pobyt a komunikaci s prostorotvornou funkcí
přípustné využití	veřejná prostranství např. komunikace, cesty s předpoklady pro zajištění komfortu a bezbariérového pohybu pěších, zeleň, drobná hřiště pro děti i dospělé technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace, parkování, chodníky, cyklotrasy apod.)
podmíněně přípustné využití	umístování drobných staveb občanského vybavení doplňující funkci hlavního využití – obecní mobiliář, pódia, předzahrádky, přenosné konstrukce, komerční stánky, hygienická a informační zařízení atp. za podmínky, že svojí funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru veřejného prostranství
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	výstavba v plochách Z.09, Z.12 a Z.13 je podmíněna prověřením vlivu na meliorace
PX.z – veřejná prostranství jiná - s převahou nezpevněných ploch	
hlavní využití	veřejně přístupné plochy s převažujícím zastoupením vegetace, která je navržena a ztvárněna podle zásad krajinářské architektury
přípustné využití	pozemky parkově upravené veřejné i soukromé zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé pozemky zpevněných i nezpevněných ploch včetně objektů drobné architektury – sakrální stavby (kříže, boží muka), památníky a umělecká díla, vodní prvky situování drobných staveb občanského vybavení doplňujících funkci hlavního využití – obecní mobiliář (lavičky, odpadkové koše, pouliční osvětlení atd.), pódia / amfiteátry, předzahrádky, přenosné konstrukce, komerční stánky, hygienická a informační zařízení atp.
podmíněně přípustné využití	pozemky technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, účelové komunikace, chodníky apod.) za podmínky, že svojí funkcí, architektonickým výrazem a umístěním odpovídají významu a charakteru veřejného prostranství
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, veškeré stavby a činnosti, které mohou zhoršit podmínky pro existenci vegetace nebo omezit možnost koncepčního přístupu k řešení zeleně na dané ploše
podmínky prostorového uspořádání	veškeré přípustné stavby budou respektovat výšku okolní zástavby, nebudou ji přesahovat
podmínky využití ploch	výstavba v plochách Z.16 a Z.17 je podmíněna prověřením vlivu na meliorace

F.4.5. PLOCHY ZELENĚ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch zeleně a podmínky jejich prostorového uspořádání:

ZK – zeleň krajinná	
hlavní využití	krajinná zeleň v nezastavěném území, jedná se především o vegetační formace (dřevinné, křovinné, bylinné) bez primárního hospodářského, produkčního využití
přípustné využití	doprovodná a izolační zeleň skladebné části ÚSES plochy a opatření pro ochranu přírody a krajiny mokřady a jiné přírodě blízké vodou ovlivněné ekosystémy podporující biodiverzitu území (nepřevažuje-li vodohospodářský účel) protierozní a protipovodňová opatření přírodního charakteru (např. větrolamy, meze, zasakovací pásy, průlehy, protipovodňové hrázkyně apod.)
podmíněně přípustné využití	změna na PUPFL – pokud hospodařením nedojde k podstatnému snížení biologické funkce stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury – pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za předpokladu minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce (u biokoridorů ÚSES je např. přípustné křížení – cesty nebo vedení inženýrských sítí, není možný souběh, který by znamenal významné omezení přírodních hodnot) stavby, činnosti a zařízení které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky – pokud nedojde k narušení hlavního využití umísťování průzkumných a těžebních zařízení za podmínky, že nebude převažovat jiný veřejný zájem (např. na ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a zachování krajinného rázu) nad veřejným zájmem na vyhledávání a průzkumu vyhrazených nerostů a následném hospodárném využití ložisek vyhrazených nerostů
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, zejména pokud mohou negativně ovlivnit ekologickou stabilitu plochy nebo nevratně změnit přirozené podmínky stanoviště, včetně neliniových staveb a zařízení pro rekreaci (hygienická zařízení, ekologická a informační centra), zemědělství, lesnictví, plochy technické infrastruktury (např. FVE) trvalé oplocování pozemků (kromě dočasných ochrany výsadeb) plantáže rychle rostoucích (energetických) dřevin
podmínky prostorového uspořádání	v plochách, které jsou součástí skladebných částí ÚSES platí speciální podmínky stanovené v kapitole <i>E.1.3 Územní systém ekologické stability</i> , resp. jsou nadřazeny těmto stanoveným podmínkám využití ploch
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.6. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch smíšených obytných a podmínky jejich prostorového uspořádání:

SU – smíšené obytné všeobecné	
hlavní využití	smíšené využití – bydlení s vyšším podílem veřejné nebo komerční vybavenosti, výrobních (řemeslnická výroba) a nevýrobních služeb
přípustné využití	stavby a zařízení pro bydlení v bytových i rodinných domech a souvisejících s bydlením či bydlení podmiňující, včetně terénních úprav, potřebných k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení
	komerční zařízení občanského vybavení, které lze umístit do parteru domů, např. služby, nekapacitní prodejny
	související dopravní infrastruktura (parkování) a technická infrastruktura
	veřejná prostranství včetně veřejné zeleně a drobných hřišť pro děti i dospělé
podmíněně přípustné využití	stavby a zařízení ostatního občanského vybavení, administrativy a služeb, které svým charakterem, provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
	stavby drobné a řemeslné výroby, pokud uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
	technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	zástavba s maximálně 2 (T.69) nebo 3 (T.68) nadzemními podlažími s možností ustupujícího nadzemního podlaží nebo obytným podkrovím s ohledem na okolní zástavbu a charakter sousedních ploch s rozdílným způsobem využití, resp. pro plochu T.68 nesmí mít negativní vliv na charakter zástavby vinných sklepů, maximální výška zástavby 14 metrů (T.68) nebo 11 metrů (T.69) od úrovně původního (neupraveného) terénu
	pro plochu T.68 koeficient zastavěnosti maximálně 0,6 a pro plochu T.69 koeficient zeleně minimálně 0,6
	pro části územního plánu zahrnující plochy změn T.68 a T.69 jsou stanoveny prvky regulačního plánu, viz. kapitola <i>C.3 Prostorové uspořádání území</i>
podmínky využití ploch	výstavba v ploše T.69 podmíněna zajištěním napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, resp. realizací těchto infrastruktur, vedených v ploše Z.12
	výstavba v ploše T.68 podmíněna zajištěním napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, resp. realizací těchto infrastruktur, vedených v ploše Z.15

F.4.7. PLOCHY A KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch a koridorů dopravní infrastruktury a podmínky jejich prostorového uspořádání:

DS – doprava silniční	
hlavní využití	silniční doprava
přípustné využití	<p>plochy silniční dopavy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, včetně dopravních zařízení, zařízení údržby a ochranných a protihlukových opatření</p> <p>související technická a dopravní infrastruktura (např. vedení a stavby technické infrastruktury, parkování, odstavování vozidel, čerpací stanice pohonných hmot)</p> <p>zařízení linkové osobní a hromadné veřejné dopravy, autobusové zastávky a stanice</p> <p>infrastruktura pro pěší a cyklistickou dopravu</p> <p>doprovodná a izolační zeleň, údržba vodních toků protínajících plochy silniční dopravy</p>
podmíněně přípustné využití	<p>technická infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím (např. vedení technické infrastruktury) pokud neohrozí užívání dopravní infrastruktury</p> <p>při umístování nových zdrojů hluku musí být respektovány stabilizované i nově navrhované, resp. v územně plánovací dokumentaci vymezené, chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací</p>
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny
DD – doprava drážní	
hlavní využití	železniční doprava
přípustné využití	<p>pozemky staveb železniční dráhy</p> <p>pozemky staveb a zařízení stavebně souvisejících se stavbou hlavní (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, propustky, vodohospodářské stavby a zařízení pro údržbu vodních toků protínající plochy drážní dopravy apod.)</p> <p>pozemky staveb ochranných a protihlukových opatření</p> <p>pozemky staveb technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.) nevylučující hlavní využití</p> <p>pozemky s doprovodnou a izolační zelení</p>
podmíněně přípustné využití	<p>pozemky staveb pro jiné služby a provozovny malého rozsahu, které svým provozem negativně neovlivní funkci hlavního využití</p> <p>pozemky pro bydlení typu služební byty, pokud nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních prostorách staveb</p>
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím

podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.8. PLOCHY A KORIDORY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch a koridorů technické infrastruktury a podmínky jejich prostorového uspořádání:

TW – vodní hospodářství	
hlavní využití	samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na vodovodech a kanalizacích
přípustné využití	pozemky hrází, protipovodňová a protierozní opatření technické vybavení a provozně související zařízení včetně pozemků jejich staveb jako například stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií nezbytná dopravní infrastruktura (např. místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), veřejná prostranství nevylučující hlavní využití, zeleň a malé vodní plochy a toky pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí
podmíněně přípustné využití	není stanoveno
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	dopravní napojení plochy Z.70 bude řešeno jediným napojením na silnici II/421
TE – energetika	
hlavní využití	samostatně vyčleněné plochy areálů zařízení na energetických sítích
přípustné využití	technické vybavení a provozně související zařízení včetně pozemků jejich staveb jako například stavby a zařízení pro zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií nezbytné stavby a pozemky dopravní infrastruktury (např. místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), veřejná prostranství nevylučující hlavní využití, zeleň, malé vodní plochy a toky pro uspokojování potřeb území, vymezeného danou funkcí
podmíněně přípustné využití	není stanoveno
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny
TO – nakládání s odpady	
hlavní využití	nakládání s odpady
přípustné využití	pozemky staveb a zařízení pro nakládání s odpady (skládkování, sběrné dvory apod.), na území recyklačních linek jsou přípustné plochy pro sběr, třídění, likvidaci a ukládání odpadů pozemky pro zeleň

	pozemky staveb související dopravní infrastruktury – místní komunikace, chodníky a veřejná prostranství
	pozemky staveb ostatní technické infrastruktury
podmíněně přípustné využití	pozemky staveb drobné a řemeslné výroby, pokud bude v rámci územního řízení prokázáno, že uvedené činnosti nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území a pokud plocha není pro nakládání s odpady nezbytná
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby 9 metrů od úrovně původního (neupraveného) terénu
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.9. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch výroby a skladování a podmínky jejich prostorového uspořádání:

VD – výroba drobná a služby	
hlavní využití	stavby a zařízení charakteru řemeslné nebo přidružené výroby obvykle s maloobjemovou a malosériovou produkcí a služby výrobní i nevýrobní
přípustné využití	stavby pro drobnou a řemeslnou výrobu, administrativu a služby, skladování bez možnosti skladovat nebezpečný odpad, zařízení vybavenosti a služeb související s hlavním využitím stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování stavby a zařízení pro zpracování a využívání biologického odpadu – bioplynová stanice (BPS); malé stavby odpadového hospodářství – kompostárny, recyklační linky; čerpací stanice pohonných hmot CNG. technická a dopravní infrastruktura veřejná prostranství, zeleň, malé vodní plochy a toky
podmíněně přípustné využití	technická a dopravní infrastruktura nesouvisející přímo s hlavním využitím, pokud nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území pozemky staveb pro bydlení, pokud se jedná o bydlení správce nebo majitele účelových staveb a pokud v chráněných vnitřních prostorech staveb nebudou překračovány hygienické limity hluku stanovené právním předpisem na úseku ochrany veřejného zdraví fotovoltaické elektrárny, pokud jsou součástí staveb a zařízení
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím
podmínky prostorového uspořádání	maximální výška zástavby 16 metrů od úrovně původního (neupraveného) terénu koeficient zastavěnosti maximálně 0,6 zástavbu v ploše Z.71 umisťovat mimo stanovená záplavová území zástavbu řešit jako soubor hmotově členěných staveb o maximální půdorysné ploše jedné budovy 2000 m ²
podmínky využití ploch	výstavba v ploše Z.71 je podmíněna realizací pásu izolační zeleně při jejich okrajích o minimální šířce 4 m (s možností přerušení pásů pro vjezdy), přičemž cílová výška vegetace by měla dosahovat alespoň 2/3 výšky objektu výroby, vegetační prvek by měl zahrnovat alespoň 2 patra (bylinné, keřové či stromové) výstavba v ploše Z.71 je podmíněna prověřením vlivu na meliorace

dopravní napojení plochy Z.71 na silnici II. třídy (II/380) bude řešeno jediným napojením

F.4.10. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch výroby a skladování a podmínky jejich prostorového uspořádání:

WT – vodní a vodních toků	
hlavní využití	vodní plochy, koryta vodních toků a pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
přípustné využití	nakládání s povrchovými vodami, jejich ochrana, vodohospodářské využití, tj. zajišťování akumulace vod, regulace vodního režimu a plnění dalších účelů, stanovených právními předpisy na úseku vod a ochrany přírody a krajiny stavby a zařízení souvisejícího technického vybavení (např. tělesa hrází, výpustné objekty) a související dopravní infrastruktura ochrana území před škodlivými účinky vod, před vodní erozí a před suchem ochrana a revitalizace vodních zdrojů, toků a nádrží prvky územního systému ekologické stability a jejich založení opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost
podmíněně přípustné využití	liniové stavby a drobná zařízení dopravní a technické infrastruktury, pokud jsou ve veřejném zájmu, nelze je umístit v jiné části území a bude minimalizováno negativní ovlivnění hlavního využití
nepřípustné využití	veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím, včetně staveb a zařízení pro zemědělství, lesnictví a těžbu, neliniové stavby a zařízení pro rekreaci (hygienická zařízení, ekologická a informační centra), plochy technické infrastruktury (např. FVE)
podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.11. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch výroby a skladování a podmínky jejich prostorového uspořádání:

AU – zemědělské všeobecné	
hlavní využití	hospodaření na zemědělské půdě
přípustné využití	zemědělská činnost – pěstování zemědělských plodin, ochrana zemědělských půd drobné vodní toky a plochy, meliorace opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní, protipovodňová, ekostabilizační i krajinná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy, remízy a podobně), izolační a doprovodná zeleň, drobné vodní plochy a toky plochy související dopravní infrastruktury (např. účelové komunikace) drobné sakrální stavby (boží muka, kříže apod.), drobná umělecká díla (např. sochy)

podmíněně přípustné využití	<p>technická infrastruktura – pouze liniová vedení či drobná zařízení na síti (např. trafostanice, čerpací stanice apod., do 30 m²)</p>
	<p>stavby nezbytné pro obhospodařování dané zemědělské půdy – doprovodné zemědělské stavby např. seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, včelíny – za předpokladu, že nenaruší pohodu sousedících ploch bydlení, rekreačního využití souvisejícího území a jejich umístění není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny</p>
	<p>opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití</p>
	<p>změny kultur – změny orné půdy na trvalé kultury (trvalé travní porosty, zahrady, sady, vinice) lze bez omezení, změny opačné (z trvalých kultur na ornou půdu) jsou přípustné pouze mimo erozně ohrožené plochy</p>
	<p>umísťování průzkumných a těžebních zařízení za podmínky, že nebude převažovat jiný veřejný zájem (např. na ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a zachování krajinného rázu) nad veřejným zájmem na vyhledávání a průzkumu vyhrazených nerostů a následném hospodárném využití ložisek vyhrazených nerostů</p>
nepřípustné využití	stavby a zařízení pro lesnictví, výroba energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE)
podmínky prostorového uspořádání	stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití jsou omezeny maximální půdorysnou plochou 300 m ² , maximální výškou zástavby 5 m nad původním (neupraveným) terénem, nepodsklepené
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny
AT – trvalé kultury	
hlavní využití	produkční zemědělské plochy trvalých kultur – vinice a sady
přípustné využití	<p>opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní, protipovodňová, ekostabilizační i krajinná opatření (rozptýlená zeleň, meze, terasy, remízy a podobně), izolační a doprovodná zeleň</p>
	plochy související dopravní infrastruktury (např. účelové komunikace)
	drobné vodní toky a plochy, meliorace
	drobné sakrální stavby (boží muka, kříže apod.), drobná umělecká díla (např. sochy)
podmíněně přípustné využití	oplocení vinic a sadů za podmínky zachování prostupnosti území
	<p>technická infrastruktura – pouze liniová vedení či drobná zařízení na síti (např. trafostanice, čerpací stanice apod., do 30 m²)</p>
	<p>opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití</p>
	<p>doprovodné zemědělské stavby např. seníky, včelíny, kůlny, přístřešky – za předpokladu, že nenaruší pohodu sousedících ploch bydlení, rekreačního využití souvisejícího území a jejich umístění není v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny</p>
	<p>změny kultur – v rámci trvalých kultur (trvalé travní porosty, zahrady, sady, vinice) možné bez omezení, změny z trvalých kultur na ornou půdu jsou přípustné pouze mimo erozně ohrožené plochy</p>
	<p>umísťování průzkumných a těžebních zařízení za podmínky, že nebude převažovat jiný veřejný zájem (např. na ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a zachování krajinného rázu) nad veřejným</p>

	zájmem na vyhledávání a průzkumu vyhrazených nerostů a následném hospodárném využití ložisek vyhrazených nerostů
nepřípustné využití	stavby a zařízení pro lesnictví, výroba energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE)
podmínky prostorového uspořádání	stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití jsou omezeny maximální půdorysnou plochou 60 m ² , maximální výškou zástavby 5 m nad původním (neupraveným) terénem, nepodsklepené
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.12. PLOCHY LESNÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch lesních a podmínky jejich prostorového uspořádání:

LU – lesní všeobecné	
hlavní využití	plnění produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa
přípustné využití	pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství pro zajištění produkce dřevní hmoty, chovu lesní zvěře, ochrany lesních porostů a půd
	drobné vodní toky a plochy, meliorace
	opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní, protipovodňová, ekostabilizační i krajinná opatření
	plochy související dopravní infrastruktury (např. účelové komunikace)
	prvky územního systému ekologické stability
podmíněně přípustné využití	doprovodné stavby např. přístřešky, stavby pro chov včelstev
	technická infrastruktura – liniová vedení a drobné stavby technické infrastruktury (do 30 m ²) – pouze stávající, nově pouze za předpokladu minimalizace dotčení lesního porostu a ve veřejném zájmu
	opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití
	umísťování průzkumných a těžebních zařízení za podmínky, že nebude převažovat jiný veřejný zájem (např. na ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a zachování krajinného rázu) nad veřejným zájmem na vyhledávání a průzkumu vyhrazených nerostů a následném hospodárném využití ložisek vyhrazených nerostů
nepřípustné využití	stavby a zařízení pro zemědělství, neliniové stavby a zařízení pro rekreaci (hygienická zařízení, ekologická a informační centra), výroba energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE)
podmínky prostorového uspořádání	stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití jsou omezeny maximální půdorysnou plochou 60 m ² , maximální výškou zástavby 5 m nad původním (neupraveným) terénem, nepodsklepené
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.13. PLOCHY PŘÍRODNÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch přírodních a podmínky jejich prostorového uspořádání:

NU – přírodní všeobecné	
hlavní využití	ochrana přírody a krajiny (plochy, kde jsou zajištěny územní podmínky potřebné pro existenci a vývoj přírodních a přírodě blízkých společenstev)
přípustné využití	prvky územního systému ekologické stability zajišťující trvalou existenci většiny bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám = biocentra účelové komunikace drobné vodní plochy a toky, mokřady
podmíněně přípustné využití	opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protierozní a protipovodňová opatření – přírodního charakteru (např. větrolamy, průlehy, zasakovací pásy apod.), pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití liniová vedení technické infrastruktury – pokud jsou ve veřejném zájmu a nelze je umístit jinde, za podmínky minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce (např. je přípustné křížení vedení inženýrských sítí, není možný souběh, který by znamenal významné omezení přírodních hodnot) umísťování průzkumných a těžebních zařízení za podmínky, že nebude převažovat jiný veřejný zájem (např. na ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a zachování krajinného rázu) nad veřejným zájmem na vyhledávání a průzkumu vyhrazených nerostů a následném hospodárném využití ložisek vyhrazených nerostů
nepřípustné využití	stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, neliniové stavby a zařízení pro rekreaci (hygienická zařízení, ekologická a informační centra), výroba energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE)
podmínky prostorového uspořádání	nejsou stanoveny
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

F.4.14. PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Stanovují se následující podmínky pro využití ploch smíšených nezastavěného území a podmínky jejich prostorového uspořádání:

MU – smíšené krajinné všeobecné	
hlavní využití	zemědělská činnost nekomerčního charakteru a rekreace probíhající na drobných pozemcích, tvořících typickou mozaiku na přechodu mezi sídlem a krajinou
přípustné využití	extenzivní hospodaření na zemědělské půdě menší plochy lesní i nelesní dřevinné vegetace bez primární produkční funkce vodní plochy a toky, mokřady, související vegetace související dopravní infrastruktura opatření pro ochranu přírody a krajiny na pozemcích s přirozenými nebo přírodě blízkými ekosystémy

	opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků – protipovodňová, ekostabilizační i krajinotvorná opatření
	opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například stezky pro pěší a cyklisty a jejich vybavenost – pokud nedojde k podstatnému narušení hlavního využití
	stavby a opatření určené ke snížení vodní a větrné eroze půdy
podmíněně přípustné využití	doprovodné zemědělské stavby např. polní krmišťe, přístřešky pro zvířata, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov dobytka a zvířat, pokud nedojde k podstatnému snížení prostupnosti krajiny
	stavby a zařízení související s extenzivním zemědělským využitím, jako jsou zařízení na zadržování dešťové vody, altány, kůlny, přístřešky apod., zpevněné plochy pro parkování – a to za podmínky, že plocha těchto staveb a zařízení nepřesáhne 25 % plochy pozemku
	liniová vedení technické infrastruktury – pokud jsou ve veřejném zájmu, za podmínky minimalizace negativního ovlivnění hlavní funkce
	umísťování průzkumných a těžebních zařízení za podmínky, že nebude převažovat jiný veřejný zájem (např. na ochraně přírody a krajiny, zemědělského půdního fondu a zachování krajinného rázu) nad veřejným zájmem na vyhledávání a průzkumu vyhrazených nerostů a následném hospodárném využití ložisek vyhrazených nerostů
nepřípustné využití	výroba energie z obnovitelných zdrojů (např. FVE)
podmínky prostorového uspořádání	přípustné stavby jsou omezeny na max. 60 m ² zastavěné plochy, 5 m výšky, nepodsklepené
podmínky využití ploch	nejsou stanoveny

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezují se následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

kategorie veřejně prospěšné stavby (VPS)		
<i>kód</i>	<i>popis VPS (plocha změny pro umístění VPS)</i>	<i>k.ú.</i>
dopravní infrastruktura		
VD.01	místní obslužná komunikace (Z.09)	Terezín u Čejče
VD.02	místní obslužná komunikace (Z.10)	Terezín u Čejče
VD.03	místní obslužná komunikace (Z.11)	Terezín u Čejče
VD.04	místní obslužná komunikace (Z.12)	Terezín u Čejče
VD.05	místní obslužná komunikace (Z.13)	Terezín u Čejče
VD.06	místní obslužná komunikace (Z.14)	Terezín u Čejče
VD.07	místní obslužná komunikace (Z.15)	Terezín u Čejče
VD.08	veřejné prostranství – součástí dopravní infrastruktury (Z.16)	Terezín u Čejče
VD.09	veřejné prostranství – součástí dopravní infrastruktury (Z.17)	Terezín u Čejče
VD.10	veřejné prostranství – součástí dopravní infrastruktury (T.18)	Terezín u Čejče
VD.73	veřejné prostranství – součástí dopravní infrastruktury (Z.79)	Terezín u Čejče
VD.74	místní obslužná komunikace (Z.80)	Terezín u Čejče
VD.75	místní obslužná komunikace (Z.81)	Terezín u Čejče
technická infrastruktura		
VT.11	obecní čistírna odpadních vod Terezín (Z.70)	Terezín u Čejče

Vymezují se následující koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám v rámci koridoru vyvlastnit:

kategorie veřejně prospěšné stavby (VPS)		
<i>kód</i>	<i>popis VPS (koridor změny pro umístění VPS)</i>	<i>k.ú.</i>
dopravní infrastruktura		
VD.12	cyklistický koridor (CNU.1)	Terezín u Čejče
technická infrastruktura		
VT.13	koridor pro vedení plynovodu (CNZ.TEP04)	Terezín u Čejče
VT.14	koridor pro elektrické vedení (CNZ.TEE21)	Terezín u Čejče
VT.15	koridor pro umístění vodovodu (CNU.2)	Terezín u Čejče
VT.16	koridor pro umístění kanalizace (CNU.3)	Terezín u Čejče
VT.17	koridor pro umístění el. vedení (CNU.4)	Terezín u Čejče

VT.18	koridor pro umístění plynovodu (CNU.5)	Terezín u Čejče
snížování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami		
VN.19	koridor z nadřazené dokumentace pro umístění přírodě blízkých protipovodňových opatření na vodním toku Trkmanka (CNZ.POP11)	Terezín u Čejče

G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezují se následující veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

<i>kategorie veřejně prospěšného opatření (VPO)</i>		
<i>kód</i>	<i>popis VPO (plocha změny pro umístění VPO)</i>	<i>k.ú.</i>
snížování ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami		
VN.19	koridor pro umístění přírodě blízkých protipovodňových opatření na vodním toku Trkmanka (CNZ.POP11)	Terezín u Čejče
založení prvků územního systému ekologické stability		
VU.20	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biocentra LBC.5 Na Trkmance (K.73)	Terezín u Čejče
VU.21	plochy přírodní všeobecné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biocentra LBC.1 Úlehle (K.74)	Terezín u Čejče
VU.22	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biocentra LBC.1 Úlehle (K.75)	Terezín u Čejče
VU.23	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBC.1 Úlehle (K.76)	Terezín u Čejče
VU.24	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.5 (K.19)	Terezín u Čejče
VU.25	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.5 (K.20)	Terezín u Čejče
VU.26	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.4 (K.21)	Terezín u Čejče
VU.27	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biocentra LBK.3 (K.22)	Terezín u Čejče
VU.28	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.3 (K.23)	Terezín u Čejče
VU.29	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.1 (K.24)	Terezín u Čejče
VU.30	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.1 (K.25)	Terezín u Čejče
VU.31	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.1 (část K.26)	Terezín u Čejče
VU.32	plocha zeleně krajinné pro založení a zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru LBK.2 (K.27)	Terezín u Čejče
zvýšování retenční schopnosti území		
VZ.33	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.28)	Terezín u Čejče
VZ.34	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.29)	Terezín u Čejče
VZ.35	plocha zeleně krajinné (K.30)	Terezín u Čejče
VZ.36	plocha zeleně krajinné (K.31)	Terezín u Čejče
VZ.37	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.32)	Terezín u Čejče

<i>kategorie veřejně prospěšného opatření (VPO)</i>		
<i>kód</i>	<i>popis VPO (plocha změny pro umístění VPO)</i>	<i>k.ú.</i>
VZ.38	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.33)	Terezín u Čejče
VZ.39	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.34)	Terezín u Čejče
VZ.40	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.35)	Terezín u Čejče
VZ.41	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.36)	Terezín u Čejče
VZ.42	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.37)	Terezín u Čejče
VZ.43	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.38)	Terezín u Čejče
VZ.44	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.39)	Terezín u Čejče
VZ.45	plocha zeleně krajinné (K.40)	Terezín u Čejče
VZ.46	plocha zeleně krajinné (K.41)	Terezín u Čejče
VZ.47	plocha zeleně krajinné (K.42)	Terezín u Čejče
VZ.48	plocha zeleně krajinné (K.43)	Terezín u Čejče
VZ.49	plocha zeleně krajinné (K.44)	Terezín u Čejče
VZ.50	plocha zeleně krajinné (K.45)	Terezín u Čejče
VZ.51	plocha zeleně krajinné (K.46)	Terezín u Čejče
VZ.52	plocha zeleně krajinné (K.47)	Terezín u Čejče
VZ.53	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.48)	Terezín u Čejče
VZ.54	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.49)	Terezín u Čejče
VZ.55	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.50)	Terezín u Čejče
VZ.56	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.51)	Terezín u Čejče
VZ.57	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.52)	Terezín u Čejče
VZ.58	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.53)	Terezín u Čejče
VZ.59	plocha zeleně krajinné (K.54)	Terezín u Čejče
VZ.60	plocha zeleně krajinné (K.55)	Terezín u Čejče
VZ.61	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.56)	Terezín u Čejče
VZ.62	plocha zeleně krajinné (K.57)	Terezín u Čejče
VZ.63	plocha zeleně krajinné (K.58)	Terezín u Čejče
VZ.64	plocha zeleně krajinné (K.59)	Terezín u Čejče
VZ.65	plocha zeleně krajinné (K.60)	Terezín u Čejče
VZ.66	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.61)	Terezín u Čejče
VZ.67	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – průleh (K.62)	Terezín u Čejče
VZ.68	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – průleh (K.63)	Terezín u Čejče
VZ.69	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – průleh (K.64)	Terezín u Čejče
VZ.70	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – průleh (K.65)	Terezín u Čejče
VZ.71	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.66)	Terezín u Čejče
VZ.72	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.67)	Terezín u Čejče
VZ.76	plocha zeleně krajinné pro realizaci technického opatření – mez (K.26)	Terezín u Čejče

G.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Stavby a zařízení k zajišťování obrany a bezpečnosti státu **nejsou vymezeny**.

G.4. PLOCHY PRO ASANACI

Plochy pro asanaci **nejsou vymezeny**.

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Kompenzační opatření **nejsou stanovena**.

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Vymezují se následující plochy a plochy koridorů územních rezerv a stanovuje se pro ně možné budoucí využití a podmínky pro jejich prověření:

kategorie plochy				
<i>ozn. plochy</i>	<i>možné budoucí využití</i>		<i>výměra plochy / délka koridoru</i>	<i>podmínky prověření budoucího využití</i>
	<i>kód využití</i>	<i>typ rozdílného způsobu využití</i>		
plochy bydlení				
R.02	BV	bydlení venkovské	1,0120	plocha bydlení podmíněná naplněním kapacity minimálně ze dvou třetin vymezených ploch změn bydlení v ÚP Terezín, prověřit podmínky prostorového uspořádání plochy v souladu se stanovenými zásadami v kapitolách B. - E.
R.03	BV	bydlení venkovské	0,8791	plocha bydlení podmíněná naplněním kapacity minimálně ze dvou třetin vymezených ploch změn bydlení v ÚP Terezín, prověřit podmínky prostorového uspořádání plochy v souladu se stanovenými zásadami v kapitolách B. - E.
výměra celkem (ha)			1,8911	
plocha koridoru dopravní infrastruktury				
R.RDS28	DS	doprava silniční	1,5071	plocha koridoru územní rezervy pro umístění přeložky silnice II/419, v souladu se ZÚR JMK
délka celkem (km)			1,5071	
plocha koridoru technické infrastruktury				
R.RLAPV07	TW	vodní hospodářství	0,6389	plocha koridoru územní rezervy pro umístění lokality vhodné pro akumulaci

kategorie plochy				
ozn. plochy	možné budoucí využití		výměra plochy / délka koridoru	podmínky prověření budoucího využití
	kód využití	typ rozdílného způsobu využití		
				povrchových vod Terezín, v souladu se ZÚR JMK
délka celkem (km)			0,6389	
plocha výroby a skladování				
R.01	VD	výroba drobná a služby	2,1893	plocha pro další rozvoj výroby a skladování, prověřit kapacity vymezených ploch a prokázat konkrétní záměr k realizaci, prověřit podmínky prostorového uspořádání plochy včetně izolační zeleně a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
výměra celkem (ha)			2,1893	
plochy smíšené nezastavěného území				
R.04	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné	1,3794	plocha změny v krajině související s plochami bydlení územních rezerv R.02 v souladu se zásadami stanovenými v kapitolách B. - E., prověřit podmínky prostorového uspořádání plochy
R.05	MU	smíšené nezastavěného území všeobecné	0,8224	plocha změny v krajině související s plochami bydlení územních rezerv R.03 v souladu se zásadami stanovenými v kapitolách B. - E., prověřit podmínky prostorového uspořádání plochy
výměra celkem (ha)			0,2018	

ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Územního plánu Terezín má celkem 46 stran.

Grafická část Územního plánu Terezín má celkem 5 výkresů.