



ÚZEMNÍ PLÁN TEREZÍN

ZMĚNA č.5

Záznam o účinnosti :

- a) označení orgánu, který Změnu č.5 ÚP Terezín vydal : Zastupitelstvo města Terezín
- b) pořadové číslo poslední změny : 5
- c) datum nabytí účinnosti poslední změny: 18. 2. 2026
- d) jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné osoby pořizovatele :
Bc. Ivana Pettingerová
referent odboru územního rozvoje Městského úřadu Litoměřice
otisk úředního razítka :

I. Změna č.5 územního plánu Terezín

IA. Textová část :

Změnou č.5 územního plánu (dále ÚP) Terezín se mění ÚP Terezín ve znění změny č.1-4 následujícím způsobem:

- 1) V kapitole **a) Vymezení zastavěného území** se na konec poslední věty doplňuje text : „Změnou č.5 ÚP Terezín je aktualizováno zastavěné území k 30.06.2025 stejně tak, jako hranice katastrů.
- 2) V kapitole **b) Základní koncepce rozvoje území obce** škrtná v nadpisu výraz: „ochrany a rozvoje jeho hodnot“, ve druhém odstavci, druhé větě se nahrazuje spojka: „a“ čárkou, za výraz: „č. 3“ doplňuje výraz: „a č. 5“ a za výraz: „vymezení nových zastavitelných“ se vkládá výraz: „a transformačních“
- 3) V celém textu nahrazuje slovo „přestavby“ slovem „transformační“ ve všech pádech a index „P“ se nahrazuje indexem „T“, za indexy „T“, „Z“ se vkládá tečka a lomítko v indexu ploch „T“, „Z“ se nahrazuje pomlčkou
- 4) V nadpisu kapitoly **c) Urbanistická koncepce** se škrtná pokračování textu: „včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, transformačních ploch, přestavby systému veřejných prostranství a sídelní zeleně“, na konci třetího odstavce se škrtná poslední věta: „Z hlediska celkové koncepce využití území je tedy součástí návrhu i převedení části plochy Z.52 z druhé etapy do etapy první a zařazení lokality Změny č.1 ÚP Terezín do druhé etapy.“, za sedmý odstavec, končící slovy: „a změna hranic katastrů (uváděno jako lokalita 3/10).“ se vkládá text: „
„Změnou č. 5 ÚP Terezín se mění zařazení některých stabilizovaných ploch podle jejich aktuálního využití:
 - stávající stavby na pozemcích p. č. 569/4, 5 a 569/7 a st. p. č. 567 a 568 jsou zařazeny do ploch výroby všeobecné (VU), cílově je však vzhledem k ochraně pevnostního systému (podzemní chodby – viz obr.) celé vymezené území určeno k asanaci ve prospěch ploch specifických zvláštního určení - objekty pevnostního systému (XZ.1)
 - pozemek p. č. 7 a stavba na něm v k. ú. Terezín je přeřazen do ploch smíšených obytných městských (SM)
 - celý blok bývalého pivovaru (ulice Fučíkova, Palackého) je přeřazen do ploch smíšených obytných městských (SM)
 - změna zařazení již vymezené transformační plochy T.72 v k. ú. Počaply na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV)Nově je do ploch transformačních zařazen pozemek p. č. 546 v k. ú. České Kopisty jako plocha T.5-3 pro bydlení individuální (BI)
V Nových Kopistech se Změnou č. 5 ÚP Terezín připouští pro již vymezenou zastavitelnou plochu **Z.65** navýšení její kapacity z 10RD + 1SM na 16RD + 1 SM.“, v následujícím odstavci se za slova: „tj. s ochranou návrhových ploch.“ doplňuje nová věta: „Změnou č. 5 ÚP Terezín je pak doplněn návrh protipovodňové ochrany sídla České Kopisty, skládající se ze zemních valů v kombinaci s ochrannou zdí jako veřejně prospěšné opatření s tím, že s ohledem na její průběh se adekvátně zmenšuje plocha **Z.53** na vnitřní stranu hráze a zastavitelná plocha **Z.55**

(1RD) zůstává mimo navrhovanou ochranu.“ a v posledním odstavci se škrtná výraz: „a územní rezerva (R.1)“, za výraz: „Změnou č. 1, 3 a 4“ vkládá číslice: „5“, v tabulce se vypouští poslední sloupec „etapa“, mění se kapacita plochy **Z.65** „k Terezínu sever“ z 10 na 16 RD, v položce Terezín se doplňují plochy: „**T.5-4** Terezín Litoměřická křižovatka AP, 0,1740, **T.5-5** Terezín Dolní retranchement ZX, 2,0498, **T.5-6** Terezín Dolní retranchement ZX, 9,3714, **T.5-7** Terezín Malá pevnost - glacis ZX, 2,1295, **T.5-8** Terezín autopark ZX, 2,4676“, v položce České Kopisty u plochy **Z.52** mění kapacita na: „15 RD 2,0 ha“, škrtná se položka : „**P.1/2** České Kopisty BV / 4 RD“, v položce: „**Z.1-2** České Kopisty“ se mění kapacita na: „BV / 11 RD“, doplňuje se položka: „**Z.5-7** PPO České Kopisty dle ÚR“, škrtná položka: „**P.1/2** České Kopisty, BV/4RD, 2“ a doplňuje se položka: „T.5.3. České Kopisty, BV/1RD, 0,84, v položkách **K.2** a **K.4** se škrtná výraz: „asanace a“, doplňuje se plocha: „**K.5-1** regenerace plochy pevnostní zeleně glacis a předpolí Malé pevnosti“ a v pátém odstavci se vypouští závorka: „(viz etapizace - Hlavní výkres č.3)“.

- 5) V nadpisu kapitoly **d) Koncepte veřejné infrastruktury** se škrtná pokračování textu: „včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití“ a v podkapitole d1) Doprava se škrtná celý předposlední odstavec: „Koridor vysokorychlostní tratě VRT - VR1 (státní hranice SRN/ČR - Ústí nad Labem - Lovosice - Roudnice nad Labem - hranice ÚK) zasahuje do řešeného území zcela okrajově v jeho jihozápadním cípu a je součástí návrhu ÚP Terezín.“
- 6) V kapitole **e) Koncepte uspořádání krajiny** se škrtná pokračování textu: „ včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně“ a ve výčtu jednotlivých prvků ÚSES v řešeném území se u LBK.4 mění funkčnost z: „nefunkční – k založení“ na. „funkční“
- 7) V kapitole f) se stávající text: „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ nahrazuje novým textem: „**f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití**“, ve druhém odstavci se škrtná v závorce text: „návrh 1. a 2. etapa,“ a text: „jsou odlišeny hustotou rastru a“, škrtná se text na konci tohoto odstavce: „a plochy určené ke změně funkce (stávající funkční využití jako hlavní funkce plochy s tím, že cílový stav plochy je specifikován překryvnou šrafou v barvě cílové funkce).“, v položce: „bydlení individuální (BI)“ se v oddíle b) nahrazuje výraz: „obytné domy charakteru RD“ výrazem: „rodinné domy (RD)“, popis plochy: „rekreace – zahrádkářské osady (RZ)“ se nahrazuje výrazem: „rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)“, popis plochy: „zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)“ se nahrazuje výrazem: „zeleň parková a parkově upravená (ZP)“, popis plochy: „zeleň - zahrady a sady (ZZ)“ se nahrazuje výrazem: „zeleň zahradní a sadová (ZZ)“, popis plochy: „pole (AP.p)“ se nahrazuje výrazem: „orná půda (AP)“ a index plochy: „(AP.t)“ se nahrazuje indexem: „(AL)“
- 8) V kapitole f) se v položce „**zeleň jiná – pevnostní systém (ZX)**“, odstavci c) podmíněně přípustné doplňuje za výraz: „mlatových ploch“ výraz: „a mobiliáře“ a

text v závorce: „zásah do podzemí“ se nahrazuje výrazem: „zásah do podzemních struktur pevnostního systému“, v položce „**specifické zvláštního určení - objekty pevnostního systému (XZ.1)**“ se v odstavci b) přípustné doplňuje na konec poslední odrážky text: „včetně mobiliáře bez požadavků na spodní stavbu (zásah do podzemních struktur pevnostního systému)“, za položku plochy: „**vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)**“ se vkládá nová položka: „**vodní a vodohospodářské jiné (WX)**“

a) převažující účel využití

- protipovodňová ochrana území

b) přípustné

- stavby, zdi, pažení, zemní valy a náspy a ostatní zařízení protipovodňové ochrany

c) podmíněně přípustné

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura za předpokladu, že nenaruší funkci a účinnost protipovodňové ochrany území

d) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

9) V nadpisu kapitoly **g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci** se škrtná pokračování textu: „, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“, v první větě se škrtná výraz: „, a vyznačenými čísly dotčených pozemků“ a dále se mění popisy a indexy jednotlivých prvků takto:

„**F – FUNKČNÍ PLOCHY**“ se nahrazuje: „**VPS OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**“, škrtnají se položky:

„VR.F1 – retenční nádrž (WU) Nové Kopisty

VG.F2 – asanace a regenerace plochy XZ.1 Horní retranchement

VG.F3 – asanace a regenerace plochy pevnostní zeleně glacis a předpolí Malé pevnosti“ a doplňují se položky:

„VO.F4 - plocha Z.53 pro rozšíření sportoviště (OS.1) České Kopisty

VO.F5 - plocha T.53 pro rozšíření sportoviště (OS) České Kopisty“, dále

„**D - DOPRAVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ**“ se nahrazuje: „**VPS DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**“, v indexu ploch se škrtná písmeno „P“ a dále celá položka:

„VPD.4 – úprava Bohušovické křižovatky a trasy silnice III/2474“,

„**V – ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**“ se nahrazuje: „**VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**“,

„**K - KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**“ se nahrazuje: „**VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**“ a škrtná se položka:

„VT.K12 - kanalizační výtlačk na ČOV Litoměřice“, dále

„**P – PLYN**“ se nahrazuje: „**VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLYN**“

„**E - ENERGETIKA, SPOJE**“ se nahrazuje: „**VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGETIKA, SPOJE**“

„**PPO – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ**“ se nahrazuje: „**VPO SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ**“ v indexu se písmeno „K“ mění na písmeno „N“, doplňuje se nová položka: „VN.PPO5 – protipovodňová ochrana České Kopisty“ a přesouvá se sem položka: „VN.F1 – retenční nádrž Nové Kopisty“, dále

„**U – ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY**“ se nahrazuje: „

„**VPO PRO VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY**“, vypouští se první položka „LBK.4“ a nakonec se doplňuje odstavce:

„**ASANACE ÚZEMÍ**“

VA.1 – asanace části plochy XZ.1 na Krétě (bývalý autopark)“

- 10) Vypouští se celá kapitola **h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo** a následující kapitoly pokračují od písmene h)
- 11) Nadpis kapitoly h) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona)“ se nahrazuje textem: „**h) Kompenzační opatření dle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena**“
- 12) V nadpisu kapitoly i) **Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie** škrtná pokračování textu: „, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti“ a v poslední větě se nahrazuje výraz: „4 let od nabytí účinnosti této Změny č. 4 ÚP Terezín“ výrazem: „31.12.2030“
- 13) V kapitole j) se v nadpisu za výraz: „Vymezení architektonicky významných“ vkládá slovo: „staveb“ a na konci se slovo : „staveb“ nahrazuje slovem „celků“
- 14) V kapitole k) se v nadpisu za slovo: „pořadí“ vkládá slovo: „provádění“, škrtná se celý stávající obsah kapitoly a nahrazuje textem: „V ÚP Terezín není stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace).“
- 15) Před poslední kapitolu se vkládá nová kapitola : „**l) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně**“, nahrazující kapitolu: „n) Použité zkratky, vysvětlivky“

„**1,5 NP** přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí

podkroví – podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení, svislá nadezdívka v interiéru od úrovně podlahy může být max. 1,3 m vysoká

zastavitelná plocha – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

zpevněná plocha - veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod., za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí

nerušící provozy služeb a drobné výroby - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

sloužící pro obsluhu (potřeby) území = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

areály = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

nerušící bydlení, ostatní funkce = takové doplňkové funkce (jedná se o obslužné funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

zařízení veřejné (komunální) správy = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

školská zařízení = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

kulturní, zdravotnická, sociální zařízení = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

obchodní, administrativní a správní budovy = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

maloobchod = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

veřejné stravování a ubytování = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce jsou takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce

stavby a zařízení lesního hospodářství – stavby související s lesním hospodařením a myslivostí (např. krmelce, posedy, apod.) nesmí zahrnovat stavby pro rekreaci nebo bydlení, a to ani v doplňkové funkci

ČOV	čistírna odpadních vod
KN	katastr nemovitostí
LBK	lokální biokoridor ÚSES
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
NRBK	nadregionální biokoridor
RD	rodinný dům / rodinné domy
STL	středotlaký plynovod
TI	technická infrastruktura
TS	transformační stanice
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond

II. Odůvodnění Změny č.5 ÚP Terezín

IIA. Textová část

a) Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	str.8
b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona.....	str.9
c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	str.10
d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	str.14
e) Vyhodnocení souladu se zadáním změny.....	str.21
f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.....	str.22
g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území....	str.22
h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	str.22
i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	str.23
j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení.....	str.27
k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	str.28
l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	str.28
m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	str.28
n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.....	str.29
o) Posouzení souladu územního plánu jednotným standardem.....	str.32
p) Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části ÚP Terezín.....	str.35

II.B Grafická část:

4) Koordinační výkres.....	1 : 5.000
5) Výkres širších vztahů (v textové části str.33).....	1 : 100.000
6) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (v textové části str.24).....	1 : 5.000

a) Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu

Změna č. 5 ÚP Terezín je zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Terezín v uplynulém období (dále ZoU ÚP), zpracované odborem územního rozvoje, úřadem územního plánování MěÚ Litoměřice (srpen, resp. listopad 2024), která byla schválena dne 2. 12. 2024 usnesením číslo UZ-61-7/24 ze zasedání Zastupitelstva města Terezín. Tímto usnesením Zastupitelstvo města vzalo na vědomí Zprávu o vyhodnocení připomínek, požadavků a podnětů ke ZoU ÚP Terezín a v souladu s ustanovením § 27 odst. 1 písm. b) a e) a ustanovením § 90 odst. 1 stavebního zákona schválilo výslednou verzi ZoU ÚP Terezín v uplynulém období s tím, že tato je zároveň zadáním pro pořízení Změny č. 5 ÚP Terezín a že souhlasí se sloučením společného a veřejného projednání v souladu s ust. § 111, odst. 4, stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zároveň jmenovalo starostu města Reného Tomáška jako určeného zastupitele pro pořízení této změny, jejímž zpracovatelem je zhotovitel ÚP Terezín ing.arch. Petr Vávra - Studio KAPA. Na základě zaslaných Pokynů byl zpracovatelem vypracován a předán návrh Změny č. 5 ÚP ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání. Veřejnou vyhláškou ze dne 9. 9. 2025, č. j. MULTM/0065965/25/ROZ/IPe, bylo oznámeno vystavení návrhu změny č. 5 územního plánu Terezín k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem změny č. 5 územního plánu Terezín byla vystavena na internetových stránkách Městského úřadu Litoměřice <http://litomerice.cz/uzemni-plany>.

Lhůta k veřejnému nahlédnutí a pro uplatnění připomínek podle § 97 odst. 1 platného stavebního zákona, byla stanovena od 10. 9. 2025 do 29. 10. 2025 (včetně). Dotčené orgány, krajský úřad, sousední obce a město Terezín byli samostatně obesláni oznámením o vystavení návrhu změny ÚP ze dne 16. 9. 2025, č. j. MULTM/0067944/25/ROZ/IPe. Oprávnění investoři byli vyzooměni samostatně dopisem ze dne 10. 9. 2025, čj.: MULTM/0066356/25/ROZ/IPe.

Veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Terezín se konalo dne 13. 10. 2025 od 15 hodin ve Wieserově domě, Pražská 25, Terezín.

Obeslané dotčené orgány, krajský úřad, město Terezín, sousední obce a oprávnění investoři:

Dotčené orgány, krajský úřad:

- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice, Českolipská 1997/11, 412 01 Litoměřice
- Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 01 Litoměřice
- Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj, Sebužínská 38, 403 21 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- odbor dopravy a silničního hospodářství
- odbor kultury a památkové péče
- odbor územního plánování a stavebního řádu
- odbor životního prostředí a zemědělství
- Městský úřad Litoměřice, Pekařská 2, 412 01 Litoměřice
- odbor kultury, školství, sportu a památkové péče
- odbor životního prostředí
- odbor dopravy a silničního hospodářství
- Ministerstvo dopravy ČR, odbor strategie, nábřeží L. Svobody 12/1222, PO BOX 9, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- Státní pozemkový úřad, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice

- Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 110 10 Praha 10
- Ministerstvo kultury, Maltézské nám. 471/1, 118 01 Praha – Malá Strana
- Obvodní báňský úřad v Mostě, U města Chersonu 1429, 434 61 Most
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
- Ministerstvo obrany, Hradební 772/12, 110 15 Praha 1

Město Terezín

- Město Terezín – Nám. ČSA 179, 411 55 Terezín

Sousední obce

- Město Bohušovice nad Ohří – Husovo náměstí 42, 411 56 Bohušovice nad Ohří
- Město Litoměřice – Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice
- Město Lovosice – Školní 407/2, 410 30 Lovosice
- Obec Keblice – Keblice č. p. 68, 410 02 Lovosice
- Obec Křešice – Nádražní 84, 411 48 Křešice
- Obec Mlékojedy – Mlékojedy č. p. 41, 412 01 Litoměřice
- Obec Travčice – Travčice č. p. 150, 412 01 Litoměřice

Oprávnění investoři

- GasNet, s. r. o. – Klíšská 940/96, 400 11 Ústí nad Labem
- SČVK, a. s. – Přítkovská 1689/14, 415 01 Teplice
- Povodí Ohře, s. p. – Bezručova 4219, 430 03 Chomutov
- ČEZ Distribuce, a. s. – Teplická 874/8, 405 02 Děčín

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona

Změna č. 5 ÚP Terezín je pořizována v souladu se Stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, tj. pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti požadované Stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména pak požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území, byly podrobně vyhodnoceny v ÚP Terezín a jeho Změnách č. 1, 3 a 4.

Změnou č. 5 ÚP Terezín se mění zařazení některých stabilizovaných ploch podle jejich aktuálního využití, nově je do ploch transformačních zařazen jediný pozemek p. č. 546 v k. ú. České Kopisty jako plocha T.5-3 pro bydlení individuální (BI), v Nových Kopistech se připouští pro již vymezenou zastavitelnou plochu Z.65 navýšení její kapacity z 10RD + 1SM na 16RD + 1 SM. Zároveň je Změnou č. 5 ÚP Terezín doplněn návrh protipovodňové ochrany sídla České Kopisty, a to na základě vydaného územního rozhodnutí (Sp.zn.: SU/0086916/23/Be, Č.j.: MULTM/0087310/24/SÚ/Lbe) ze dne 25. 11. 2024, skládající se ze zemních valů v kombinaci s ochrannou zdí jako veřejně prospěšné opatření s tím, že s ohledem na její průběh se adekvátně zmenšila plocha Z.53 na vnitřní stranu hráze a zastavitelná plocha Z.55 (1RD) zůstala mimo navrhovanou ochranu.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Stanoviska dotčených orgánů k návrhu změny územního plánu doručených pořizovateli před veřejným projednáním:

- KÚ ÚK, odbor dopravy a silničního hospodářství, došlo datovou schránkou dne 17. 9. 2025, č.j.: KUUK/132926/2025: *souhlasné stanovisko*
- Obvodní báňský úřad – došlo datovou schránkou dne 19. 9. 2025, č.j.: SBS 48092/2025-OBÚ-04/1: „Souhlasné stanovisko s podmínkou – požadujeme v grafické části uvést, vyznačit a respektovat plochu: chráněné ložiskové území Počaply (e. č. 190000) a výhradní ložisko štěrkopísku Travčice – Počaply (ev. č. B3001900)“: *platná územně plánovací dokumentace města Terezín obsahuje uvedené jevy a respektuje je. Stanovisko považujeme za souhlasné a v tomto případě za bezpředmětné, neboť řešená změna nezasahuje do ložiskového území ani do výhradního ložiska.*
- Ministerstvo průmyslu a obchodu – došlo datovou schránkou dne 23. 9. 2025, č.j.: MPO 100444/2025: *souhlasné stanovisko*
- Ministerstvo životního prostředí – došlo datovou schránkou dne 24. 9. 2025, č.j.: MZP/2025/220/2380: „Z hlediska ochrany výhradních ložisek nerostných surovin a ochrany horninového prostředí Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II upozorňuje na výskyt CHLÚ: Litoměřice I. – GTE-vnější pásma č. č. 40028001. Toto CHLÚ požadujeme uvést v textové části změny č. 5 Územního plánu Terezín.: *platná územně plánovací dokumentace města Terezín obsahuje uvedené jevy a respektuje je. Stanovisko tímto považujeme za souhlasné.*
- MěÚ Litoměřice – OŽP (ochrana přírody a krajiny, ochrana lesa, ochrana vod a odpadové hospodářství) – došlo datovou schránkou dne 6. 10. 2025, č.j.: MULTM/0068000/25/ŽP – *souhlasná stanoviska*
- MěÚ Litoměřice – OŽP (ochrana ovzduší) – došlo datovou schránkou dne 6. 10. 2025, č.j.: MULTM/0068000/25/ŽP: „Dotčeným správním orgánem je KÚ ÚK, odbor životního prostředí“: *respektujeme, o stanovisko příslušného dotčeného orgánu bylo požádáno a je respektováno*
- MěÚ Litoměřice – OŽP (ochrana ZPF) – došlo datovou schránkou dne 6. 10. 2025, č.j.: MULTM/0068000/25/ŽP: „Dotčeným správním orgánem je KÚ ÚK, odbor životního prostředí“: *respektujeme, o stanovisko příslušného dotčeného orgánu bylo požádáno a je respektováno*

Stanoviska dotčených orgánů a vyjádření organizací uplatněná nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání:

- Ministerstvo obrany ČR – sekce nakládání s majetkem – došlo datovou schránkou dne 14. 10. 2025, č. j.: MO 912476/2025-1322: „MO žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Zájmové území objektů důležitých pro obranu státu (dle ÚAP jev 107). Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území s ohledem na orientační zakreslení dle poskytnutých ÚAP. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené

vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Zájmové území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích, zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví.

Ve vymezeném území do 10 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci výškových staveb, větrných elektráren, průmyslových zón a průmyslových staveb (výrobních hal, skladů, sil, hangárů apod.), vedení VN a VVN, výkonných vysílačů, převaděčů, základnových stanic mobilních operátorů a podobných technologií v celém kmítočtovém pásmu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. - Ve vymezeném území do 5 km lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci objektů s předpokládaným provozem zařízení způsobujících elektromagnetické rušení (sváření, velké elektromotory, generátory elektrického proudu, trolejová vedení a jiné výkonné zdroje elektromagnetického záření) a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ve vymezeném území do 3 km od stanoviště lze umístit a povolit výstavbu a rekonstrukci trafostanic, staveb tvořících velkou souvislou kovovou plochu (např. velkoobjemová síla, skladové haly apod.), fotovoltaických elektráren, vedení NN, rozsáhlé územní změny (rozsáhlé sady, zalesnění, těžba, apod.), zřizování nebo změny velkých vodních ploch a staveb uvedených ve vymezeném území do 10 km a 5 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ve vymezeném území do 2 km od stanoviště lze umístit a povolit veškerou výstavbu a rekonstrukci staveb, včetně staveb, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas a změn uvedených ve vymezeném území do 3 km, 5 km a do 10 km jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. Výstavba a rekonstrukce staveb i území změny mohou být v uvedených zájmových územích Ministerstva obrany omezeny nebo vyloučeny.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat ho do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“

K návrhu změny č. 5 územního plánu Terezín nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek, navrhované funkční využití dílčích změn nenaruší veřejný zájem na zajištění obrany a bezpečnosti státu

Výše uvedené požadavky jsou již součástí platné územně plánovací dokumentace a tím je stanovisko považováno za souhlasné.

• Ministerstvo kultury – došlo datovou schránkou dne 16. 10. 2025, č.j.: MK 89969/2025 OOP: „Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 94 odst. 3 a § 111 odst. 5 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu Změny č.5 územního plánu Terezín žádné zásadní připomínky a požadavky.: *bez připomínek*

• KÚ ÚK – OŽPaZ (ochrana ovzduší, ochrana přírody a krajiny, ochrana ZPF) – došlo datovou schránkou dne 23. 10. 2025, č.j.: KUUK/153359/2025: *bez připomínek*

• KÚ ÚK – OŽPaZ (státní správa lesů) – došlo datovou schránkou dne 23. 10. 2025, č.j.: KUUK/153359/2025: „KÚ ÚK v souladu s § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska k návrhu změny č. 5 ÚP Terezín.“: *bereme na vědomí, o stanovisko dotčeného orgánu bylo požádáno a je respektováno*

• KÚ ÚK – OŽPaZ (posuzování vlivů na ŽP) – došlo datovou schránkou dne 23. 10. 2025, č.j.: KUUK/153359/2025: „Návrh změny č. 5 ÚP Terezín pro sloučené společné jednání a veřejné projednání nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA). Změnu č. 5 ÚP Terezín není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“: *respektujeme*

- KÚ ÚK – OŽPaZ (prevence závažných havárií) – došlo datovou schránkou dne 23. 10. 2025, č.j.: KUUK/153359/2025: „V daném území se nenachází žádný objekt zařazený do skupiny A nebo B dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, v platném znění. Z výše uvedeného důvodu nejsme dotčeným správním úřadem.“: *respektujeme*

- Krajská hygienická stanice ÚK – došlo datovou schránkou dne 24. 10. 2025, č.j.: KHSUL 50395/2025: *bez připomínek*

Stanoviska dotčených orgánů uplatněná po uvedené lhůtě (po lhůtě do 15 dnů ode dne veřejného projednání): nebyla uplatněna žádná stanoviska

Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, které došlo datovou schránkou dne 12. 1. 2026, č.j.: KUUK/005270/2026

KÚ ÚK UPS posoudil návrh změny z hledisek uvedených v § 101 stavebního zákona a sděluje následující:

- Z hlediska **zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:**

V návrhu změny je vyhodnocena koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy. Součástí grafické části odůvodnění je výkres širších vztahů, který zachycuje návaznosti na území sousedních obcí. Sousední obce neuplatnily žádné připomínky z hlediska využití navazujícího území.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy je zajištěna.

- Z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky**, ve znění závazném od 01.10.2025 (dále jen PÚR ČR):

V úvodu kap. d) odůvodnění návrhu změny je uveden výčet aktualizací Politiky územního rozvoje ČR. Do tohoto výčtu **požadujeme doplnit** také poslední schválené změny č. 8: odůvodnění bylo doplněno

Návrh změny respektuje dotčené **celostátní priority** a v části odůvodnění jsou tyto řádně vyhodnoceny – bez připomínek.

Město je dle PÚR ČR zařazena do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém *ohrožení suchem* a naplnění úkolů plynoucích z tohoto zařazení je v odůvodnění návrhu změny vyhodnoceno – bez připomínek.

Na území města jsou dále nově stanoveny specifické oblasti **SOB10** a **SOB11**; KÚ ÚK UPS **požaduje** do odůvodnění návrhu změny **doplnit vyhodnocení** podmínek pro navazující územně plánovací činnost a úkolů pro územní plánování stanovených v rámci **dvou nových specifických oblastí SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.: odůvodnění bylo doplněno**

KÚ ÚK UPS konstatuje, že návrh změny je věcně v souladu s PÚR ČR, je však **nezbytné doplnit odůvodnění návrhu změny.**

- Z hlediska **Územního rozvojového plánu** (dále jen ÚRP) KÚ ÚK UPS uvádí, že první ÚRP vydala podle § 20 písm. e) stavebního zákona Vláda ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29.10.2024. S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. soulad navrhované změny se s prvním ÚRP nevyhodnocuje, neboť jeho obsahem jsou nepřezkoumatelné záměry dopravní a technické infrastruktury, ÚSES nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby apod., které jsou již zpřesněné v ZÚR ÚK.: *kapitola d) odůvodnění byla doplněna o uvedený text*

- Z hlediska **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje**, ve znění po vydání aktualizace č. 8 (dále jen ZÚR ÚK), **účinných od 31.12.2024**:

ZÚR ÚK stanovily krajské priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. Návrh změny způsob respektování dotčených priorit řádně vyhodnocuje – bez připomínek.

Řešené území je součástí specifické oblasti nadmístního významu **NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko** a rozvojové oblasti **OS2 – Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden)**. Úkoly územního plánování pro obě tato zařazení jsou v odůvodnění věcně vyhodnoceny z hlediska jejich naplnění návrhem změny – bez připomínek.

ZÚR ÚK na území města vymezují cyklostezku Ohře, která je v územním plánu i jeho změně respektována a její umístění je součástí již platného ÚP – bez připomínek.

ZÚR ÚK vymezily KC13 – Severočeské nížiny a pánve, do kterých město spadá, a stanovily dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny. Tyto dílčí kroky jsou návrhem změny věcně vyhodnoceny a je odůvodněno jejich naplnění – bez připomínek.

ZÚR ÚK dále na řešeném území vymezily plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES: nadregionální biokoridory **NRBK K10** Stříbrný roh (19) – Polabský luh (7) (funkční, k založení) a **NRBK K11** – Myslivna na Ohři (2002) – K 10 (funkční, k založení), nadregionální biocentrum **NRBC 2003** Mrchový kopec (funkční) a regionální biocentrum **RBC 1297** - Ústí Ohře (funkční) které jsou v platném ÚP vymezeny a respektovány – bez připomínek

ZÚR ÚK stanovily v kap. 5. úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. V odůvodnění návrhu změny je vyhodnoceno, jak jsou jednotlivé úkoly respektovány – bez připomínek.

KÚ ÚK UPS konstatuje, že návrh změny je věcně v souladu se ZÚR ÚK, je však nezbytné doplnit návrh odůvodnění návrhu změny.

KÚ ÚK UPS sděluje, že ve smyslu § 101 odst. 2 stavebního zákona lze návrh předložit schvalujícímu orgánu ke schválení až po zapracování všech výše uvedených požadavků. *Dokumentace návrhu změny byla doplněna a bude následně předložena schvalujícímu orgánu ke schválení.*

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Dne 28. 8. 2024 podle § 20 písm. e) stavebního zákona vydala Vláda České republiky usnesením č. 581 **Územní rozvojový plán (ÚRP)**, který nabyl účinnosti 29. 10. 2024. S ohledem na § 319 odst. 5 stavebního zákona se na první ÚRP ustanovení o závaznosti ÚPD ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona nepoužijí, tzn. soulad navrhované změny se s prvním ÚRP nevyhodnocuje, neboť jeho obsahem jsou nepřezkoumatelné záměry dopravní a technické infrastruktury, ÚSES nadregionálního významu a veřejně prospěšné stavby apod., které jsou již zpřesněné v ZÚR ÚK.

Město Terezín podle **Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008**, schválené usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009, resp. **Aktualizace č.1 PÚR** schválené vládou dne 15. 4. 2015 usnesením č. 276, **Aktualizace č.2 a 3**, schválených vládou dne 2. 9. 2019 usnesením č.629 a 630, **Aktualizace č.5 PÚR** schválené vládou dne 10. 9. 2020 usnesením č.149, **Aktualizace č.4 PÚR** s účinností od 1. 9. 2021, kde jsou zejména upřesněny a aktualizovány republikové priority (odst.2.2.) a dále je potvrzeno, že správní území města Terezín spadá do rozvojové osy OS2 "Rozvojová

osa Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (-Dresden)" – kap.3 bod 53, z čehož však nevyplyvá pro řešené území žádný konkrétní úkol. Nově Aktualizace č.4 PÚR vymezila specifickou oblast **SOB9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem – úkoly pro územní plánování byly podrobně vyhodnoceny v rámci předcházející Změny č.3 ÚP Terezín a Změnou č.5 ÚP Terezín jsou respektovány. **Aktualizace č.6 PÚR**, schválená usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č.542. pak vzhledem k jejímu obsahu, tj. vymezení plochy pro suchou nádrž Skalička (VoD2) včetně dalších nezbytných ploch a koridorů pro stavby a opatření ke snížení povodňových rizik v povodí řeky Bečvy, se nijak nedotýká území řešeného stejně tak jako **Aktualizace č. 7** závazná od 1. 3. 2024, která se týká vypuštění průplavního spojení D-O-L (kraj Pardubický, Olomoucký, Jihomoravský a Moravskoslezský), tedy bez dopadu na řešené území.

Změna č. 9 je závazná od 1. března 2025, přičemž vymezení akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích dle čl. (75c) – specifická oblast **SOB10** a čl. (75d) – specifická oblast **SOB11** je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). S ohledem na definované kvality řešeného území i plošné ochrany zastavěného i nezastavěného území nejsou Změnou č.5 ÚP Terezín vymezeny žádné akcelerační oblasti, a proto Změna č. 9 PÚR nebude mít na ÚP Terezín žádný vliv.

Dne 27. 8. 2025 schválila Vláda ČR usnesením vlády č. 633/2025 návrh **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky, přičemž se zásadně nemění koncepční zaměření platné PÚR ČR a na řešené území nebude mít konkrétní vliv.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) byly vydány dne 5. 10. 2011 opatřením obecné povahy č.j.: UPS/412/2010-451 na základě usnesení Zastupitelstva Ústeckého kraje č.33/25Z/2011 ze dne 7. 9. 2011, 20. 10. 2011 pak nabyla účinnosti. ZÚR ÚK ve znění **1. aktualizace ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 20. 5. 2017, zpřesnily vymezení rozvojových a specifických oblastí a os nadmístního významu vymezených v PÚR ČR na území Ústeckého kraje (kapitoly 2 a 3) a dále zpřesnily vymezení ploch a koridorů nadmístního významu vymezených v PÚR ČR. Řešené území se nachází na vymezené rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) a leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko.

Zastupitelstvo Ústeckého kraje vydalo dne 28. 1. 2019 usnesením č.008/17Z/2019 **3. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 17. 2. 2019. 3.AZÚR ÚK se však nedotýká řešeného území, neboť jejím předmětem je vymezení koridoru VTL plynovodu DN 1.400 v úseku hranice ČR/SARN – hranice krajů Ústecký/Plzeňský (/Přimda) v šířce 600m.

Dne 22. 6. 2020 vydalo Zastupitelstvo Ústeckého kraje **2. aktualizaci ZÚR ÚK**, která nabyla účinnosti dne 6.8.2020, přičemž v řešeném území bylo zpřesněno vymezení NRBC 2003 Mrchový kopec a vypuštěna cyklostezka C204, což je zohledněno v textové i grafické části.

4. aktualizace ZÚR ÚK vydaná dne 12. 12. 2022 s účinností od 4. 2. 2023 vymezuje plochu pro vodní dílo Kryry a pro související veřejnou infrastrukturu jako VPS V11a mimo řešené území. Stejně tak **7. aktualizace ZÚR ÚK**, účinná od 29. 5. 2024, mění vymezení koridoru silnice I/13 v úseku Klášterec nad Ohří – Chomutov a nemá tudíž žádný dopad na řešené území.

5. aktualizace ZÚR ÚK účinná od 19. 7. 2024 pak vymezila koridor pro vysokorychlostní trať (VRT) a zároveň zrušila její územní rezervu v původní stopě, což je ve Změně č.5 ÚP Terezín zohledněno.

8. aktualizace ZÚR ÚK účinná od 31. 12. 2024 vymezila plochy pro fotovoltaické elektrárny v asanačních územích (včetně souvisejících zařízení a koridorů pro vyvedení výkonu) a uložila prověření stávajících vymezení asanačních ploch, což se opět řešeného území nedotýká.

V rámci stanovení priorit územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v Politice územního rozvoje [1-10] Úplného znění Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje po vydání 1., 2., 3., 4., 5. a 7. aktualizace (7aZÚR) především vyplývá (*splnění úkolů kurzívou*):

Životní prostředí :

- (5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPk, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.
- *vymezené území NATURA 2000 není navrženou změnou dotčeno stejně tak jako vymezené prvky ÚSES či prostupnost krajiny v koordinaci s navazujícími ÚP*

Hospodářský rozvoj

- (11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield) s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu
- *rehabilitace brownfields je součástí ÚP Terezín, Změna č.5 je v souladu s aktuálně platnou legislativou vymezuje jako plochy asanace (VA.1)*
- (14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat záboru zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření - ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.
- *Změnou č.5 ÚP Terezín je respektováno zemědělské využití území při zachování jejích ekologických funkcí, vyhodnocení záboru ZPF je provedeno přičemž v ploše T.5-3 se jedná o minimální doplnění 0,0842 ha plochy bydlení (BV) pro výstavbu 1 RD ve vymezeném zastavěném území*

Pro plánování a usměrňování územního rozvoje rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko na rozvojové ose OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR (- Dresden) stanovují ZÚR ÚK tyto úkoly pro územní plánování (*splnění úkolů kurzívou*):

- (1) Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány
- *Změnou č.5 ÚP Terezín je v souladu s platnou legislativou nově definována lhůta pro zpracování územních studií*
- (4) Navrženými veřejně prospěšnými opatřeními řešit územní problematiku ochrany území Lovosicka a Terežínska před povodněmi
- *Změna č.5 ÚP Terezín na základě vydaného ÚR navrhuje protipovodňovou ochranu v katastrálním území České Kopisty*
- (5) Chránit a kultivovat přírodní a kulturní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky rozvojové oblasti: rámec území tvořený Českým středohořím, koridor Labe a Ohře, NKP Říp a Terezín – Malá pevnost, MPR Litoměřice a Terezín, MPZ Roudnice nad Labem, kulturní zemědělská krajina.

- *Změna č.5 ÚP Terezín respektuje všechny charakteristické znaky Terezína včetně jednotlivých stupňů jejich ochrany*
- (23) ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojové osy republikového významu OS2 Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (-Dresden), vymezené v PÚR na území Ústeckého kraje mimo OB6 územím ORP Roudnice nad Labem, Litoměřice, Lovosice takto a pro plánování a usměrňování územního rozvoje zpřesňují úkoly pro územní plánování stanovené v PÚR takto:
 - (1) Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány
 - *Změnou č.5 ÚP Terezín byly ověřeny rozvojové možnosti území a v souladu s platnou legislativou a tímto úkolem byla nově definována lhůta pro zpracování územních studií*
 - (6) Vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin
 - *v řešeném území se nevyskytuje*
 - (7) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území
 - *v řešeném území se nevyskytuje*

Sídelní soustava a rekreace

- (38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení
 - *ÚP Terezín již obsahuje jak stávající, tak i navrhované cyklostezky, cyklotrasy a turistické cesty s doplněním doprovodné zeleně, které plynule navazují na sousední katastrální území a nejsou Změnou č.5 měněny ani dotčeny*

Sociální soudržnost obyvatel

- (41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje
 - *Terezín je naprosto výjimečným příkladem autenticity urbanistické struktury a stavebního fondu a proto vzhledem k výjimečnému kulturně historickému významu jsou zde vymezena památkově chráněná území NKP Terezín - Malá pevnost a MPR Terezín a dále celá řada nemovitých kulturních památek, které jsou v plném rozsahu respektovány a pro jejich účinnou ochranu jsou ve spolupráci s dotčenými orgány památkové péče stanoveny podmínky - regulace nové výstavby.*

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

- (45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích
 - *ÚP Terezín definuje pro vymezené zastavitelné plochy podmínky pro jejich využití, mimo jiné i maximální procento zastavění s cílem kromě dodržení urbanistických hodnot zástavby také zajištění dostatku plochy v rámci stavebního pozemku, která bude schopna vsaku dešťových vod.*
- (46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat ma-

py povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

- *v ÚP Terezín jsou navržena protipovodňová opatření a ochrana (PPO) a dále stanoveny odpovídající podmínky pro novou výstavbu. Připravovaná komplexní ochrana území formou kombinace valů a zdí (ÚR) je v k.ú. České Kopisty zařazena do veřejně prospěšných opatření*

Odkanalizování a čištění odpadních vod

(181) napojení Terezína a Mlékojed na ČOV Litoměřice, koridor je vymezen jako VPS V2, šířka koridoru je stanovena 200 m.

- *tato veřejně prospěšná stavba byla v rámci 2. aktualizace ZÚR ÚK vypuštěna, nicméně i nadále je součástí ÚP Terezín*

ZÚR ÚK vymezují plochy (biocentra) a koridory (biokoridory) nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny. Pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory nadregionálního a regionálního ÚSES krajiny ZÚ ÚK stanovují tyto úkoly:

- 1) V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí nadregionálního a reg. ÚSES
 - *již Změnou č.3 ÚP Terezín v souladu s aktualizací ZÚR ÚK bylo upraveno dříve vymezené LBC „Travčický les – Mrchový kopec“ na NRBC 2003 Mrchový kopec – funkční, přičemž aktualizace ZÚR ÚK reagovala na jeho vymezení v ÚP Terezín*
- 2) Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridorů oproti současnému stavu, popř. by znemožnila založení vymezené skladebné části ÚSES v budoucnosti.
 - *Změna č.5 ÚP Terezín nenavrhuje žádné změny vymezených ploch a koridorů ÚSES, v k.ú. Nové Kopisty pouze vypouští LBK.4 z VPO, neboť v rámci KPÚ byly tyto části LBK již realizovány a jsou tedy funkční*
- 3) Zejména je nutno chránit plochy biokoridoru před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v širší dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují
 - *ÚP Terezín i jeho změny chrání plochy biokoridorů před zástavbou či změnami jejich využití*
- 4) Stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti, bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině
 - *ve vymezených plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES jsou dle ÚP Terezín přípustné jen nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury zejména nadregionálního významu za podmínky, že nenaruší požadovanou schopnost ekosystému*
- 5) Při zpřesňování vymezení skladebných částí ÚSES regionální a nadregionální úrovně významnosti a při vymezování skladebných částí lokální úrovně významnosti v územních plánech a regulačních plánech preferovat řešení, které bude minimalizovat střety se zájmy na ochraně ložisek nerostných surovin. Akceptovat charakter části ÚSES a podporovat jeho funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území ve prospěch ÚSES.
 - *Změna č.5 ÚP Terezín nenavrhuje (kromě názvu NRBC 2003 a změny funkčnosti LBK.4) zpřesnění či změny ve vymezení ÚSES a respektuje veškeré prvky ÚSES vymezené ÚP Terezín, koordinované a respektující NR a R ÚSES*

- 6) Biocentra jsou rovněž vymezena v rámci ZÚR ÚK způsobem, který umožňuje v podrobnějším zpracování ÚP zpřesňovat jejich hranice podle místních podmínek. Zásadou je dodržení lokalizace biocentra v daném prostoru, minimálního parametru výměry a principů vymezení ÚSES dle metodik.
- *Změna č.3 ÚP Terezín kromě upřesnění názvu NRBC 2003 Mrchový kopec a změny funkčnosti LBC.1.1.) nenavrhuje zpřesnění hranic biocenter*

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje (196) se stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- (3) Těžbu nerostných surovin podřizovat dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s koncentrovaným výskytem. Uvolnění nového ložiska pro těžbu nerostných surovin (výhradních a významných nevýhradních nerostů) je vždy podmíněno komplexním posouzením místní situace, vyřešením střetů zájmů, včetně stanovení takových podmínek rehabilitace a využití území po těžbě, které vyloučí devastující důsledky pro území. V prostorech s koncentrovanou těžební aktivitou je významným podmiňujícím hlediskem ukončení a zahlazení důsledků těžby v jiné těžební lokalitě.
- *Změna č.5 ÚP Terezín nenavrhuje žádné změny ve vymezení ložisek nerostů či prognózních zdrojů nerostných surovin ani nevymezuje ploch pro jejich dobývání*
- (4) Stávající využívaná výhradní a nevýhradní ložiska považovat za územně stabilizovaná. V souladu s platnými právními předpisy dodržovat zásady hospodárného využití zásob ve využívaných výhradních a nevýhradních ložiscích a vytvářet předpoklady pro ponechání dostatečné rezervní surovinové základy pro potřeby budoucího využití
- *v řešeném území se nevyskytují využívaná ložiska*
- (9) Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajina, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách
- *Změna č.5 ÚP Terezín respektuje koridor řek Labe a Ohře a všechny hodnoty výjimečné krajiny*
- (10) Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenaly snížení úrovně jejich ekologické stability, upřesňovat vymezení skladebných částí ÚSES v ÚPD obcí, postupně přistupovat ke zpracování projektů ÚSES a k jejich realizaci, zejména v místech, kde je provázanost systému narušena
- *Změna č.5 ÚP Terezín nenavrhuje žádné změny ve využití území vymezených ploch a koridorů ÚSES, pro které jsou v ÚP Terezín stanoveny podmínky pro jejich využití tak, aby nenarušily požadované schopnosti chráněných ekosystémů*

Pro upřesnění územních podmínek ochrany a rozvoje kulturních hodnot území kraje (201) se stanovují tyto úkoly pro územní plánování :

- (11) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území – zachování jedinečnosti kulturní krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru a příprava na realizaci ÚSES, zvýšení prostupnosti zemědělské krajiny, zamezení její zbytečné fragmentace, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vyznačovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro technické a energetické účely – nevymezovat však tento způsob využití území ve zvláště chráněných velkoplošných územích (NP, CHKO)

- *ÚP Terezín vymezuje zastavitelné plochy určené k realizaci staveb zejména v rámci ploch ZPF s nižším stupněm ochrany a dále vymezuje, zpřesňuje a respektuje včetně Změny č.5 prvky ÚSES, a to mimo jiné na základě lokálních podmínek v území a známých limitů a naplňuje tak mimo jiné i potřebu řešení ochrany proti erozním účinkům*
- (17) Podporovat a upřednostňovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu typu brownfield, před zakládáním nových průmyslových ploch ve volné krajině
 - *vzhledem k rozsáhlým nevyužitým prostorám bývalých vojenských kasáren je ÚP Terezín upřednostněno a podporováno jejich využit před expanzí na nové plochy Změnou č.5 ÚP Terezín jsou v souladu s platnou legislativou nově vymezeny plochy určené k asanaci, nahrazující dříve vymezené plochy k dožití či změně funkce*
- (25) zohledňovat navrhovaná chráněná území: např. krajinné památkové zóny, městské památkové zóny, vesnické památkové zóny a archeologické památkové rezervace
 - *Změna č.5 ÚP Terezín respektuje NKP Terezín - Malou pevnost a MPR Terezín, včetně jejich ochranných pásem a všechny nemovité kulturní památky*

Z hlediska vymezení cílových kvalit krajiny se řešené území nachází v KC Severočeské nížiny a pánve (13), charakterizované jako krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot. Cílové kvality krajiny jsou definovány jako krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství, krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

Dílí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství)
 - *Změnou č.5 ÚP Terezín je zemědělství respektováno*
- b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES)
 - *ÚP Terezín respektuje jednotlivé prvky ÚSES vymezené mimo jiné na základě lokálních podmínek v území a známých limitů včetně ochrany proti erozním účinkům – tyto prvky nejsou Změnou č.5 dotčeny*
- c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou štěrkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivacemi, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami
 - *ÚP Terezín vymezuje v řešeném území chráněné ložiskové území na výhradním bilancovaném ložisku a dobývací prostor, přičemž u obcí Počaply a České Kopisty zasahují hranice ložisek až k zástavbě. V souladu s tímto úkolem není v zájmu města Terezín otevírání dalších dobývacích prostorů*
- d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny
 - *ÚP Terezín stabilizuje venkovské osídlení (viz rozvojové plochy ve všech sídlech), Změna č.5 ÚP Terezín tyto plochy pouze doplňuje a v souladu s tímto krokem*
- e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí

- Změnou č.5 ÚP Terezín je zemědělství respektováno, nové plochy pro výrobu a skladování nejsou navrhovány z důvodu povodňových rizik a možnosti využití nevyužitých prostor v centru města Terezín (bývalé vojenské objekty)
- f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat
- Změna č.5 ÚP Terezín je zpracována podle uplatněných požadavků schválených zastupitelstvem, které byly v rámci projednání individuálně posuzovány

V současnosti pořizované **Aktualizace (změny) ZÚR ÚK č. 6 a č. 9** nebudou mít vzhledem ke svému obsahu (vymezení ploch pro těžbu a zpracování lithia, regulace velkých větrných elektráren ve specifické oblasti SOB 06 Krušné hory) žádný vliv na obsah a řešení Změny č.5 ÚP Terezín, **10. změna ZÚR ÚK** je pak pořizována na základě zprávy o uplatňování ZÚR ÚK.

Z hlediska širších vztahů Změna č.5 ÚP Terezín zohledňuje dne 10.06.2024 vydané rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, o změně průběhu části katastrální hranice mezi katastrálním územím Počaply u Terezína a katastrálním územím Travčice, přitom tato část katastrální hranice je i obecní hranicí, mezi Městem Terezín a Obcí Travčice (sp. zn. OR-302/2024-506).

e) Vyhodnocení souladu se zadáním změny

Změna č. 5 ÚP Terezín je zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Terezín v uplynulém období (dále ZoU ÚP), zpracované odborem územního rozvoje, úřadem územního plánování MěÚ Litoměřice (listopad 2024), která byla schválena dne 2. 12. 2024 usnesením číslo UZ-61-7/24 ze zasedání Zastupitelstva města Terezín.

Požadavky na obsah Změny č. 5 ÚP Terezín jsou splněny s výjimkou lokality 5/2, kde na pokyn pořizovatele „Bude prověřena možnost vymezení plochy pro zahradnictví na pozemcích p. č. 366 a 375 v k. ú. Nové Kopisty“ (viz ZoU ÚP, kapitola F., návrh č. 3) zhotovitel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a požadavky nadřazených ÚPD tak, že tento záměr je v rozporu s platnou legislativou a nadřazenou ÚPD. Podle § 38 odst.(4) Stavebního zákona je cílem územního plánování chránit krajinu a nezastavěné území a dále podle 39 odst. b) je úkolem územního plánování ochrana volné krajiny a její prostupnosti a podle odst. i) koordinace veřejných zájmů a podnětů na provedení změn v území. Z hlediska nadřazené ÚPD se jedná o požadavek PÚR ČR v platném znění a ZÚR ÚK v platném znění vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech, což jednoznačně tento záměr není. Stejně tak je záměr také v přímém rozporu s požadavky z hlediska ochrany ZPF, kdy podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, je nutné zpracovat územně plánovací dokumentaci v souladu se zásadami ochrany ZPF dle § 4 zákona, kde v odstavci (3) je přímo definováno, že: „zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný (!) zájem výrazně převyšuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“ Protože ve vymezení plochy pro zahradnictví nelze v žádném případě spatřovat „jiný veřejný zájem“, nelze požadovanou plochu ve Změně č.5 ÚP Terezín vymezit.

Požadavek Povodí Ohře, s. p. na omezení či vypuštění některých zastavitelných ploch z ÚP Terezín, zasahujících do později vymezeného záplavového území, však nelze akceptovat vzhledem k tomu, že byly do územního plánu dříve zařazeny se souhlasem a za podmínek dotčeného orgánu a nejsou tedy předmětem řešení Změny č.5 ÚP Terezín.

f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán věcně a místně příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vydal a dne 25. 10. 2024 doručil pořizovateli datovou schránkou dle § 45i odst. 1 ZOPK k žádosti stanovisko: „Zadání změny č. 5 ÚP Terezín samostatně či ve spojení s jinými známými záměry či koncepcemi nebude mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.“

Na základě tohoto stanoviska nebylo v rámci Změny č.5 ÚP Terezín zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, životní prostředí ani posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚP Terezín na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno a tudíž nebylo ani zpracováno.

h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního a zemědělství z hlediska § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů doručil pořizovateli datovou schránkou dne 25. 10. 2024 svoje stanovisko č.j.: KUUK/153751/2024/ZPZ/Sik: „Na základě obsahu Návrhu zadání změny č. 5 ÚP Terezín a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí posoudil zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí předloženou žádost podle § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí s následujícím závěrem: změnu č. 5 ÚP Terezín není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí“.

Na základě tohoto stanoviska nebylo v rámci Změny č.5 ÚP Terezín zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3

Změna č. 5 ÚP Terezín je zpracována se zohledněním uplatněných požadavků vlastníků pozemků a města Terezín ve ZoU ÚP Terezín, schválené Zastupitelstvem města dne 2. 12. 2024 usnesením číslo UZ-61-7/24 s tím, že tato je zároveň zadáním pro pořízení Změny č. 5 ÚP Terezín. S ohledem na skutečnost, že se jedná o změnu územního plánu a na proces jejího pořízení nemohl zhotovitel rozsah navržených změn efektivně ovlivnit, a tak jediným zdůvodněním přijatého řešení je právě schválená Zpráva o uplatňování ÚP Terezín, obsahující Zadání Změny č. 5 ÚP Terezín.

Změna č.5 ÚP Terezín v souladu se Zadáním nově vymezuje jedinou plochu pro výstavbu, a to transformační plochu T.5-3 v Českých Kopistech pro výstavbu 1 RD ve vymezeném zastavěném území, tedy jako návrh zastavění proluky bez negativního zásahu do celkové urbanistické koncepce.

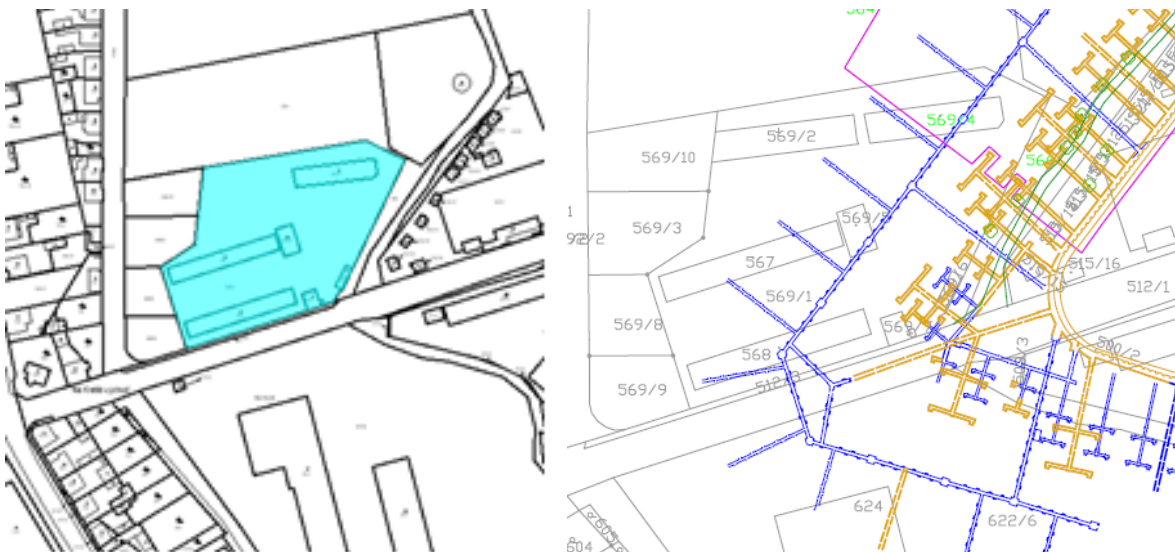
Návrh protipovodňové ochrany sídla České Kopisty je pak do Změny č. 5 ÚP Terezín zapracován (viz dále lokalita 5/7) na základě vydaného územního rozhodnutí (Sp.zn.: SU/0086916/23/Be, Č.j.: MULTM/0087310/24/SÚ/Lbe) ze dne 25. 11. 2024 a předané dokumentace.

V ostatních lokalitách Změny č. 5 ÚP Terezín nedochází k novému vymezení zastavitelných či transformačních ploch, jedná se pouze změnu využití stabilizovaných ploch či jejich upřesnění podle aktuálních potřeb a využití.

Jednotlivé lokality jsou označeny číslem Změny ÚP Terezín, tj. 5 (číslice před pomlčkou) a zároveň i pořadovým číslem lokality v rámci této změny (číslo za pomlčkou) a takto jsou zakresleny s identifikačními kódy v grafické části Změny č. 5 ÚP Terezín, resp. jejího Odůvodnění :

Lokalita 5/1

- pozemky p. č. 569/4, 569/5, 569/7 a st. p. č. 567 a 568 jsou podle aktuálního stavu a evidence KN zařazeny jako stávající využívané stavby do ploch výroby všeobecné (VU), nicméně vzhledem k existenci pevnostního systému (podzemní chodby – viz obr.) a vymezenému záplavovému území Q_{100} zde nesmí být povolovány žádné nové stavby ani zásadní zhodnocení staveb stávajících – celé vymezené území je určeno cílově k asanaci ve prospěch ploch specifických zvláštního určení - objekty pevnostního systému (XZ.1) - viz grafická část



Lokalita 5/3

- změna pozemku p. č. 546, orná půda v k. ú. České Kopisty ve vymezeném zastavěném území na plochu pro bydlení individuální (BV) jako transformační plochu T.5-3 pro 1 RD – dostavbu proluky uvnitř zastavěného území obce, přestože se evidenčně jedná o zemědělskou půdu



Lokalita 5/4

- navýšení kapacity zastavitelné plochy Z.65 v k. ú. Nové Kopisty z 10RD + 1SM na 16RD + 1 SM, které vychází ze Změnou č. 4 ÚP Terezín provedeného posunu její hranice (aktualizace ploch a hranic zastavěného území dle aktuálního stavu KN).
- pro vymezenou zastavitelnou plochu v rozsahu 2,8 ha byla již zpracována územní studie pro umístění 10RD + 1SM, podle které je možno navýšit celkovou kapacitu plochy na 16RD + 1 SM při zachování minimálních požadovaných velikostí parcel

Lokalita 5/5

- změna funkčního využití pozemku p. č. 7 v k. ú. Terezín z plochy občanského vybavení komerčního (OK.1) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM), tedy změna účelu užívání již stabilizované plochy ve vymezeném zastavěném území
- protože se z hlediska archeologické památkové péče jedná o území ÚAN I. (území s jednoznačným výskytem archeologických nálezů), pro které sice neznamená změna funkčního využití další ohrožení pro archeologické nálezy, uložené dosud v zemi, platí zde omezení daná §22., odst. 1 a 2 zákona č. 20/1987Sb., ve znění pozdějších předpisů



Lokalita 5/6

- změna funkčního využití pozemku st. č. 29/3 v k. ú. Počaply (zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště), resp. celé vymezené transformační plochy T.72 na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV), jedná se tedy pouze o změnu účelu využití stabilizované plochy ve vymezeném zastavěném území pro potřeby města
- přestože pozemek p.č. 29/3 je i podle katastru nemovitostí zastavěná plocha a nádvoří – zbořeniště, jedná se o ÚAN I. (území s jednoznačným výskytem archeologických nálezů), s nálezy z raného středověku a vrcholného středověku (SAS Počaply – jádro vsi, ID SAS 1099), existuje zde velké riziko narušení archeologických nálezů a terénů. Posuzování konkrétního návrhu zástavby bude proto vycházet z tohoto předpokladu a usilovat o co nejmenší rozsah nové zástavby.



Lokalita 5/7

- návrh protipovodňové ochrany sídla České Kopisty dle vydaného územního rozhodnutí (Sp.zn.: SU/0086916/23/Be, Č.j.: MULTM/0087310/24/SÚ/Lbe) ze dne 25. 11. 2024 a předané dokumentace jako veřejně prospěšné opatření (VN.PPO5)
- navržená ochrana se skládá ze zemních valů v kombinaci s ochrannou zdí (z prostorových důvodů) s tím, že s ohledem na její průběh se adekvátně zmenšila plocha Z.53 na vnitřní stranu hráze a zastavitelná plocha Z.55 (1RD) zůstala mimo navrhovanou ochranu
- pro plochy protipovodňovou ochranou platí, že se z velké části jedná o ÚAN I. (České Kopisty, ID SAS 1001) s nálezy datovanými do: kultura vypíchané keramiky; badenská kultura; mladší eneolit; kultura šňůrové keramiky; únětická kultura; doba halštatská; doba laténská; střední doba laténská; doba římská; raný středověk 4. Jedná se tedy o významné lokality a během případných zásahů do terénů by tam, kde je to možné, měl být volen postup, který co nejméně naruší archeologické nálezy v jejich původním uložení, tj. v zemi.

Lokalita 5/8

- v celém rozsahu řešeného území (správní území města Terezín) se ruší vymezení etapizace, a to zejména vzhledem na skutečnost, že v některých případech nebyla již podmínka etapizace dodržena a dále s ohledem na existenci záplavového území, resp. jeho aktivní zóny, omezující často výstavbu v 1. etapě

Další pokyny pořizovatele nad rámec vyhodnocovaných „lokalit“, vyplývající z metodického pokynu NOÚP a nesrovnalostí zjištěných na základě praxe:

- „Plochy určené na dožití“, které jsou určeny k asanaci zakreslit do výkresu VPS, VPO a asanací
 - *předmětné plochy jsou zařazeny do ploch určených k asanaci území (viz textová i grafická část – výkres VPS a VPO a koordinační)*
- „Plochy určené ke změně funkce“ – tyto překryvné plochy jsou matoucí, proto budou prověřeny a případně vymezeny jako plochy určené k asanaci
 - *předmětné plochy byly dle pokynu prověřeny a zařazeny do ploch určených k asanaci území (viz textová i grafická část – výkres VPS a VPO), resp. přeráženy do ploch stabilizovaných s novou funkcí (bývalý pivovar)*
 - *na základě výslovného pokynu pořizovatele z 21.8.2025 byly plochy určené k regeneraci ve prospěch zachování pevnostního systému zařazeny nově do ploch transformačních, resp. ploch změn v krajině s funkcí zeleň jiná – pevnostní systém (ZX). Přesto zhotovitel v rámci své kompetence trvá na správnosti původního zařazení jako nestandardizovaného jevu, které je bezesporu v souladu s platnými předpisy (v metodice MMR ČR po 1.7.2024 se uvádí: "Názvy vrstev obsahujících jevy, které nejsou uvedeny v kapitole 7 a jsou součástí výrokové části územního plánu, budou začínat znakem X; dalšími znaky může být kombinace libovolných znaků."). Stejně tak zhotovitel trvá na rozdílu od „konzultačního“ vyjádření OÚP KÚ ÚK z téhož dne na tom, že návrh byl zpracován v souladu s platnými právními předpisy (viz výše).*
- Prověřit pojem „obytný dům charakteru RD“, který je přípustný v ploše individuálního bydlení, případně přesně specifikovat nebo upravit pojem
 - *byl nahrazen výrazem dle aktuálně platné legislativy*
- Prověřit a upravit dokumentaci s ohledem na výměnu katastrálních území s obcí Travčice dle rozhodnutí
 - *výměna katastrálních území je zapracována do ÚP Terezín dle předaného rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, o změně průběhu části katastrální hranice mezi katastrálním územím Počaply u Terezína a katastrálním územím Travčice, přitom tato část katastrální hranice je i obecní hranicí, mezi Městem Terezín a Obcí Travčice (sp. zn. OR-302/2024-506)*
- Návrh ploch, které představují důsledky na pozemky ZPF, musí být v souladu s § 5 odst. 1 zákona odůvodněn. Důsledky na pozemky ZPF představuje využití, jež není využitím podle § 1 zákona. Předmětem vyhodnocení důsledků na ZPF budou v souladu s § 3 vyhlášky koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby i plochy změn v krajině.
 - *viz kapitola m) tohoto odůvodnění*
- v odůvodnění Změny bude u lokalit s označením 5/5, 5/6 a 5/7 uvedeno upozornění na existenci archeologických nálezů a možnost rizika jejich narušení případnou zástavbou
 - *uvedeno výše v této kapitole jednotlivě u všech požadovaných lokalit / ploch*

Součástí Změny č. 5 ÚP Terezín je též aktualizace hranic katastrů a zastavěného území a jeho využití (barevně plošně v barvě funkce). Stejně tak je aktualizován výčet a indexy veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch určených k asanaci (viz též výše) vč. ÚSES.

Celková koncepce uspořádání funkčních ploch včetně občanského vybavení dle platného ÚP Terezín není dotčena. Změnou č. 5 ÚP Terezín nejsou narušeny ani měněny zásady dopravní obsluhy ani koncepce technické infrastruktury řešeného území podle platného územního plánu, transformační plocha T.5-3 bude napojena na dopravní a technickou infrastrukturu z přilehlých stávajících komunikací a inž. sítí.

Návrh vodovodní sítě je v souladu s PRVKÚK, v nových plochách bude zajištěna požární voda v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm. k) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.

Odkanalizování je řešeno v souladu se zákonem č. 254/ 2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích a PRV-KÚK, veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná případně splašková. Odvádění srážkových vod bude navrhováno s upřednostněním jejich zadržování a zasakování v místě spadu pokud to poměry podloží dovolí s cílem minimalizace vlivů na hydrogeologické poměry dotčeného území.

Celé řešené území se nachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) „Severočeská křída“, z čehož pro návrh žádné další požadavky nevyplynou.

Záplavové území Labe bylo stanoveno Krajským úřadem Ústeckého kraje dne 18.3.2004 pod č.j. 3282/03/ZPZ/Ko. a obsahuje záplavové území vymezené záplavovou čarou Q₁₀₀, Q₅₀ a Q₂₀ a aktivní zónu záplavového území, které byly aktualizovány Změnou č. 3 ÚP Terezín, včetně doplnění hranic Povodňových rizik. Změnou č. 5 ÚP Terezín je do území dle vydaného územního rozhodnutí a předané dokumentace doplněn návrh protipovodňové ochrany sídla České Kopisty jako veřejně prospěšné opatření s tím, že s ohledem na její průběh se adekvátně zmenšila plocha Z.53 na vnitřní stranu hráze a zastavitelná plocha Z.55 (1RD) zůstala mimo navrhovanou ochranu.

V souladu s ustanovením zákona o státní památkové péči je celé řešené území třeba považovat za území s archeologickými nálezy a nezastavěné plochy okolní krajiny tvoří jedinečnou součást vodního režimu pevnosti, a proto je nutno při vypracování jednotlivých projektů v daném území vycházet z ustanovení § 22 a § 23 zmíněného zákona. Změnou č. 5 ÚP Terezín jsou respektovány podmínky ochrany NKP Malá pevnost se hřbitovem v Terezíně i MPR Terezín včetně všech objektů, zapsaných v seznamu nemovitých kulturních památek. Specifické podmínky pro některé plochy Změny č. 5 ÚP Terezín jsou v souladu s uplatněnými požadavky definovány u lokalit 5/5, 5/6 a 5/7, zároveň jsou na základě dosavadní praxe upřesněny podmínky pro plochy ZX a XZ.1 tak, že se v nich v souladu s jejich využitím umožňuje umístění mobiliáře za podmínky nezasahování do podzemních struktur pevnostního systému.

Z hlediska obrany státu, civilní a požární ochrany nevyvolá Změna č. 5 ÚP Terezín žádné nové požadavky civilní ochrany oproti platnému ÚP Terezín.

Již v ÚP Terezín je vymezeno a respektováno chráněné ložiskové území (CHLÚ 190000) Počaply na výhradním bilancovaném ložisku Travčice-Počaply (B301900).

j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Ve Změně č. 5 ÚP Terezín nejsou řešeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

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

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch (Z) a ploch transformačních (T) je součástí Zprávy o uplatňování ÚP Terezín (listopad 2024) a vyplývá z něj, že kromě plochy Z.66 bylo dosud využito nepatrné množství zastavitelných ploch (Z.1, Z.2, Z.3, Z.1-8, Z.74, Z.1-3, Z.3-7) ve všech katastrálních územích, částečně bylo využito 5 ploch přestavby (transformačních). V ostatních zastavitelných či transformačních plochách dosud nedošlo k naplnění funkčního využití vymezeného územním plánem, z čehož vyplývá, že v ÚP Terezín je vymezen dostatek zastavitelných i transformačních ploch.

Změna č.5 ÚP Terezín pak podle svého Zadání nově vymezuje jedinou plochu pro výstavbu, a to transformační plochu T.5-3 v Českých Kopistech pro výstavbu 1 RD, která je aktuálně prolukou ve vymezeném zastavěném území.

**l) Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými
požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení**

Není předmětem Změny č. 5 ÚP Terezín.

**m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení
na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

Změna č.5 ÚP Terezín v souladu se Zadáním nově vymezuje jedinou plochu pro výstavbu, a to transformační plochu T.5-3 pro bydlení individuální (BI) v Českých Kopistech pro výstavbu 1 RD ve vymezeném zastavěném území, kdy předpokládaný zábor ZPF činí 0,0842 ha orné půdy BPEJ 1.56.00, I. třídy ochrany. Jelikož se jedná o dostavbu proluky uvnitř zastavěného území obce, je její nezemědělské využití z hlediska ochrany ZPF dle vyjádření příslušného orgánu akceptovatelné. Změnou č. ÚP Terezín se naopak navrácí do ZPF orná půda ve výměře 0,1740 ha BPEJ 1.01.00, I. třídy ochrany, takže finální bilance je fakticky pozitivní + 0,0898 ha.

V souladu se stanoviskem Krajského úřadu Ústeckého kraje – odboru životního prostředí a zemědělství (ochrana ZPF), doručeného pořizovateli datovou schránkou dne 25.10.2024, čj.: KUUK/153512/2024, který upozornil na nutnost ochrany ZPF zařazených do I. a II. třídy ochrany podle § 4 odst. 3 zákona, naopak nebyl do návrhu Změny č.5 ÚP Terezín zařazen požadavek na vymezení zastavitelných ploch na pozemku p. č. 366 k. ú. Nové Kopisty (lokalita 5/2).

Návrh protipovodňové ochrany (PPO) obce České Kopisty je do návrhu zapracován podle dokumentace a následně vydaného územního rozhodnutí, kde již byly zábery ZPF podrobně dokumentovány a vyřešeny.

n) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Připomínka č. 1: Povodí Ohře, státní podnik, IČO: 708 89 988, sídlem Bezručova 4219, 430 03 Chomutov, jako oprávněný investor (dále jen „podatel“).

Připomínka doručena dne 3. 10. 2025 pod č.j. podatele POH/39203/2025-2/032100:

K Vašemu oznámení o konání sloučeného jednání a veřejného projednání o návrhu změny č. 5 Územního plánu Terezín, které jsme obdrželi dne 11. září 2025, Vám sdělujeme:

Dne 23. října 2024 jsme pod zn.: POH/45171/2024-2/032100 vydali stanovisko k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Terezín, která obsahovala i návrh zadání změny č. 5 ÚP. V tomto stanovisku jsme sdělili podněty k územnímu plánu a připomínky k návrhu změny č. 5. Ani podněty ani připomínky nebyly akceptovány. V textu odůvodnění je na str. 15 uvedeno: „Požadavek Povodí Ohře, s. p. na omezení či vypuštění některých zastavitelných ploch z ÚP Terezín, zasahujících do později vymezeného záplavového území, však nelze akceptovat vzhledem k tomu, že byly do územního plánu dříve zařazeny se souhlasem a za podmínek dotčeného orgánu a nejsou tedy předmětem řešení Změny č.5 ÚP Terezín.“

Ve výše uvedeném stanovisku jsme uvedli, že se území obce Terezín nachází v oblastech s významným povodňovým rizikem (OsVPR) OHL_01 - dolní Ohře (úsek OHL_01_01 - Mlékojedy - Křesín) a OHL_22 Dolní Labe (úsek OHL_22_01 - státní hranice - Mělník). Tyto oblasti byly definovány v rámci zpracování Plánu pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe (PpZPR), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 30 dne 19. ledna 2022 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstva životního prostředí čj. MZP/2022/610/172 dne 27. ledna 2022 (dále jen OOP).

Uvedeným OOP byla vydána i obecná opatření uvedená v příloze č. 8.4 PpZPR, mezi která patří i opatření OHL31700232 - Pořízení nebo změna územního plánu (definování nezastavitelných ploch a ploch s omezeným využitím) pro OsVPR OHL 22-01 Labe a OHL31700233 - Využití výstupů map povodňového rizika (povodňové ohrožení, plochy v riziku) jako limitu v územním plánování a řízení pro OsVPR OHL 22-01 Labe a dále pro OsVPR OHL_01_01 opatření OHL31700001 - Pořízení nebo změna územního plánu (vymezení ploch, jejichž využití nepovede k překročení přijatelné úrovně povodňového ohrožení) a OHL31700002 - Využití výstupů map povodňového rizika (povodňové ohrožení, plochy v riziku) jako limitu v územním plánování a řízení. Tato opatření jsou tedy závazná a je nutné je aplikovat nejen v rámci projednávání změny č. 5, ale i na platný ÚP. Opatření se aplikují prostřednictvím limitu využití území L 4.1.106 Povodňové riziko. Vyjádření tohoto limitu je k dispozici v centrálním datovém skladu Ministerstva životního prostředí ČR (viz odkazy ve druhém odstavci).

S ohledem na výše uvedené tedy platí stále náš nesouhlas (připomínky) k lokalitám 5/3, 5/4 a 5/7.

Vyhodnocení: Připomínce se nevyhovuje.

Odůvodnění: Požadavek vyplývající ze zadání na prověření funkčního využití rozvojových ploch a ploch přestavby z důvodu existence aktivní zóny a zabránění vzniku nového rizika v oblasti povodňové prevence a snížení rozsahu ploch v riziku, byl zpracovatelem Změny prověřen a vyhodnocen s výsledkem uvedeným v odůvodnění viz str. 15: „Požadavek Povodí Ohře, s. p. na omezení či vypuštění některých zastavitelných ploch z ÚP Terezín, zasahujících do později vymezeného záplavového území, však nelze akceptovat vzhledem k tomu, že byly do územního plánu dříve zařazeny se souhlasem a za podmínek dotčeného orgánu a nejsou tedy předmětem řešení Změny č.5 ÚP Terezín.“ Pořizovatel se s tímto výsledkem ztotožňuje a dále uvádí, že bylo obdrženo stanovisko příslušného dotčeného orgánu - vodoprávní úřad MěÚ Litoměřice (MULTM/0071978/25/ŽP/VKu ze dne 30.9. 2025), a to bez připomí-

nek. Dle dostupných informací se aktuálně projednává stanovení nové hranice aktivní zóny záplavového území toku Labe, které bude vydáno formou opatření obecné povahy. S ohledem na tento nový významně omezující limit využití území bude v případě jeho vydání zapracován do Změny požadavek na provedení revize rozvojových ploch v platném územním plánu ve vztahu k nově stanovené aktivní zóně toku Labe a ve vztahu k rozvojovým plochám navrženým ve vysokém povodňovém riziku. V tuto chvíli je s ohledem na stanovení nové hranice aktivní zóny záplavového území toku Labe, která bude vydána formou OOP, na základě čehož by došlo k částečné či úplné redukci rozvojových ploch, je toto přehodnocení funkčních využití všech rozvojových ploch vymezených ve vyšším povodňovém riziku v tuto chvíli neefektivní.

K vymezené lokalitě s označením 5/3 určené pro umístění 1 RD v proluce v zastavěném území k. ú. České Kopisty uvádíme, že se ve skutečnosti jedná o jeden pozemek, který je umístěn ve středu obce a případnou realizaci jednoho rodinného domu rozhodně nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Vodoprávní úřad MěÚ Litoměřice s touto lokalitou souhlasí a v případě stavebního povolení stanoví podmínky pro umístění v záplavovém území.

K nesouhlasu s navýšením počtu rodinných domů v již vymezené zastavitelné ploše Z65 v k. ú. Nové Kopisty (ve Změně označeno jako 5/4), ze současných 10 RD + 1 SM (smíšená funkce) na 16 RD + 1 SM uvádíme, že se nejedná o nově navrhovanou zastavitelnou plochu, ale o již schválenou, pro kterou byla pořízena územní studie a v ploše již bylo započato s výstavbou. Plocha je svým rozsahem dimenzována na vyšší počet RD, než je uveden v platném ÚP, proto byla vypracována studie, která navrhla možnou vhodnou parcelaci pro 16 RD včetně dopravního přístupu a veřejného prostranství. Přestože se plocha nachází v záplavovém území mimo aktivní zónu, bude možné její využití za předpokladu splnění podmínek stanovených vodním zákonem a příslušným orgánem ochrany před povodněmi (např. navýšení nivelety, retenční opatření). Zachování plochy (bez ohledu počtu RD) je nezbytné pro naplnění rozvojových potřeb obce, neboť s ohledem na záplavové území toku řeky Labe a Ohře není možno další zastavitelné plochy vymezovat.

K nesouhlasu s návrhem protipovodňové ochrany sídla České Kopisty (ve Změně označeno jako plocha 5/7) uvádíme, že se Povodí Ohře, s. p., v rámci projednání Zprávy o uplatňování ÚP, jejíž přílohou je Změna, vyjádřilo k lokalitě 5/7 následovně: „K požadavku na zapracování PPO upozorňujeme na skutečnost, že do doby realizace a kolaudace PPO nelze předjímat ochranu území a vymezovat rozvojové plochy v záplavovém území.“ Z výše uvedeného vyplývá, že se oprávněný investor v jedné věci vyjádřil dvěma odlišnými výroky a v rámci vyjádření k návrhu Změny pouze uplatnil nesouhlas s plochou 5/7 bez odůvodnění, pouze s odkazem na obecná opatření. Pořizovatel i zpracovatel Změny tak v dobré víře pokračovali v pořizování, neboť z vyhodnocení projednané Zprávy o uplatňování ÚP nevyplýval nesouhlas s lokalitou. Na závěr uvádíme, že důležitým podkladem pro zahrnutí protipovodňových opatření pro obec České Kopisty do Změny ÚP, bylo vydáno územní rozhodnutí k záměru „Protipovodňová ochrana České Kopisty“ ze dne 25. 11. 2024 (čj.: MULTM/0087310/24/SÚ/LBe).

V souladu s ust. § 98 odst.5 stavebního zákona vyzval pořizovatel dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán k uplatnění stanovisek k návrhu vyhodnocení připomínky (Povodí Ohře, s. p. – viz výše), a to dopisem ze dne 10. 11. 2025, č. j. MULTM/0082463/25/ROZ/IPe, ve kterém upozornil, aby dotčené orgány svá stanoviska uplatnily pouze ke konkrétnímu návrhu vyhodnocení připomínky, a to v rámci jejich příslušnosti a s tím, že nelze vznášet žádné nové požadavky na obsah územního plánu.

Obeslané dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán:

- Městský úřad Litoměřice, Odbor životního prostředí, zde
- Městský úřad Litoměřice, Odbor kultury, sportu a památkové péče, zde
- Městský úřad Litoměřice, Odbor dopravy a SH, zde

- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor kultury a památkové péče, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor dopravy a SH, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor ŽP a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

- Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, 110 15 Praha 1
- Ministerstvo ŽP, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
- Ministerstvo dopravy, odbor infrastruktury a ÚP, Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 00 Praha 1
- Ministerstvo obrany, Hradební 12/772, PO BOX 45, 110 15 Praha 1- Staré Město
- Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 1, 118 00 Praha 1
- Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro ÚK, Pobočka Litoměřice, Velká Krajská 1, 412 01 Litoměřice
- Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 9, 110 00 Praha 1
- Krajská hygienická stanice ÚK, územní pracoviště Litoměřice, Mírové náměstí 35, 412 01 Litoměřice
- Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, Českolipská 1997/11, 412 01 Litoměřice
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, Pionýrů 2921, 434 01 Most
- Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro ÚK, Sebusínská 38, 403 21 Ústí nad Labem

Na vědomí:

- Město Terežín – Nám. ČSA 179, 411 55 Terežín

Stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínky:

- KÚ ÚK – odbor dopravy a silničního hospodářství – došlo datovou schránkou dne 11. 11. 2025, čj.: KUUK/162193/2025 (souhlasné stanovisko)
- MěÚ Litoměřice – odbor životního prostředí – vodní hospodářství – došlo datovou schránkou dne 4. 12. 2025, čj.: MULTM/0087774/25/ŽP (souhlasné stanovisko)
- Krajská veterinární správa – došlo datovou schránkou dne 4. 12. 2025, čj.: SVS/2025/174938 (souhlasné stanovisko)
- KÚ ÚK – OŽPaZ – došlo datovou schránkou dne 5. 12. 2025, čj.: KUUK/176373/2025 (souhlasné stanovisko)

o) Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem

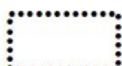
5. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ



STAV



NÁVRH



T.5-3

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
K 30.06.2025

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
- ZMĚNA č.5

HRANICE A ČÍSLO ZÁBORU
- ZMĚNA č.5

1.57.00/II

HRANICE A KÓD BPEJ
/STUPEŇ OCHRANY

I. TRÍDA OCHRANY ZPF

6. VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

1 : 5000

p) Text územního plánu s vyznačením změn

IA. Textová část :

a) Vymezení zastavěného území.....	str.36
b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str.36
c) Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	str.37
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	str.41
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně.....	str.46
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	str.50
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	str.62
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....	str.64
h) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona). Kompenzační opatření dle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena.....	str.65
i) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti	str.66
j) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků staveb.....	str.66
k) Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace).....	str.66
l) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně nebo jiných právních předpisech.....	str.67
m) Použité zkratky, vysvětlivky.....	str.68
m) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	str.69

IB. Grafická část

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

a) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno na základě aktuálních mapových podkladů a projednaného konceptu k 31. 12. 2007 a je přehledně vyznačeno ve výkrese č. 1 Základního členění území, resp. Hlavním výkrese č. 3 územního plánu (dále ÚP) Terezín. Hranice zastavěného území v zásadě kopíruje v mapách KN zachycenou hranici intravilánu (zastavěné území k 1. 9. 1966), rozšířenou o aktuální zastavěné či jinak využitě pozemky.

V Terezině zastavěné území tvoří 3 souvislé celky, které jsou vymezeny spojitě pro Litoměřickou kotlinu, vlastní pevnost a pravobřežní část s Malou pevností. Nové Kopisty mají vymezeno zastavěné území pro vlastní sídlo a další čtyři samostatně dislokované lokality včetně hřbitova, obdobně pro České Kopisty je vymezeno zastavěné území pro vlastní sídlo a 7 malých samostatných lokalit. V Počaplech je vymezeno zastavěné území souvisle pro vlastní sídlo, směrem k Travčicím pak jsou vymezeny 4 samostatné dislokované lokality.

Součástí Změny č.3 ÚP Terezín byla aktualizace zastavěného území k 31. 8. 2022 a hranic katastrů, ke které došlo ve všech katastrálních územích města Terezín, Změnou č.4 ÚP Terezín **bylo aktualizováno** zastavěné území k 31. 1. 2024 a **Změnou č.5 ÚP Terezín je aktualizováno zastavěné území k 30. 6. 2025 stejně tak, jako hranice katastrů.**

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

V řešeném území se vyskytují přírodní hodnoty vázané především na vodní toky řek Labe a Ohře a dále jednotlivé prvky kulturního dědictví, odrážející historické souvislosti vývoje řešeného území.

Koncepce rozvoje města Terezín a jeho správního území (viz hlavní výkres č.3) vychází jednak z podmínky respektování definovaných a chráněných hodnot území, která je zajišťována zejména jinými právními předpisy či správními opatřeními, jednak z požadavku vymezení rozvojových ploch s hlavním cílem stabilizace obyvatelstva v historicky osídlené zemědělské krajině a zázemí větších center osídlení. Změna č. 1, ~~a~~ č. 3 **a č. 5** ÚP Terezín reagují na jednotlivé požadavky vlastníků pozemků na vymezení nových zastavitelných **a transformačních** ploch či změnu využití stabilizovaných ploch dle aktuálních potřeb přičemž není negativně ovlivněna koncepce rozvoje území.

Prioritou návrhu je regenerace stávajících fondů zejména ve vymezené městské památkové rezervaci (dále MPR) Terezín, dále využití proluk v sídlech a dostavba okrajových částí na stávající zástavbu plynule navazujících pro převážně obytnou funkci.

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

c1) Urbanistická koncepce

Cílem urbanistické koncepce územního plánu je formovat Terezín jako multifunkční strukturu, ve které mají a budou mít místo všechny městotvorné funkce, vzájemně se doplňující a ve svém rozvoji podporující. Ve vztahu k historii města a zároveň malé vzdálenosti od Prahy (cca 50km od letiště Praha Ruzyně) se předpokládá celá řada možností využití, z nichž se nejvíce nabízí orientace na zařízení v oblasti vzdělávání (např. se zaměřením na historii, resp. vojenskou historii s výzkumnou základnou těchto oborů), kongresové a společenské centrum a pochopitelně turistický ruch. Dalším koncepčním záměrem je také postupnými regeneračními zásahy dle finančních možností zpřístupnit veřejnosti ucelenou část pevnosti včetně jejího okolí tak, aby tento výsek umožnil udělat si celkovou a úplnou představu o významu, funkci a fungování fortifikačního systému v návaznosti na optimální využití stavebních objektů uvnitř pevnosti.

Hlavní zásadou urbanistické koncepce návrhu jednotlivých sídel je obnova dochovaných hodnot při nabídce možnosti jejich rozvoje. Navržené zásahy do sídelních organizmů tak sestávají jak z vymezení ploch pro novou výstavbu, tak zejména z návrhu regenerace domovního fondu i ostatních tradičních prvků a hodnot urbanistické struktury.

Změnou č.1 ÚP Terezín není urbanistická koncepce měněna ani zásadněji narušena, navrhované změny vycházejí z požadavků vlastníků pozemků na vymezení nových zastavitelných ploch, kterým bylo dotčenými orgány a zastupitelstvem města Terezín vyhověno. V lokalitě Z.1-~~/2~~ - ~~TP.1-2~~ - Z.1-~~/4~~ v Českých Kopistech se jedná o poměrně výrazné extenzivní rozšíření ploch pro obytnou zástavbu, přičemž v sídle dosud nejsou využity již navrhované rozvojové plochy pro stejnou funkci. ~~Z hlediska celkové koncepce využití území je tedy součástí návrhu i převedení části plochy Z.52 z druhé etapy do etapy první a zařazení lokality Změny č.1 ÚP Terezín do druhé etapy.~~

Změna č.3 ÚP Terezín zahrnuje do zastavitelných ploch po prověření dvě nové zastavitelné plochy bez zásahu do celkové urbanistické koncepce. V katastrálním území České Kopisty se v lokalitě 3/6 jako doplnění proluky ve stávající zástavbě vymezuje zastavitelná plocha bydlení v rodinných domech - venkovské (BV.1) pro pozemek p.č.108/16 na výstavbu garáže (Z.3-~~/6~~). V katastrálním území Počaply u Terezína se rozšiřují zastavitelné plochy o oplocenou část pozemku p.č.101/1 (Z.3-~~/7~~) z ploch zemědělských – orná půda (AP.p) na plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) – lokalita 3-~~/7~~.

V ostatních lokalitách Změny č.3 ÚP Terezín nedochází k novému vymezení zastavitelných či přestavbových ploch, jedná se pouze o aktualizaci, resp. změnu využití stabilizovaných ploch či jejich upřesnění.

V lokalitě 3/2 se mění účel využití vymezené stabilizované plochy na pozemku st.p.č.216/2 k.ú. Terezín z ploch občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OK.1) na plochy obytné smíšené městské (SM). V lokalitě 3/3 se na základě postupné realizace zohledňuje aktuální stav využití území a přesouvá se do 1.etapy zbytek již dříve vymezené zastavitelné plochy Z.3 na pozemcích p.č.457 a 458 v k.ú. Nové Kopisty. V lokalitě 3/4 dochází k převodu pozemků st.151 a 203 a dále pozemků p.č.451/2, 451/3 a 451/8, vše v k.ú. České Kopisty, které jsou dlouhodobě nevyužité, devastované a byly ÚP Terezín určeny k asanaci, do ploch zemědělských – or-

ná půda (AP.p). V lokalitě 3/5 se mění účel využití vymezené stabilizované plochy v rozsahu pozemku p.č.479/3 k.ú. Nové Kopisty z ploch zeleně ochranné a izolační (ZO) na plochy technické infrastruktury (TU). V lokalitě 3/11 jsou změněny dříve vymezené plochy pro dopravní infrastrukturu silniční (DS) a plochy veřejných prostranství (PU) podle aktuálních potřeb zpět na navazující plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZP) na části pozemku p.č.221/1 v k.ú. Terezín (dle ÚP Terezín původně vymezené VPS D8 a D10 v parku Pionýrů). V lokalitě 3/16 je stávající vymezená stabilizovaná plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OK.1) začleněna do navazujících ploch bydlení v rodinných domech - venkovské (BV).

V katastrálním území Terezín je zohledněna realizovaná úprava ploch mezi provozním areálem a silnicí I/15, tzn. pozemky p.č. 791 a 801 jsou z ploch ochranné a izolační zeleně (ZO) převedeny do ploch veřejných prostranství (PU) stav. Dále jsou do ÚP Terezín zapracovány zapsané Pozemkové úpravy – Plán společných zařízení (uváděno jako lokalita 3/9) a změna hranic katastrů (uváděno jako lokalita 3/10).

Změnou č. 5 ÚP Terezín se mění zařazení některých stabilizovaných ploch podle jejich aktuálního využití:

- stávající stavby na pozemcích p. č. 569/4, 5 a 569/7 a st. p. č. 567 a 568 jsou zařazeny do ploch výroby všeobecné (VU), cílově je však vzhledem k ochraně pevnostního systému (podzemní chodby – viz obr.) celé vymezené území určeno k asanaci ve prospěch ploch specifických zvláštního určení - objekty pevnostního systému (XZ.1)
- pozemek p. č. 7 a stavba na něm v k. ú. Terezín je přeřazen do ploch smíšených obytných městských (SM)
- celý blok bývalého pivovaru (ulice Fučíkova, Palackého) je přeřazen do ploch smíšených obytných městských (SM)
- změna zařazení již vymezené transformační plochy T.72 v k. ú. Počaply na plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV)

Nově je do ploch transformačních zařazen pozemek p. č. 546 v k. ú. České Kopisty jako plocha T.5-3 pro bydlení individuální (BI)

V Nových Kopistech se Změnou č. 5 ÚP Terezín připouští pro již vymezenou zastavitelnou plochu Z.65 navýšení její kapacity z 10RD + 1SM na 16RD + 1 SM

Vedle přírodních a urbanistických předpokladů je důležitým faktorem pro rozvoj sídel jejich ochrana proti povodním – prioritně lokalizací návrhových ploch mimo záplavová území v kombinaci s technickými opatřeními, tj. s ochranou návrhových ploch. Změnou č. 5 ÚP Terezín je pak doplněn **návrh protipovodňové ochrany sídla České Kopisty**, skládající se ze zemních valů v kombinaci s ochrannou zdí jako veřejně prospěšné opatření s tím, že s ohledem na její průběh se adekvátně zmenšila plocha Z.53 na vnitřní stranu hráze a zastavitelná plocha Z.55 (1RD) zůstala mimo navrhovanou ochranu.

Důležitou součástí návrhu je v souladu se zpracovaným plánem ÚSES územní ochrana vymezených prvků ekologické stability krajiny a jejich průchod v kontaktu se zastavěným územím. Návrh systému sídelní zeleně je zaměřen na regeneraci a doplnění ploch zeleně na veřejných prostranstvích, ve vazbě na systém pevnosti pak na doplnění a ochranu specifické formy zeleně pevnostního charakteru jako neoddelitelné součásti stavební podstaty pevnosti.

c2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch **transformačních přestavby**

Zastavitelné plochy navržené územním plánem k zastavění zpravidla navazují na současně zastavěné území obce. Zastavěné území i zastavitelné plochy jsou vymezeny hranicí v grafické části, rozsah navržených zastavitelných ploch je nejlépe patrný z grafické části - výkres základního členění území a hlavní výkres, kde jsou podrobně rozlišeny jednotlivé závazné návrhové funkční plochy.

Před extenzivním rozvojem města Terezín na volné plochy, tzn. vymezováním nových zastavitelných ploch, má však jednoznačně přednost regenerace stávajícího domovního fondu, jehož kapacity viditelně a dlouhodobě převyšují investorské možnosti a mnohé areály tak již léta hledají své nové majitele a uživatele. Cílem je v souladu s požadavky státní památkové péče transformace bývalých vojenských areálů a dalších nevyužitých částí MPR Terezín při striktním zachování objemu staveb a areálu jako základního principu ochrany jeho stavebně historické podstaty.

Pro nové zastavitelné plochy a plochy přestavby, které jsou označeny indexy uvedenými také v grafické části ÚP Terezín (viz výkres základního členění území č.1), jsou v následujícím přehledu uvedeny orientační bilance (kapacity návrhových ploch), které jsou stanoveny s ohledem na posouzení rozvojového potenciálu dotčeného území a zároveň jako podklad pro dimenzování technické vybavenosti území. Z tohoto hlediska jsou pak bilance kalkulovány jako maximalistické, z dlouhodobého hlediska limitní.

Aktualizované hranice katastrálních území, zastavěné území, zastavitelné plochy (Z.), plochy **transformační přestavby** (TP.) a plochy změn v krajině (K.) vymezené územním plánem a jeho Změnou č. 1, 3, 4 a 5 ÚP Terezín jsou vyznačeny hranicí a indexy v grafické části, (číslo před lomítkem označuje pořadové číslo změny ÚP, číslo za lomítkem pak identifikační číslo lokality v rámci této změny).

TEREZÍN

číslo lokalita	kapacita	plocha v ha	etapa
Z.1 Na Krétě – k Bohušovicím	4 RD	0,84	2
Z.2 Na Krétě – pole k N.Kopistům	8 RD	1,2	2
Z.3 Litoměřická křižovatka	OV-K	6,7	4
Z.5 Horní retranchement	hřiště HZS	1,4	2
Z.6 Dolní retranchement	hřiště golf	3,5	2
Z.1-8 Terezín – Ltm.křižovatka	OV-S		4
TP.1 Na Krétě autopark	6 RD	0,5	4
	10 SM	0,95	4
TP.2 Jiráskovy sady	parkoviště, MOK		4
TP.3 Dolní vodní brána	parkoviště, MOK		4
TP.4 Severní šíp	hřiště golf	cca 14,0	2
TP.5 Horní retranchement	sport	1,15	4
TP.6 Horní retranchement	sport	2,75	4
TP.7 u školy	OPS-1,PV	cca1,0	4
TP.8 Na Krétě	3RD	0,45	4
TP.4-1 Terezín Na Krétě	regenerace pevnostního systému		
TP.4-2 Terezín Horní retranchement	regenerace pevnostního systému		
T.5-4 Terezín Litoměřická křižovatka	AP	0,1740	
T.5-5 Terezín Dolní retranchement	ZX	2,0498	
T.5-6 Terezín Dolní retranchement	ZX	9,3714	
T.5-7 Terezín Malá pevnost - glacis	ZX	2,1295	
T.5-8 Terezín autopark	ZX	2,4676	

NOVÉ KOPISTY

číslo	lokalita	kapacita	plocha v ha	etapa
Z.60	obec západ	2 RD	0,15	4
Z.61	obec sever	8 RD	0,9	4
Z.63	u hřiště - východ	2 SM-V	0,9	4
Z.64	za hřištěm	12 RD	3,2	2
Z.65	k Terezínu – sever	16 RD+1 SM	2,8	2
Z.66	k Terezínu – jih	12 RD	2,9	2
Z.68	nad hřbitovem	1 RD	0,25	4
Z.69	obec jihozápad	zem. areál	0,26	4
TP.61	obec – střed	1SM	0,6	4

ČESKÉ KOPISTY

číslo	lokalita	kapacita	plocha v ha	etapa
Z.51	u řeky	5 RD	0,96	4
Z.52	obec – sever	15 4 RD	2,0 0,6	4
		7 RD	1,4	4
Z.53	obec západ	trénink. hřiště	1,5	4
Z.54	obec – jih	3 RD	0,8	4
Z.55	obec – jihovýchod	1 RD	0,4	4
Z.1-12	České Kopisty	BV / 11 RD		2
Z.1-14	České Kopisty	BV / 2 RD		2
Z.3-16	obec jih	BV / 0RD	0,0636	4

Poznámka : Pro využití plochy Z3-16 platí povinnost respektování podmínek ve vymezeném záplavovém území s tím, že plocha nesmí být použita pro obytnou výstavbu (jen garáž)

Z.5-7	PPO České Kopisty	-	dle ÚR	
TP.52	obec – střed	2 SM	0,45	4
TP.53	u Labe	hřiště	0,75	4
TP.1-12	České Kopisty	BV / 4 RD		2
T.5-3	České Kopisty	BV / 1 RD	0,84	

POČAPLY U TEREZÍNA

číslo	lokalita	kapacita	plocha v ha	etapa
Z.71	obec – západ	3 RD	0,8	4
Z.74	obec – jih	4 RD	0,7	2
Z.1-13	Počaply	BV / 2 RD		4
Z.3-17	obec jihovýchod	VZ	0,245	4
TP.71	obec západ	MOK		4
TP.72	obec – střed	1 RD	0,12	4
TP.73	k Trávčicím	SM-VR	0,15	4
TP.74	k Trávčicím	SM-VR	0,9	4

Plochy změn v krajině :

K.1 retenční nádrž Nové Kopisty

K.2 ~~asanace-a~~ regenerace plochy pevnostní zeleně glacis a předpolí Malé pevnosti

K.3 zeleň ochranná a izolační k ploše **Z3**

K.4 ~~asanace-a~~ regenerace plochy předpolí Malé pevnosti

K.5 vodní plocha Počaply

K.5-1 regenerace plochy pevnostní zeleně glacis a předpolí Malé pevnosti 0,8219ha

Návrh rozvojových ploch v jednotlivých sídlech je koncipován jako dlouhodobá prostorová limita ~~(viz etapizace – Hlavní výkres č.3)~~ zastavitelného obvodu sídel s cílem v každém ze sídel poskytnout v nabídce několik pozemků pro výstavbu, případně doplnit potřebné zařízení občanské, sportovní nebo technické vybavenosti.

Společné zásady pro využití návrhových ploch jednotlivých sídel administrativní obce Terežín, tj. Nové Kopisty, České Kopisty a Počaply pak lze definovat takto :

- novou výstavbu na obvodu sídel situovat kontaktně vzhledem ke stávající zastavbě, zbytek pozemků směrem do volné krajiny nezastavovat
- zachovaný areál zemědělské velkovýroby v Nových Kopistech doplnit clonou izolační zeleně, aby alespoň v dálkových pohledech svým měřítkem či soliterními stavbami nedominovaly celé obci resp. krajině
- chránit zachované uzavření a pevné vymezení prostoru návsi (Nové Kopisty)
- při přestavbách či nové výstavbě trvat na dodržení historické stavební čáry včetně orientace hlavního hřebene
- regulace výškového zónování nové výstavby bude předmětem dalších podrobnějších dokumentací (podmíněné územní studie, architektonické řešení souborů staveb apod.), obecně platí zásada, že výstavba v obcích nepřesáhne výšku 1,5 NP, tzn. přízemí a obytné podkroví.
- podmínka územní studie v lokalitě Z.1-~~2~~ – TP.1-~~2~~ – Z.1-~~4~~ s tím, že výstavba nepřesáhne výšku 1,5 NP, tzn. přízemí a obytné podkroví u staveb obytných a výška hřebene nepřesáhne 4,5 metru od rostlého terénu u staveb ostatních (lokalita Z.1-~~9~~)

d) Koncepce veřejné infrastruktury, ~~včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití~~

d1) Doprava

Vedení silnic I/15, II/608 a silnic III. třídy je možno považovat za dlouhodobě stabilizované ve svých současných trasách a kromě navrhované krátké přeložky silnice III/2474 na jihozápadním okraji Terežína nejsou na nich navrhovány žádné úpravy.

Základní komunikační systém území je tvořen především vedením silnic silniční sítě. Na ně přímo navazují obslužné místní komunikace, které tento systém doplňují a mají funkci zejména v dopravním napojení jednotlivých objektů.

V Terežíně je historicky založen komunikační systém jako roštový a je možno jej považovat za plně stabilizovaný. Navrhované úpravy souvisejí s možnou změnou funkce využívání objektů v některých částech města, kde tak dochází ke znovuootevření původních komunikací, které původně založený systém doplní a umožní tak chybějící propojení. Jedná se o komunikace propojující v severní části ulice Máchovu, Komenského a Dolní vodní bránu a dále pak ulice Husovu, 5.května a Horní vodní bránu.

U ostatních sídel je veškeré vedení stávajících obslužných místních komunikací plně stabilizováno a nově navrhované komunikace souvisejí vždy s rozvojovými záměry výstavby. Tyto komunikace budou řešeny v šířkovém uspořádání jako obousměrné dvoupruhové, u komunikací vysloveně přístupového charakteru je možná i kategorie jednopruhových obousměrných komunikací s výhybnami.

Ve Změně č.1 je navržena pouze dílčí úprava v lokalitě Z.1-~~2~~ – ~~TP.1-2~~ – Z.1-~~4~~ a to rozšíření veřejného prostranství s místní komunikací pro obsluhu obytných ploch na šířku 8,0 metru. V lokalitě Z.1-~~3~~ v Počaplech je pak podmínkou pro využití plochy pro bydlení realizace obslužné komunikace připojené na stávající komunikaci průsečně vzhledem ke komunikaci k lokalitě ~~TP.71~~ a Z.71 s tím, že tato nová komunikace bude plnit zároveň funkci protipovodňové ochrany lokality.

Změnou č.3 ÚP Terezín vymezená lokalita Z.3-~~6~~, určená pro doplňkové stavby k obytné zástavbě, bude dopravně napojena na přiléhající stávající komunikaci (silnice III/00814), lokalita 3/7 v Počaplech je dopravně obsluhována stávající místní komunikací a z přilehlého areálu. V lokalitě 3/11 jsou na části pozemku p.č.221/1 v k.ú. Terezín v parku Pionýrů vypuštěny dříve v ÚP Terezín vymezené plochy (VPS VD.8 a VD.10) pro dopravní infrastrukturu silniční (DS) a plochy veřejných prostranství (PU) podle aktuálních potřeb. Zároveň je konstatován stav realizace parkovacích ploch (plochy veřejného prostranství – PU) u stávajícího výrobně obchodního areálu na severním okraji Terezína.

Mimo zastavěné území města a jednotlivých sídel je vedena řada účelových komunikací především zemědělského charakteru (viz výkres č.4.1), které přímo navazují na síť místních komunikací, jejich vedení je plně stabilizované.

Řešeným územím je veden koridor cyklostezky Ohře, který je již součástí ÚP Terezín.

Stávající vedení a navazující plochy železniční tratě č.090 Praha – Děčín jsou ve svých plochách dlouhodobě stabilizovány a respektovány včetně vymezených ochranných pásem.

~~Koridor vysokorychlostní tratě VRT – VR1 (státní hranice SRN/ČR – Ústí nad Labem – Lovosice – Roudnice nad Labem – hranice ÚK) zasahuje do řešeného území zcela okrajově v jeho jihozápadním cípu a je součástí návrhu ÚP Terezín.~~

Řešeným územím je vedena Labská vodní cesta dolní Labe s plavebním stupněm České Kopisty, stání plavebních komor jsou umístěná u pravého břehu.

d2) Technická infrastruktura

Zásobování pitnou vodou

Koncepce zásobování pitnou vodou města **Terezín** se nebude zásadně měnit, dostatečná je kapacita akumulací i vodovodních přivaděčů. Vodovod ve vnitřním městě je za hranicí životnosti, v rámci rekonstrukce komunikací je počítáno s postupnou výměnou zásobovacích vodovodních řadů. Rekonstruovat bude nutno i vodovodní přivaděč DN 250 vedoucí od Želetic. V rámci rekonstrukce bude provedena úprava trasy, vodovodní řad bude veden v úseku mezi kruhovou křižovatkou a bývalým areálem vojenské nemocnice na Krétě v těsném souběhu se silniční komunikací (V2). V rámci rekonstrukce vodovodního řadu DN 200 mezi Terezínem a Bohušovicemi bude provedena úprava trasy tak, aby byl řad veden mimo soukromé pozemky zahrádkářské kolonie.

Návrhy na doplnění zásobovacích vodovodních řadů byly provedeny tak, aby umožnily zásobování nevyužívaných objektů určených k transformaci. Jedná se o tři nové vodovodní okruhy – jeden od proviantního skladu kolem areálu jezdeckých kasáren (V5), druhý v navrhované komunikaci před objektem Kavalír 8 (V4) a třetí kolem areálu dělostřeleckých kasáren (V3).

V návrhu ÚP Terezín je počítáno se zachováním lokálního vodovodu pro území na pravém břehu Ohře a s možností napojení vodovodu do objektu Malé pevnosti (V7).

V **Nových Kopistech** jsou navrženy dvě větve vodovodu pro zásobování rozvojových ploch (V1). Jedná se o nový zásobovací vodovodní řad vedoucí v komunikaci mezi rozvojovými plochami Z.64 a Z.65 a o krátký vodovodní řad na severozápadním okraji obce pro zásobování rozvojové plochy Z61.

Stávající zásobovací řady v **Českých Kopistech** umožňují napojení většiny rozvojových ploch, navrženo je pouze dílčí propojení vodovodu (V8) podél břehu La-be k zásobování rozvojové plochy Z.52. Lokalita Z.3-~~6~~ bude podle potřeby napojena ze stávajících či již dříve navržených řadů, resp. jejich prodloužením.

Stávající zásobovací řady v **Počaplech** umožňují napojení veškeré současné zástavby i většiny rozvojových ploch, navržen je nový vodovodní okruh (V9) umožňující zásobování rozvojové plochy Z.71. Krátký zásobovací řad z hlavního přivaděče je navržen pro zásobování rozvojových ploch ~~TP~~.73 a ~~TP~~.74.

Lokalita Z.3-~~7~~ bude podle potřeby napojena ze stávajících či již dříve navržených řadů, resp. jejich prodloužením ze stávajícího areálu žadatele.

Kanalizace

V **Terezíně** je počítáno se zachováním stávajícího systému jednotné historické kanalizace, nutná je rekonstrukce přípojných vedení z jednotlivých bloků a sanace historické kanalizace dle provedeného průzkumu. Na jižním okraji velké pevnosti (od objektu Kavalír 2) je navržena nová stoka (K5) zaústěná do historické kanalizace. Rozvojové plochy v lokalitě Kréta a plochy v prostoru kruhové křižovatky budou napojeny na stávající kanalizaci DN 500 v ulici Kréta. V ÚP Terezín je zároveň zakreslena trasa výtlačného potrubí (DN 150) odpadních vod na ČOV Litoměřice.

Na pravém břehu Ohře je navržena lokální splašková kanalizační síť napojená na stávající ČOV (K7).

Založená koncepce odkanalizování v **Českých Kopistech** se nebude v zásadě měnit, pro rozvojové plochy Z.51 a Z.52 je navrženo prodloužení stávající sítě (K8). Lokalita Z3-~~6~~ bude podle potřeby napojena na stávající či již dříve navržené stoky, resp. jejich prodloužením.

V **Počaplech** je realizována splašková kanalizační síť s čistírnou odpadních vod pro 200 EO, umístěnou na severním okraji zástavby. Stávající dešťová kanalizace zůstane pro odvádění srážkových vod v provozu.

Lokalita Z.3-~~7~~ bude podle potřeby napojena na stávající či již dříve navržené stoky, resp. jejich prodloužením ze stávajícího areálu žadatele.

Odkanalizování **Nových Kopist** je řešeno novou splaškovou kanalizační sítí zaústěnou do čerpací stanice odpadních vod Nové Kopisty, odkud je vedeno výtlačné potrubí do kanalizačního systému Terezína. Výtlač je veden z čerpací stanice podél komunikace z Nových Kopist do Terezína, dále podél Bohušovické silnice s napojením do stávajícího potrubí DN 500 v lokalitě Kréta.

Výjimečně lze povolovat domovní čistírny a to v případě možnosti napojení na vhodný recipient s vhodnými hydrologickými parametry (dostatečný průtok a schopnost unést zatížení vyčištěnými odpadními vodami). Při nové výstavbě i rekonstrukci komunikací je nutno snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení.

Dešťové vody budou odváděny s využitím stávajícího systému přečerpání podzemních vod vybudovaného po povodních s doplněním dešťového odvodnění návsi. Při nové výstavbě i rekonstrukci komunikací je nutno snížit rozsah zpevněných ploch a volit vhodné povrchy zabezpečující jak provoz, tak i částečné zasáknutí a zdržení.

Zásobování plynem

Z důvodů nutnosti uvolnění rozvojových ploch nejsou v územním plánu navrhovány přeložky VTL ani jiných plynovodních rozvodů. Nové trasy plynovodních sítí jsou navrhovány z důvodů zásobování vymezených rozvojových ploch zemním plynem.

U nově navrhovaných plynovodů se jedná o dílčí řady na území MPR **Terezín**, umožňující přívod zemního plynu ke v současné době nevyužívaným objektům – plochy **TP.3**, **TP.4**, **TP.6** v severní části (Wieserův dům, Kavalír 6, Prachárna), plocha **TP.5** ve východní části (nová komunikace před objektem Kavalír 8) a plocha **TP.7** v jižní části města.

Nový středotlaký řad (**TP.2**) je navržen k zásobování rozvojové plochy Z.4, resp. Z.1-8 severně od kruhové křižovatky.

Na pravém břehu Ohře je navrženo převedení stávající odběratelské regulační stanice na distribuční stanici sloužící k připojení rozvojových ploch. Stávající VTL plynovod mezi RS Dyntec a RS Povodí Ohře bude převeden na středotlak, z něhož bude možné připojovat jednotlivé odběratele.

Nový STL plynovodní řad (P9) je navržen v **Českých Kopistech** pro zásobování rozvojových ploch Z.51 a Z.52. Lokalita Z.3-6 bude podle potřeby napojena na stávající či plynovodní síť.

V **Nových Kopistech** je navržena trasa STL plynovodu (P1) do komunikace mezi rozvojové plochy Z.64 a Z.65 a na západě k rozvojové ploše Z.61.

Počaply nejsou plynofikované - jejich velikost a neexistence podnikatelské sféry (velkoodběry) neumožní ekonomickou plynofikaci. Přesto je možné sídlo z technického hlediska plynofikovat rozšířením středotlaké místní sítě v Českých Kopistech - návrh je zakreslen v grafické příloze (P10).

Zásobování elektrickou energií

V návrhu územního plánu je navrženo 8 nových trafostanic určených k zásobování rozvojových nebo přestavbových ploch elektrickou energií, popř. jako náhrada za stávající trafostanice. Jejich seznam je uveden v následující tabulce.

V **Terezíně** v rámci vnitřního města byla na základě předpokladu plného využití stávajících objektů určených k transformaci navržena po konzultaci s provozovatelem sítě následující opatření:

- Rozvojové plochy v severní části řešeného území - TSN 1 bude umístěna ve svahu opevnění v sousedství realizované čerpací stanice odpadních vod, smyčkově napojena novou kabelovou trasou (E5) ze stávajících TS Máchova a TS Pražská.
- Rozvojové plochy ve východní části řešeného území - nová TSN 2 bude umístěna v místě stávající zdi cca 35 m severně od trafostanice Fučíkova. TS Fučíkova se nachází v místě, kde je navrhováno prodloužení stávající komunikace, proto je navrženo nahrazení TS Fučíkova novou TSN 2.
- Rozvojové plochy v jižní části řešeného území - nová TSN 3 bude umístěna ve svahu opevnění západně od objektu Kavalír 2, navrženo je posunutí stávající TS Tyršova rovněž do svahu opevnění stejně jako TSN 3.

Přehled navrhovaných trafostanic v řešeném území

Poř.č.	Umístění	Poznámka
TSN1 E4	Terezín - sever	Zásobování rozvojových ploch, napojena smyčkově kabelem ze stávajících trafostanic TS Máchova a TS Pražská.
TSN 2 E6	Terezín - východ	Zásobování rozvojových ploch; náhrada stávající TS Fučíkova, napojena ze stávajícího kabelu.
TSN 3 E8	Terezín - jih	Nová trafostanice určená k zásobování rozvojových ploch; napojena z kabelu.
TSN 4 E9	SV od Malé pevnosti	Možnost nového samostatného napojení stávajícího areálu.
TSN 5 E7	náhrada TS Tyršova	Náhrada stávající trafostanice TS Tyršova v případě posunutí trafostanice
TSN 6 E3	u kruhové křižovatky	Posílení stávajícího rozvodu NN v lokalitě a zásobování rozvojových ploch.
TSN 7 E10	Počaply - farma	Možnost samostat.napojení přestavbových ploch P73 a P74
TSN 8 E1	Nové Kopisty	Náhrada stávající TS Nohejl

V návrhu územního plánu je zakreslen rovněž návrh odstranění nadzemního vedení napájecího TS Stará škola. Stávající vedení bude ukončeno u TS Vojenská nemocnice a vedení k TS Stará škola bude zrušeno. Nové napojení kabelového systému města z vrchního vedení je navrženo přípojkou z vrchního vedení (ke komunikaci z kruhové křižovatky do Bohušovic) a dále kabelovým svodem do TS Kréta (E2). Uvedené řešení bude vyžadovat přestavbu TS Kréta, jinak je změna napájení města technicky možná. Nová trafostanice TSN 6 napojená z vrchního vedení 22 kV je navržena v prostoru kruhové křižovatky.

V **Nových Kopistech** je navrženo zrušení části přípojného vzdušného vedení k TS Nohejl, vedoucí přes rozvojovou plochu č. Z65 a posunutí trafostanice na okraj rozvojových ploch (TSN 8). V **Českých Kopistech** není navrhována změna systému rozvodů VN, zástavba v rozvojové ploše Z.51 bude ochranné pásmo nadzemního vedení respektovat. Dále je navrženo napojení areálu, nacházejícího se severovýchodně od Malé pevnosti, prostřednictvím samostatné trafostanice (TSN 4). U vlastního sídla **Počaply** nejsou navrhovány změny v systému VN, u rozvojové plochy **TP.74** je vzhledem ke značné vzdálenosti od nejbližší trafostanice zakresleno možné napojení z vrchního vedení VN a realizace nové trafostanice (TSN 7).

Telekomunikace a radiokomunikace

Všechna sídla jsou napojena na novou moderní digitální ústřednu, která je umístěna v budově pošty v Terezíně. Její kapacitu lze podle rostoucí poptávky měnit.

Terezín má nově rekonstruovanou místní kabelovou telekomunikační síť. Obnova sítě neproběhla v Bohušovické kotlině z důvodu nesouhlasu s výkopovými pracemi, dále není obnovena síť v prostoru mezi řekou Ohří a Malou pevností.

Nové Kopisty, České Kopisty a Počaply mají nově rekonstruovanou kabelovou síť s dostatečnou kapacitou, v každém ze sídel je umístěna 1 veřejná telefonní stanice.

Procházející radioreleové trasy provozované a.s. České radiokomunikace Praha a MV trasy provozované AČR jsou návrhem územního plánu respektovány.

d3) Občanské vybavení veřejné infrastruktury (nekomerční)

V ÚP Terezín nejsou v souladu s uplatněnými požadavky navrhována žádná samostatná zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (ve smyslu §2, odst.1, písm.k) bod 3 - pozemky, stavby a zařízení sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva), stávající zařízení jsou dlouhodobě stabilizována a pokrývají potřeby města.

d4) Občanské vybavení komerční

Plochy a zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (OK.1) jsou ve své základní struktuře i plochách v zásadě stabilizovány, velká část těchto zařízení pak je integrována do objektů v centrální zóně města (SM), resp. v obcích (SV). Z ploch komerčního vybavení je vyčleněna jako samostatná funkce plocha Z3 pro plošně rozsáhlá komerční zařízení (OK) u Litoměřické křižovatky.

Ve Změně č.1 ÚP Terezín je navržena plocha občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení v lokalitě Z.1-~~8~~ jako rozšíření stávajícího golfového areálu zejména o travnaté plochy bez nových trvalých staveb s podmínkou zachování stávajícího zeleného pásu podél komunikací.

d5) Veřejná prostranství

V hlavním výkrese jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (PU), které slouží zejména jako komunikační a shromažďovací prostory a dále plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) jako nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně k veřejnému využití všemi občany.

Ve Změně č.1 ÚP Terezín jsou vymezeny plochy veřejných prostranství (PU), resp. plochy pro rozšíření stávajícího veřejného prostranství v lokalitách Z.1-~~2~~ – ~~TP~~ .1-~~2~~ – Z.1-~~4~~ a v lokalitě Z.1-~~3~~, které slouží jako obslužné komunikace k navrhované zástavbě.

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

Historická polabská krajina řešeného území s výraznou osou řek Labe a Ohře je návrhem ÚP fixována jako stabilizovaná s prioritní funkcí zemědělství, resp. rekreace. Tomu odpovídá i vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině s minimálními návrhy na jejich změny (viz hlavní výkres č.3), které jsou navrženy výhradně jako doplnění, založení nových prvků ÚSES.

V nadregionálních biokoridorech NRBK.K10 "Stříbrný roh (19) - Polabský luh (7)" a K11 "Myslivna nad Ohří (2002) - K10" jsou vložena lokální biocentra – LBC.3 K10, LBC.4 K10 a LBC.5 K10 podél Labe a LBC.1 K11, LBC.2 K11 a LBC.3 K11 podél Staré Ohře a LBC.4 K11 na Litoměřické kotlině. Z LBC.5 K10 přechází osa nivní na druhý břeh Labe a západně od zástavby Českých Kopist se zase vrací na levý břeh. Je vymezeno nadregionální biocentrum (NRBC) 2003 "Mrchový kopec" a na soutoku Labe a Ohře je vymezeno regionální biocentrum (RBC) 1294 "Ústí Ohře".

Navrhuje se doplnění interakčních prvků průběžně výsadbou linií stromů a keřů podél cest a na mezích (viz hlavní výkres), které v řešeném území reprezentují linie porostů stromů a keřů, travnaté meze a malá plocha remízku louky u benzinové pumpy u silnice do Litoměřic.

Územní plán navrhuje k registraci 1 významný krajinný prvek : **Jírovcovou alej** – historickou cestu mezi Terezínem a Želeticemi s oboustrannou alejí. Cesta bude využita pro pěší a cyklotrasu.

Vymezená (stabilizovaná) funkční společenstva je nutno udržovat tradičním hospodařením, lesní porosty s přirozenou druhovou skladbou chránit před nevhodnými zásahy a postupně převést na věkově členěné porosty - jedná se o lesní porosty a mokřady v kotlinách pevnosti a slepé rameno staré Ohře v poloze Na koupelně.

Vymezená částečně funkční společenstva - kulturní louky na nivách – je potřeba postupně extenzivním hospodařením a případně přísevem žádoucích druhů bylin převést na květnaté louky - LBC.4 K10. Lesní porosty (monokultury) v rámci obnovy postupně převést na smíšený les odpovídající druhové skladby – LBC.1.1 část.

Nefunkční části ÚSES jsou navrženy k založení zejména na polích, lesní a luční biokoridory navrženy na orné půdě je nutno založit dle projektů ÚSES. V řešeném území jsou to lokální biokoridory LBK.1 a LBK4 téměř v celém rozsahu, LBC.4.1 a část LBC.1.1.

Jednotlivé prvky ÚSES v řešeném území :

Lokální biocentrum LBC.3 K10

katastrální území :	Počaply
STG :	2BC4
funkčnost :	převážně nefunkční, nevymezené
aktuální stav :	převážně pole, břehový travnatý pás se skupinami dřevin TO,JL,VR,DB, mezi Nučnickami a Počaply pás rákosin
cílové společenstvo :	porosty tvrdého luhu / alternativa - extenzivní louka na nivě

Lokální biocentrum LBC.4 K10

katastrální území :	Počaply
STG:	2BC4
funkčnost :	částečně funkční, vymezené
aktuální stav :	z části louka poznamenaná vysokými dávkami hnojiv, z části rákosina na mokřadu se skupinami dřevin TO,JLVR,DB
cílové společenstvo :	porosty tvrdého luhu alternativa - extenzivní louka na nivě a rákosina

Lokální biocentrum LBC.5 K10

katastrální území :	České Kopisty
STG :	2BC4
funkčnost :	převážně nefunkční, nevymezené
aktuální stav :	převážně pole a břehový travnatý pás se skupinami dřevin TO,JL,VR,DB
cílové společenstvo :	porosty tvrdého luhu / alternativa - extenzivní louka na nivě

Lokální biocentrum LBC.1 K11

katastrální území :	Terezín, České Kopisty
STG :	2BC4
funkčnost :	částečně funkční, vymezené

aktuální stav : - extenzivní nesklízené louky a náletový porost s původními i nepůvodními dřevinami a skládkami odpadů před pevností. Kopistská kotlina s mokřadem s rákosinami a mokřými nesklízenými loukami

cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu
alternativa – extenzivní louky, lesoparkové ÚPN-Oravy v okolí šípu dolního retanchementu

Lokální biocentrum LBC.2 K11

katastrální území : Terezín
STG: 2BC4-5
funkčnost : částečně funkční - vymezené
aktuální stav : " Na koupelně" - původní meandr Staré Ohře, dnes z velké části zasypaný skládkou. Část vodní plocha a pobřežní mokřady s olšinou - část lesní porost 302B se smíšeným porostem tvrdého luhu a borovice (místo akát). Bylinný podrost lužního charakteru - podél cesty divoké skládky odpadů. V západní části Travčické kotliny jsou mokřady s rákosinami, mokré až suché nesklízené louky s nálety a původní koryto Ohře s břehovými porosty směrem k Nové Ohři zaujímá biocentrum kulturní a extenzivní vlhké louky, lesní porost 302A - olšinu s lužním podrostem a část pole

cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu, mokřad, olšina
alternativa - extenzivní louka na nivě a rákosina

Lokální biocentrum LBC.3 K11

katastrální území : Terezín
STG : 2BC4
funkčnost : částečně funkční - vymezené, část k založení nevymezené
aktuální stav : v Bohušovické kotlině jsou do biocentra zahrnuty mokřady s olšinou a vlhké nesklízené louky s nálety

cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu, mokřad, olšina
alternativa - extenzivní louka na nivě s občasně redukovanými nálety křovin

Lokální biocentrum LBC.4 K11

katastrální území : Terezín
STG : 2BC4
funkčnost : funkční - vymezené
aktuální stav : v Litoměřické kotlině jsou do biocentra zahrnuty mokřady s lesním porostem a nálety

cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu, mokřad, olšina
alternativa - extenzivní louka na nivě s občasně redukovanými nálety křovin

Lokální biokoridor LBK.1

katastrální území : Počaply, České Kopisty
STG : 4BC4
funkčnost : nefunkční – k založení
aktuální stav : pole
cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu
alternativa - extenzivní louka na nivě

Lokální biocentrum LBC.1.0

katastrální území : Počaply
STG : 1, 2BC4-5
funkčnost : funkční - vymezené
aktuální stav : lesní porost
cílové společenstvo : lesní porost

Lokální biocentrum LBC.1.1

katastrální území : Počaply
STG : 1, 2BC4-5
funkčnost : nefunkční – k založení
aktuální stav : pole
cílové společenstvo : porosty tvrdého a měkkého luhu + vodní plocha
alternativa - extenzivní louka na nivě

Lokální biokoridor LBK.4

katastrální území : Nové Kopisty (Bohušovice, Želetice)
STG : 4BC4
funkčnost : ~~ne~~funkční – ~~k založení~~
aktuální stav : pole
cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu / alternativa - extenzivní louka na nivě

Lokální biocentrum LBC.4.1

katastrální území : Nové Kopisty
STG : 4BC4
funkčnost : nefunkční – k založení
aktuální stav : pole
cílové společenstvo : porosty tvrdého luhu / alternativa - extenzivní louka na nivě

Návrh lokalizace rozvojových ploch vychází ze snahy o zachování a ochranu krajinného rázu, není narušen systém účelových případně místních obslužných komunikací a tak je v plném rozsahu zachována prostupnost krajiny, cyklotrasy v území sledují stávající účelové komunikace. S ohledem na charakter území a místní dlouhodobé zkušenosti nejsou navrhována protierozní opatření.

S protipovodňovou ochranou města souvisí rekonstrukce systému hradebních příkopů v pevnosti a rekonstrukce odvodňovacího kanálu Bohušovické kotliny a odvodňovacího kanálu Litoměřické kotliny s příkopem podél glacis. Návrh vlastních protipovodňových opatření spočívá v kombinaci rekonstrukce stávajících nábřežních zdí a realizace nových protipovodňových zemních hrází v kombinaci s protipovodňovou zdí a mobilním hrazením - viz Hlavní výkres č.3 :

PPO1: uzávěra Bohušovické křižovatky - protipovodňová zeď

PPO2: protipovodňová hráz s mobilní stěnou na Krétě

PPO3: uzávěra Litoměřické okružní křižovatky - protipovodňová zeď

PPO4: úprava koryta a rekonstrukce nábřežní zdi řeky Ohře.

Kromě čtyř uvedených opatření bude realizována celá řada drobnějších zásahů jako realizace spodních prahů pod mobilní hrazení, boční drážky pro zachycení hrazení do objektů a podobné konstrukce, ve východní části města také lokální navýšení linie stávajícího obranného valu vč. odstranění dřevinného porostu a opravy konstrukce valu. Koncepce protipovodňové ochrany vychází z rozdělení města na tři hlavní části dle míry protipovodňové ochrany :

1. Centrální část města (Velká pevnost) – bude po realizaci PPO chráněna do úrovně hladiny při povodni na Labi v roce 2002.

2. Západní část města (lokalita Kréta) - bude po realizaci PPO chráněna do úrovně hladiny při Q_{100} (v Labi i Ohři).
3. Východní část města (pravý břeh Ohře) - bude po realizaci PPO chráněna do úrovně hladiny při Q_{50} (v Labi i Ohři).

V lokalitách Změny č.1 ÚP Terezín jsou prvky PPO plně respektovány, protože budou chránit i nově vymezené lokality. Nově je v Počaplech v lokalitě Z.1-3 navrženo dílčí protipovodňové opatření k eliminaci nespojitě vymezené aktivní zóny záplavového území (viz Koordinační výkres č.4) – úsek místní komunikace ke zpřístupnění předmětné lokality bude sloužit zároveň jako ochrana vymezeného zastavitelného území.

V řešeném území jsou vymezena a respektována území s různým stupněm ochrany, resp. využití nerostného bohatství – zde zejména štěrkopísků v inundacích při Labi, nenavrhují se žádná opatření k dobývání nerostů.

f) ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu~~ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

ÚP Terezín závazně stanovuje zásady funkční a prostorové regulace s cílem zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, urbanistických, kulturních a historických hodnot území. Podmínky využití funkčních ploch jsou dány regulací přípustnosti jednotlivých funkcí v těchto územích tak, aby nedocházelo k jejich vzájemnému negativnímu ovlivňování a tak snižování užitných hodnot území. Pro umístění každé stavby či jiné aktivity do daného území je tedy rozhodující její funkce a z ní vyplývající nároky na území.

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území. Z hlediska časového horizontu jsou plochy rozlišeny na plochy stabilizované (stav), plochy ~~transformační přestavby~~ a plochy změn (~~návrh 1. a 2. etapa~~, v grafice ~~jsou odlišeny hustotou rastru a s indexem TP., resp. Z. s pořadovým číslem~~). ~~a plochy určené ke změně funkce (stávající funkční využití jako hlavní funkce plochy s tím, že cílový stav plochy je specifikován překryvnou šrafou v barvě cílové funkce).~~

V Hlavním výkrese č.3 uvedené typy ploch (viz barevně legenda + index) mají dále v textu stanoven účel využití (funkce) a případně i podmínky prostorového uspořádání ploch :

bydlení individuální (BI)

- a) převažující účel využití
 - bydlení v rodinných domech
- b) přípustné
 - ~~obytné domy charakteru~~ rodinné domy (RD)
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící provozy služeb, sloužící výhradně pro potřebu tohoto území
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - penziony a omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení

- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost nových pozemků max. 30%
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

bydlení venkovské (BV)

- a) převažující účel využití
 - bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- b) přípustné
 - bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
 - bydlení v bytových domech
 - rekreace rodinná
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - penziony a omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška hlavního objektu nepřekročí 2 NP, zastavitelnost pozemků 30%
 - v lokalitách **TP.1-2**, **Z.1-2**, **Z.1-3** a **Z.1-4** výška hlavního objektu nepřekročí 1,5 NP, zastavitelnost pozemků 30%
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

bydlení venkovské (BV.1)

- a) převažující účel využití
 - doplňková plocha bydlení venkovského charakteru s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a možností chovu drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- b) přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - zařízení drobné řemeslnické výroby a služeb nerušící bydlení
 - garáže, přístřešky a odstavná stání
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - v lokalitě **Z.3-6** výška objektů nepřekročí 1,5 NP, zastavitelnost pozemků 30%
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

bydlení hromadné (BH)

- a) převažující účel využití
 - bydlení městského charakteru
- b) přípustné
 - bytové domy včetně vícepodlažní zástavby
 - maloobchod, stravovací zařízení a nerušící řemeslnické provozy, sloužící pro obsluhu tohoto území
 - penziony s omezenou ubytovací kapacitou do 20 lůžek
 - kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, sloužící pro potřeby území
 - předškolní a školní zařízení
 - sportovní a rekreační objekty a plochy, sloužící pro potřebu tohoto území
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

- c) podmíněně přípustné
 - ostatní nerušící provozy služeb a drobné výroby
 - zařízení veřejné a komunální správy
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

smíšené obytné městské (SM)

- a) převažující účel využití
 - plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu
- b) přípustné
 - bytové i rodinné domy
 - zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
 - maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - kulturní a zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
 - ubytovací zařízení a veřejné stravování
 - specifické formy bydlení a ubytování (koleje, internáty, ubytovny, byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení)
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení drobné výroby a služeb s podmínkou, že vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit funkci obytnou nad přípustné normy pro obytné zóny
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

smíšené obytné městské (SM.1)

- a) převažující účel využití
 - plochy pro obslužnou sféru, specifické formy bydlení a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu
- b) přípustné
 - zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů umístované ve stávajících objektech
 - kulturní, zdravotnická a zařízení sociální péče umístovaná ve stávajících objektech
 - ubytovací zařízení a veřejné stravování umístované ve stávajících objektech
 - specifické formy bydlení a ubytování (koleje, internáty, ubytovny, byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení) umístované v místě stávajících objektů
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura, jejíž realizace negativně neovlivní stav dotčeného objektu opevnění, na němž jsou stávající objekty situovány
- c) podmíněně přípustné
 - zařízení drobné výroby a služeb umístované ve stávajících objektech za podmínky, že vliv činností a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit funkci obytnou nad přípustné normy pro obytné zóny
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

smíšené obytné venkovské (SV)

- a) převažující účel využití
 - bydlení venkovského charakteru a umístění ostatních zařízení, která svým provozem, vyvolanou dopravní obsluhou ani vzhledem nenaruší funkci obytnou

b) přípustné

- bydlení v rodinných domech s hospodářskými stavbami, užitkovými zahradami a případným chovem drobného hospodářského zvířectva pro vlastní potřebu
- obchodní zařízení do 200 m² obytových ploch
- veřejné stravování a ubytování
- administrativa a veřejná správa
- kulturní, sociální, zdravotní a sportovní zařízení
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící bydlení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- zahradnictví
- bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které svým charakterem a kapacitou nevyšují dopravní zátěž v území

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

smíšené výrobní všeobecné (HU)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb, které svým provozem a vyvolanou dopravní obsluhou nevylučují možnost bydlení

b) přípustné

- zařízení drobné výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady a veřejné provozy a administrativa
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování a ubytování
- zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- odstavná a parkovací stání, garáže
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- zahradnictví
- rodinné a bytové domy

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které nenaruší krajinný ráz a svým provozováním a technickým zařízením nenarušují okolní krajinu

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení veřejné (OV)

a) převažující účel využití

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

b) přípustné

- jednotlivé typy (stupně) školských zařízení včetně jejich ubytovacích kapacit, sportovních a dalších účelových zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- účelová zařízení církví

- zařízení veřejné administrativy a správy
- kulturní zařízení, muzea, památníky
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- zařízení pro ochranu obyvatelstva
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení komerční – zařízení malá a střední (OK.1)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení komerční občanské vybavenosti například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby
 - vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nesmí narušit sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny
 - při rekonstrukcích objektů v MPR povinnost zachování min. 50% ploch obytných
- b) přípustné
 - administrativní a správní budovy, peněžní ústavy
 - maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
 - veřejné ubytování a stravování
 - kulturní zařízení komerčního charakteru, zábavní střediska
 - sportovně rekreační a rehabilitační zařízení
 - zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení komerční – zařízení plošně rozsáhlá (OK.2)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení komerční občanské vybavenosti plošně rozsáhlejší většinou s vysokými nároky na dopravní obsluhu
- b) přípustné
 - administrativní a správní areály, peněžní ústavy
 - maloobchodní zařízení nad 800 m² odbytových ploch
 - kulturní zařízení komerčního charakteru, výstavní sály
 - společenská a zábavní střediska
 - hromadné parkinky a garáže s motoristickými službami
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
 - veřejné ubytování a stravování
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - pro plochu Z.3 bude zpracována a projednána územní studie, která zajistí respektování stávajících tras a ochranných pásem technické infrastruktury, vlastní stavby a zařízení nenaruší krajinný ráz a svým provozováním a technickým zařízením nenarušují okolní krajinu
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení – sport (OS)

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
 - sportovní stadiony a hřiště
 - účelové sportovní rekreační haly (tělocvičny, zimní stadiony, plavecké areály ap.)
 - sportovní a rehabilitační zařízení
 - lázeňská zařízení
 - veřejné stravování a ubytování, maloobchod
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - návrhové plochy **TP.4** a Z.6 (Severní šíp, Dolní retranchement) budou užívány jako travnaté plochy bez nových trvalých staveb
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení – sport (OS.1)

- a) přípustné
 - umístění plochy hřiště
- b) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení – sport (OS.2)

- a) převažující účel využití
 - umístění tělovýchovných a sportovních zařízení
- b) přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - rozšíření stávajícího golfového areálu o travnaté plochy bez nových trvalých staveb
 - dočasné stavby jako přechodné zařízení služeb souvisejících s golfovým areálem
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - plochy budou užívány zejména jako travnaté plochy bez nových trvalých staveb
 - pro případné dočasné stavby je podmínkou prokázání splnění podmínek požadovaných hygienických limitů, které pro tato zařízení včetně chráněných venkovských prostorů vyplynou z důsledků dopravy na silnici I/15 - v případě nesplnění těchto limitů budou vybudována na náklady investora odpovídající protihluková zařízení.
 - při využití území nebude dotčeno navržené protipovodňové opatření (PPO)
 - zachování zeleného pásu podél silnice I/15
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

rekreace v zahrádkářských osadách –zahrádkářské osady (RZ)

- a) převažující účel využití
 - rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde mohou být akceptovány stavby při splnění stanovených prostorových regulativů
- b) přípustné
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
 - zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
 - oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody

- c) podmíněně přípustné
 - přístřešky pro drobnou zahradní techniku
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky prostorového uspořádání
 - výška objektů jednoduché stavby nepřekročí 1,0 NP s výškou okapové hrany max.3,0 m a výškou hřebene max.5,0 m, výměra zastavěné plochy nepřesáhne 16 m² s podmínkou max. zastavitelnosti pozemku 10%
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
 - jakékoli nové stavby (tj. i výše uváděné), pokud by byly lokalizovány v památkovém ochranném pásmu

rekreace v zahrádkářských osadách –zahrádkářské osady (RZ.1)

- a) převažující účel využití
 - rodinná rekreace formou zahrádek, zahrádkářských osad a kolonií, kde budou akceptovány pouze stávající stavby
- b) přípustné
 - plochy zahrádek (ZPF) sloužící pro drobnou zemědělskou činnost, tj. pěstování zeleniny, ovoce, květin, okrasných rostlin pro vlastní potřebu
 - stávající zahradní domky pro uschování nářadí a ukrytí před nepohodou
 - stávající oplocení zemědělské půdy (zahrad a sadů) za účelem ochrany úrody
- c) podmíněně přípustné
 - stávající přístřešky pro drobnou zahradní techniku
 - stávající dopravní a technická infrastruktura
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti
 - jakékoli nové stavby (tj. i výše uváděné), pokud by byly lokalizovány v památkovém ochranném pásmu

výroba všeobecná (VU)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj průmyslové výroby a skladových areálů
- b) přípustné
 - zařízení průmyslové výroby a služeb všeho druhu
 - sklady a skládky materiálu
 - motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
 - administrativa a správa, veřejné provozy
 - obchodní zařízení
 - odstavné plochy pro nákladní dopravu
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
 - kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

technická infrastruktura všeobecná (TU)

- a) převažující účel využití
 - umístění a rozvoj ploch a zařízení technické infrastruktury místního i nadmístního významu

- b) přípustné
 - zařízení technické infrastruktury vč. skládek
 - odstavné plochy a garáže
- c) podmíněně přípustné
 - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k funkci technického vybavení
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

výroba zemědělská a lesnická (VZ)

- a) převažující účel využití
 - umístění zařízení zemědělské a lesnické výroby a služeb
- b) přípustné
 - zařízení zemědělské a lesnické výroby
 - sklady a skladové plochy
 - zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce
 - administrativa a správa
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) podmíněně přípustné
 - byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny
 - zařízení výroby a služeb, vážících se k zemědělství a lesnictví
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zeleň ~~parková a parkově upravená~~ – ~~parky a parkově upravené plochy~~ (ZP)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení a s prvky drobné architektury (kašny, drobné vodní plochy, plastiky, altány apod.)
 - pěší komunikace a prostory
 - hřiště, víceúčelové travnaté a mlatové plochy
- c) podmíněně přípustné
 - účelové cesty a dráhy např. pro bikross či skatepark
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

občanské vybavení - hřbitovy (OH)

- a) převažující účel využití
 - plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť
- b) přípustné
 - veřejná a vyhrazená pohřebiště
 - doprovodná zeleň
 - zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- c) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zeleň ochranná a izolační (ZO)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce zeleně
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty s nízkou, příp. vysokou zelení
- c) podmíněně přípustné
 - umístění víceúčelových travnatých a mlatových ploch
 - protihluková zařízení a opatření
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zeleň jiná – pevnostní systém (ZX)

- a) převažující účel využití
 - nezastavitelná území s povinností zachování funkce urbanizované zeleně pevnostního systému jako nedílné součásti fortifikačních staveb a jejich zázemí
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty bez plošného porostu stromů a křovin
 - prohlídkové trasy, cesty
- c) podmíněně přípustné
 - umístění hřišť, víceúčelových travnatých a mlatových ploch **a mobiliáře** bez požadavků na spodní stavbu (zásah do podzemních struktur pevnostního systému)
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zeleň zahradní a sadová – zahrady a sady (ZZ)

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

zeleň krajinná (ZK)

- a) hlavní využití
 - plochy k zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, jako součást vymezeného územního systému ekologické stability krajiny a jiných chráněných území přírody, ostatní nelesní zeleň
- b) přípustné
 - trvalé travní porosty
 - střední a vysoká zeleň mimolesního charakteru
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura pokud neomezí funkčnost vymezených prvků ÚSES

- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - nebudou povoleny změny kultury na ornou půdu, speciální zemědělské kultury
- e) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti včetně staveb pro zemědělství a lesnictví, těžbu nerostů, staveb a opatření pro účely rekreace a cestovního ruchu, ekologických a informačních center, oplocení pozemků s výjimkou dřevěných a elektrických ohradníků

lesní všeobecné (LU)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako lesy evidované jako pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) přípustné
 - pozemky určené k plnění funkce lesa
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
 - pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
- d) nepřipustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

zemědělské jiné - sady a zahradnictví (AX)

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

orná půda (AP) pole (~~AP.p~~)

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

trvalé travní porosty (AL AP.t)

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

specifické zvláštního určení - objekty pevnostního systému (XZ.1)

- a) převažující účel využití
 - objekty pevnostního systému, jejichž vnitřní objem díky charakteru převážně podzemních staveb a zařízení a původnímu účelu nelze využít k zásadně jiným funkcím
- b) přípustné
 - prohlídkové trasy
 - vnitřní i venkovní expozice **včetně mobiliáře bez požadavků na spodní stavbu (zásah do podzemních struktur pevnostního systému)**
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

specifické zvláštního určení - objekty pevnostního systému (XZ.2)

- a) převažující účel využití
 - objekty pevnostního systému charakteru pozemní stavby, které mohou být využity k novým, původní náplní blízkým funkcím za předpokladu zachování objemu stavby a splnění podmínek orgánů státní památkové péče
- b) přípustné
 - nekomerční a komerční vybavenost charakterem se blížící původnímu účelu staveb (nemocnice, sociální služby, muzea a galerie, veřejné ubytování a stravování ap.)
 - sklady a depozitáře
 - výrobní a nevýrobní služby, případně sklady a skladové plochy
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

vodní a vodohospodářské všeobecné (WU)

- a) převažující účel využití
 - vodní plochy a toky a vodohospodářské stavby na nich
- b) přípustné
 - vodní plochy a toky, účelové a rekreační nádrže a ostatní vodní díla
 - přemostění a lávky, stavidla a hráze
 - krmná zařízení pro chovné rybníky
 - rekreační vodní plochy, skluzavky, mola, přístaviště a jiná sportovní zařízení
 - zařízení pro závlahy nebo s protipovodňovou funkcí

- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání
 - v okolí vodních toků musí být oboustranně zatravněná plocha o šíři min. 4 m od osy a zároveň min. 2 m od břehu a jednostranný volný manipulační pruh 6 m
 - v záplavovém území budou upřednostněny trvalé travní porosty s postupným vy-loučením orné půdy
- e) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

vodní a vodohospodářské jiné (WX)

- a) převažující účel využití
 - protipovodňová ochrana území
- b) přípustné
 - stavby, zdi, pažení, zemní valy a násypy a ostatní zařízení protipovodňové ochrany
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná dopravní a technická infrastruktura za předpokladu, že nenaruší funkci a účinnost protipovodňové ochrany území
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

veřejná prostranství všeobecná (PU)

- a) převažující účel využití
 - slouží jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- b) přípustné
 - ulice, chodníky, náměstí a ostatní veřejné shromažďovací prostory s možností umístění prvků drobné architektury
 - veřejná zeleň, parky
 - dětská hřiště
 - nezbytná zařízení dopravní a technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - parkoviště, odstavná stání
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

doprava drážní (DD)

- a) převažující účel využití
 - plochy zahrnující obvod dráhy, tzn. plochy staveb a zařízení železniční dopravy
- b) přípustné
 - plochy kolejíšť včetně násypů, zářezů, opěrných zdí, mostů
 - plochy železničních stanic, zastávek, nástupišť a přístupových cest
 - plochy a budovy provozní, správní, dep, opraven, vozoven a překladišť
 - doprovodná a izolační zeleň
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- c) podmíněně přípustné
 - odstavné a parkovací plochy
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

doprava vodní (DV)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení vodní dopravy
- b) přípustné
 - plochy přístavů, zdymadel, plavebních komor, jezů vč. náspů, zářezů, opěrných zdí
 - plochy a budovy provozní a správní
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy, garáže
 - jednoúčelové stavby spojené s vodní dopravou
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
 - čerpací stanice pohonných hmot
 - veřejné stravování a ubytování, obchodní zařízení
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

doprava silniční (DS)

- a) převažující účel využití
 - plochy staveb a zařízení silniční dopravy nadmístního významu
- b) přípustné
 - silnice nadmístního významu (silnice I. a III. třídy a místní komunikace I., II. a III. třídy) a jejich součásti
 - doprovodná a izolační zeleň
 - odstavné a parkovací plochy pro osobní, hromadnou i nákladní dopravu
 - autobusové zastávky a nádraží
 - hromadné a řadové garáže
 - čerpací stanice pohonných hmot
 - areály údržby pozemních komunikací
 - jednoúčelové stavby spojené se silniční dopravou
- c) podmíněně přípustné
 - nezbytná zařízení technické infrastruktury
- d) nepřípustné
 - všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

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

V samostatném výkrese č.3 ÚP Terezín jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit s jejich identifikačními indexy ~~a vyznačenými čísly dotčených pozemků~~ :

~~F—FUNKČNÍ PLOCHY VPS OBČANSKÉHO VYBAVENÍ~~

~~VR.F1—retenční nádrž (WU) Nové Kopisty~~

~~VG.F2—asanace a regenerace plochy XZ.1 Horní retranchement~~

~~VG.F3—asanace a regenerace plochy pevnostní zeleně glacis a předpolí Malé pevnosti~~

~~VO.F4 - plocha Z.53 pro rozšíření sportoviště (OS.1) České Kopisty~~

~~VO.F5 - plocha T.53 pro rozšíření sportoviště (OS) České Kopisty~~

D – VPS DOPRAVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ INFRASTRUKTURY

VPD.2 – parkoviště u sportovního areálu Nové Kopisty

VPD.3 – napojení plochy Z4, resp. Z1-8 naproti obslužnému areálu G.Horejsek

~~VPD.4 – úprava Bohušovické křižovatky a trasy silnice III/2474~~

VPD.6 – parkoviště Terezín – Žižkovy kasárna sever

VPD.7 – parkoviště Terezín – Dolní vodní brána

VPD.8 – propojení MOK od Pražské k Horní vodní bráně, parkoviště Horní vodní brána

VPD.9 – propojení (znovuotevření) Palackého ulice od Jízdárny k Horní vodní bráně

VPD.12 – propojovací MOK Počaply

VPD.14 – rozšíření MOK Trávčice – Libotenice

VPD.15 – cyklostezka Doksany – Litoměřice

V-VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

VT.V1 – zásobovací řady k novým lokalitám Nové Kopisty

VT.V2 – zásobovací řad Terezín – Litoměřická křižovatka, přeložka a doplnění

VT.V3 – zásobovací řady Terezín – Žižkovy kasárna

VT.V4 – zásobovací řady Terezín – Nemocnice (bastion 8) – Horní vodní brána

VT.V5 – zásobovací řady Terezín – Hannoverská kasárna (proviantní sklad)

VT.V7 – zásobovací řady Terezín – Horní retranchement

VT.V8 – zásobovací řady České Kopisty

VT.V9 – zásobovací řady Počaply

VT.V10 – zásobovací řad Počaply - jih

K-VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

VT.K2 – kanalizace Nové Kopisty

VT.K3 – kanalizace I/15 – III/2474

VT.K5 – kanalizace Terezín – Hannoverská kasárna (proviantní sklad)

VT.K6A – odvodňovací příkop Bohušovická kotlina

VT.K7 – splašková kanalizace – hlavní pravobřežní sběrač na ČOV Dyntec, obnova ČOV

VT.K8 – splašková kanalizace České Kopisty – doplnění

VT.K11 – splašková kanalizace Počaply – doplnění

~~VT.K12 – kanalizační výtlač na ČOV Litoměřice~~

P VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – PLYN

VT.P1 – plynovod k návrhovým lokalitám Nové Kopisty

VT.P2 – plynovod k návrhové lokalitě na Litoměřické kotlině - areál G.Horejsek

VT.P3 – plynovod Terezín – PDA

VT.P4 - plynovod Terezín – Žižkovy kasárna

VT.P5 – plynovod Terezín – Nemocnice (bastion 8)

VT.P6 – plynovod Pražská – Dolní vodní brána

VT.P7 – plynovod Horní vodní brána

VT.P9 – plynovod k návrhovým lokalitám České Kopisty

VT.P10 – plynovod Počaply – doplnění k ploše Z.71

E VPS TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - ENERGETIKA, SPOJE

VT.E1 – TS Nové Kopisty

VT.E2 – venkovní vedení VN do TS u křižovatky Na Krétě

VT.E3 – venkovní vedení VN a TS k okružní křižovatce vč. napojení Litoměřic.kotliny

VT.E4 – TS Bastion 7

VT.E5 – kabelové napojení TS Žižkovy kasárna

VT.E6 – TS Nemocnice

VT.E7 – TS Jezdecká kasárna
VT.E8 – TS Kavalír 2
VT.E9 – venkovní vedení a TS Malá pevnost
VT.E10 – venkovní vedení a TS Počaply jih

VPPO SLOUŽÍCÍ KE SNIŽOVÁNÍ NEBEZPEČÍ V ÚZEMÍ – PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

VNK.PPO1 – uzávěra Bohušovické křižovatky
VNK.PPO2 – zemní val s mobilní stěnou Na Krétě
VNK.PPO3 – uzávěra Litoměřické okružní křižovatky
VNK.PPO4 – úpravy koryta a stěn řeky Ohře
VN.PPO5 – protipovodňová ochrana České Kopisty
VNR.F1 – retenční nádrž Nové Kopisty

UVPO PRO VYTVÁŘENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

~~VU.1 – LBK.4~~

VU.2 – LBC.4.1

VU.3 – LBK.1

VU.4 – LBC.5 K10

VU.5 – LBC.4 K10

VU.6 – LBC.1.1

VU.7 – LBC.3 K10

ASANACE ÚZEMÍ

~~VA.1 – asanace plochy OK.1 u Litoměřické křižovatky~~

~~VA.1 2 – asanace části plochy XZ.1 na Krétě (bývalý autopark)~~

~~VA.3 – asanace části plochy na Bohušovické kotlině (bývalý autopark/opravny)~~

~~VA.4 – asanace části plochy OS – hřiště („posádkový mlýn“)~~

~~VA.5 – asanace plochy VU~~

~~VA.6 – asanace plochy VU~~

~~VA.7 – asanace plochy České Kopisty jih~~

~~VA.8 – asanace ploch XZ.1 Malá pevnost severovýchod~~

~~VA.9 – asanace plochy VU Malá pevnost východ~~

~~VA.10 – asanace plochy TU Malá pevnost jih~~

~~h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona~~

~~V samostatném výkrese č.3 ÚP Terezín jsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo s jejich identifikačními indexy a v mapě vyznačenými čísly dotčených pozemků – dále je uvedena podrobná specifikace ploch a jimi dotčených pozemků:~~

F – FUNKČNÍ PLOCHY

~~PO.F4 – plocha sportu a rekreace České Kopisty~~

~~– k.ú. České Kopisty : pozemky p.č. 108/3, 23~~

~~PO.F5 – plocha hřiště České Kopisty~~

k.ú. České Kopisty : pozemky p.č. 85/8, 11, 12 a p.č. 207
Předkupní právo : město Terezín

D — DOPRAVNÍ PLOCHY A ZAŘÍZENÍ

~~VPD.2 — parkoviště u sportovního areálu Nové Kopisty~~

~~k.ú. Nové Kopisty : pozemek p.č. 223/1~~

~~VPD.3 — napojení plochy Z4, resp. Z1/8 naproti obslužnému areálu G.Horejsek~~

~~k.ú. Terezín : pozemek p.č. 665/14~~

~~VPD.4 — úprava Bohušovické křižovatky a trasy silnice III/2474~~

~~k.ú. Nové Kopisty : pozemky p.č. 275/5, 154/4~~

~~VPD.6 — parkoviště Terezín — Žižkovy kasárna sever~~

~~k.ú. Terezín : pozemky p.č. 270, 271, 272, 273~~

~~VPD.7 — parkoviště Terezín — Dolní vodní brána~~

~~k.ú. Terezín : pozemek p.č. 270~~

~~VPD.8 — propojení MOK od Pražské k Horní vodní bráně, parkoviště Horní vodní brána~~

~~k.ú. Terezín : pozemky p.č. 204/1,2, p.č. 205/1, 221/1~~

~~VPD.9 — propojení (znovuotevření) Palackého ulice od Jízdárny k Horní vodní bráně~~

~~k.ú. Terezín : pozemky p.č. 204/1, 208/1,3~~

~~VPD.12 — propojovací MOK Počaply~~

~~k.ú. Počaply : pozemek p.č. 63/4~~

~~VPD.14 — rozšíření MOK Trávníčice — Libotenice~~

~~k.ú. Počaply : pozemek p.č. 422, resp. části pozemků p.č. 341/1, 342, 351,
352/1, 353, 354, 361/3 a 3~~

~~VPD. 15 — cyklostezka Doksany — Litoměřice~~

~~k.ú. Terezín : pozemky p.č. 201, 204/1, 205/1, 221/1, 223, 297/3, 299/1 a 2,
302, 452, 453, 454/1, 465, 549/1, 667/2, 678, 679, 732/1 a 2,
733/1, 735, 736/1, 737~~

~~Předkupní právo : město Terezín~~

PPO — PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ

~~VK.PPO 1 — uzávěra Bohušovické křižovatky~~

~~k.ú. Terezín : pozemky p.č. 484, 654/1~~

~~VK.PPO 2 — zemní val s mobilní stěnou Na Krétě~~

~~k.ú. Nové Kopisty : pozemky p.č. 273, 192/1, 269/1, 127/1, 265, 150/1 a 3~~

~~k.ú. Terezín : pozemky p.č. 543/2, 663,~~

~~VK.PPO 3 — uzávěra Litoměřické okružní křižovatky~~

~~k.ú. Nové Kopisty : pozemek p.č. 273~~

~~k.ú. Terezín : pozemek p.č. 549/2~~

~~VK.PPO 4 — úpravy koryta a stěn řeky Ohře~~

~~k.ú. Terezín : pozemek p.č. 304~~

~~Předkupní právo : město Terezín~~

~~Na základě usnesení Zastupitelstva města Terezín ze dne 14. 12. 2009 se ruší
předkupní právo vymezené v ÚP Terezín pro ÚSES.~~

h) Stanovení kompenzačních opatření (dle §50 odst.6 Stavebního zákona) Kompenzační opatření dle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

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

Ve Výkrese základního členění území č.1 jsou vymezeny návrhové plochy, jejichž využití bude podmíněno zpracováním územních studií pro celé tyto lokality s cílem prověření urbanisticko architektonické koncepce řešení včetně řešení dopravní a technické infrastruktury předmětných území. Jedná se o lokality, které jsou z hlediska celkové urbanistické koncepce rozhodujícími plochami zástavby ve městě i sídlech a jsou pohledově exponované zejména vzhledem k MPR Terezín :

Terezín – US.4 (Z.3), US.5 (Z.5), US.7 (~~TP.5~~), US.6 (~~TP.6~~)

České Kopisty – US.8 (~~TP.1-2+Z.1-4~~)

Nové Kopisty – US.1 (Z.63), US.2 (Z.64), US.3 (Z.65)

Pro takto vymezené plochy budou zpracovány územní studie, které budou projednány a schváleny pořizovatelem vč. vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti a to ve lhůtě před zahájením jakékoli projektové přípravy nebo vlastní investiční činnosti ve vymezeném území, nejpozději však do **30.12.2030** ~~4 let od nabytí účinnosti této Změny č. 5 ÚP Terezín.~~

j) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků staveb

V Terezíně je s ohledem na ochranu kulturního dědictví vymezena městská památková rezervace (MPR Terezín) a řada objektů je zapsána v Ústředním seznamu kulturních památek ČR jako Národní kulturní památky nebo jako nemovité kulturní památky a jejich soubory. Pro takto definovaný okruh architektonicky i urbanisticky významných staveb a prostorů (viz grafická část, seznam nemovitých kulturních památek pak kapitola c) Odůvodnění ÚP) může architektonickou část projektových dokumentací vypracovávat jen autorizovaný architekt, kromě stavebních úprav uvnitř budov, které nejsou zapsány v seznamu kulturních památek ČR.

k) Stanovení pořadí provádění změn v území (etapizace)

~~V ÚP Terezín není stanoveno pořadí provádění změn v území (etapizace).~~

~~Pro návrhové plochy vzhledem k jejich rozsahu ploch je navržena etapizace využití území jako nástroj efektivního vynakládání veřejných prostředků v oblasti dopravní a technické vybavenosti území. Proto jsou návrhové plochy seřazeny do jednotlivých segmentů se zastavitelností převážně směrem od stávající zástavby tak, aby ještě i v tomto rozsahu bylo možné oddělovat jednotlivé ucelené etapy, investiční celky – viz Hlavní výkres č.1.~~

~~Využití ploch zařazených do druhé etapy je podmíněno vyčerpáním (zastavěním) minimálně 75% ploch pro stejnou funkci v daném sídle.~~

~~Ve Změně č.1 ÚP Terezín jsou zastavitelné plochy a plochy přestavby zařazeny do 1.etapy s výjimkou lokalit Z.1/2 – P.1/2 – Z.1/4 v Českých Kopistech, které jsou zařazeny do 2.etapy. Jedná se zde o výrazné extenzivní rozšíření ploch pro obytnou zástavbu, přičemž v sídle dosud nejsou využity již navrhované rozvojové plochy pro stejnou funkci (lokality Z.51, Z.52, Z.54 i Z.55). Z hlediska celkové koncepce využití území je tedy součástí návrhu i převedení části plochy Z.52 z druhé etapy do etapy první a zařazení lokality Změny č.1 ÚP Terezín do druhé etapy.~~

~~Dalším cílem návrhu etapizace rozvojových ploch pak je zamezení spekulace s pozemky, tzn. zamezení chaotické urbanizace rozvojového území podle okamžité dostupnosti pozemků.~~

~~Ve Změně č.3 ÚP Terežín jsou zastavitelné plochy zařazeny do 1.etapy.~~

I) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně

1,5 NP přízemní objekt s využitelným podkrovím nebo ustupujícím patrem, jehož užitná plocha nepřesáhne 75% plochy přízemí

podkroví – podkroví je prostor pod krovem určený k účelovému využití případně k bydlení, svislá nadezdívka v interiéru od úrovně podlahy může být max. 1,3 m vysoká

zastavitelná plocha – poměr zastavěné a nezastavěné části předmětného pozemku, přičemž do zastavěné části se započítávají veškeré zpevněné plochy, přístřešky, terasy zastřešené i nezastřešené, bazény, zahradní domky a podobné stavby

zpevněná plocha - veškeré zastavěné plochy včetně chodníků, cest, zpevněných parkovacích stání, teras, pergol apod., za zpevněnou plochu je považována i plocha, u které nedochází k přirozenému zasakování povrchových vod např. cesta zpevněná zatravněvací dlaždicí

nerušící provozy služeb a drobné výroby - takové doplňkové funkce k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

plocha (funkce, činnost apod.) nadmístního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nebo více městských částí

plocha (funkce, činnost apod.) místního významu je plocha (funkce, činnost apod.), která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

sloužící pro obsluhu (potřeby) území = funkce, činnost apod., která má pouze lokální dopad a svým významem, rozsahem nebo využitím neovlivní území více obcí nebo více městských částí

areály = souhrn staveb a venkovních ploch, většinou pod společným oplocením, sloužících pro činnost jednoho subjektu či více subjektů společně

nerušící bydlení, ostatní funkce = takové doplňkové funkce (jedná se o obslužné funkce, např. řemeslnické provozy, provozy služeb a drobné výroby) k vymezenému převažujícímu účelu využití, které svou činností či vyvolaným provozem nenaruší pohodu okolního prostředí nad míru stanovenou příslušným předpisem

zařízení veřejné (komunální) správy = nekomerční zařízení převážně administrativního charakteru, spojené zejména se správou území

školská zařízení = jednotlivé stupně zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury sloužící ke vzdělávání

kulturní, zdravotnická, sociální zařízení = zařízení nekomerčního občanského vybavení veřejné infrastruktury

obchodní, administrativní a správní budovy = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro administrativně obchodní činnosti

maloobchod = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení sloužící pro prodej zboží koncovým uživatelům

veřejné stravování a ubytování = stavby a zařízení komerčního občanského vybavení poskytující ubytovací a gastronomické služby veřejnosti, např. hotely, motely, příp. penziony

zařízení drobné řemeslnické výroby, výrobních a nevýrobních služeb = areály výrob a služeb, které nemají průmyslový charakter a zejména svojí činností a vyvolaným provozem negativně nad míru přípustnou příslušnými předpisy neovlivňují sousední plochy a stavby

zařízení na zpracování a výkup individuální zemědělské produkce jsou takové stavby a zařízení, která umožní skladování, zpracování a prodej vlastní, tj. individuální zemědělské rostlinné i živočišné produkce

stavby a zařízení lesního hospodářství – stavby související s lesním hospodařením a myslivostí (např. krmelce, posedy, apod.) nesmí zahrnovat stavby pro rekreaci nebo bydlení, a to ani v doplňkové funkci

ČOV	čistírna odpadních vod
DN	vnitřní průměr potrubí
KN	katastr nemovitostí
LBK	lokální biokoridor ÚSES
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
NRBK	nadregionální biokoridor
RD	rodinný dům / rodinné domy
STL	středotlaký plynovod
TI	technická infrastruktura
TS	transformační stanice
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
ZPF	zemědělský půdní fond

m) Použité zkratky, vysvětlivky

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
MŽP	Ministerstvo životního prostředí ČR
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPO	veřejně prospěšné opatření
VRT	vysokorychlostní železniční trať
ÚSES	územní systém ekologické stability
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
RBK	regionální biokoridor
ZPF	zemědělský půdní fond
ZM	zastupitelstvo města
RM	rada města
SZ	stavební zákon
plochy určené na dožití – v takto vymezených plochách nesmí být povoleny jakékoliv změny u stávajících staveb a zařízení ani jejich zhodnocování či změna funkce, nové stavby ani zařízení nejsou přípustné	

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

Územní plán Terezín obsahuje 34 stran textové části a 3 výkresy :

- 1) Výkres základního členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací