

ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDYNĚ NAD OHŘÍ

Úplné znění po změnách č.1, č.2, č.3 a č.4

Záznam o účinnosti:	
• Správní orgán, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří
• Datum nabytí účinnosti poslední změny:	19.5.2026
• Pořadové číslo poslední změny:	4
• Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Petr Kindl
otisk úředního razítka:	

POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

PROJEKTANT: AUA - Agrouurbanistický ateliér, Šumberova 8, Praha 6

Název dokumentace:	Územní plán Budyně nad Ohří – úplné znění po změnách č.1, č.2. č.3 a č.4
Pořizovatel:	Městský úřad Budyně nad Ohří Mírové náměstí 65, 41 18 Budyně nad Ohří který zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 zákona č. 183/2006 Sb.
Projektant:	AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8 Ing. Stanislav Zeman autorizovaný urbanista číslo autorizace: ČKA 02 220 Živnostenský rejstřík č.ŽO/U18013/2007/Rac IČO: 14 938 634 DIČ: CZ380519032
Spolupracovali:	Ing. Petr Laube Ing. Jan Dřevíkovský

Obsah:

a.	Vymezení zastavěného území.....	3
b.	Základní koncepce rozvoje území obce	3
c.	Urbanistická koncepce	4
d.	Koncepce veřejné infrastruktury.....	15
e.	Koncepce uspořádání krajiny.....	18
f.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	21
g.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	32
h.	Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena	33
	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	33

a. Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu je uvedena hranice zastavěného území. Tato hranice byla vymezena k 31.7.2025.

b. Základní koncepce rozvoje území obce**1. Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří**

Pro město Budyně nad Ohří a pro jeho spádové území je z hlediska budoucího rozvoje určující zastoupení sídelních (městských i vesnických) a krajinných funkcí na relativně malém prostoru. Základem urbanistického obdélníkového půdorysu města je jeho historické jádro se zachovalou středověkou uliční strukturou a s charakteristickou nízkopodlažní zástavbou a s četnými veřejnými prostory a především s areálem hradu. Centrum města je také jádrem „památkové zóny“. Na historické jádro navazují plochy obytné zástavby – převážně rodinné, ale i bytové domy, školský areál, statek a průmyslové podniky. Tuto urbanistickou strukturu návrh územního plánu plně respektuje a s ohledem na plošné omezení města (na severu řekou Ohří a na západě lesními komplexy) orientuje další rozvoj Budyně nad Ohří na východ a na jih od zastavěného území. Ve směru na jih se jedná výhradně o nová obytná území a ve směru na východ (za železniční trať) o nové plochy pro komerční aktivity.

Pro další rozvoj sídel **Břežany nad Ohří** a **Vrbka** je z hlediska udržitelného rozvoje určující respektování skutečnosti, že se jedná o typické zemědělské vesnice s funkcí obytnou a částečně i rekreační (chaty, chalupy), v jejichž zázemí jsou hodnotné zemědělské plochy a v případě Břežan nad Ohří i rozsáhlé záplavové území. Významnou funkci plní zemědělství, zejména ve Vrbce, kde je dosud v provozu velký zemědělský areál. Pro dopravní obsluhu Břežan a Vrbky je důležitá jejich poloha na železniční trati č.095 Vraňany-Libochovice.

Koncepce rozvoje **Kostelce nad Ohří** je podřízena skutečnosti, že sídlo je umístěno v rozmanité krajině, kde se střídá rovinatý terén se svažitém. Vesnice je charakterizována dvěma dominantami. V západní části je to areál velkého statku a ve východní části kostel sv. Petra a Pavla. Historický půdorys sídla byl narušen přestavbou návsi a výstavbou nových rodinných domů v jeho centru. V posledních letech probíhal rozvoj Kostelce nad Ohří podél silnice III/24612 ve směru na Roudníček a v okolí kostela. V návaznosti na stávající areál statku je navržena jedna plocha smíšená obytná venkovská T.5, jedna plocha smíšená výrobní všeobecná Z.40 a jedna plocha smíšená krajinná všeobecná K.22.

Příznivější podmínky pro rozvoj má **Roudníček**. Ten je umístěn částečně v rovině, která se v jižní části mírně zvedá. Sídlem procházejí dvě silnice III. třídy – č.24612 a č.23911 – které jsou lemovány zástavbou. Komunikační systém odpovídá historickým trasám komunikací. V jižní části Roudníčku došlo k úpravám pro rozšíření silnice III/23911. Stavební rozvoj sídla probíhal podél komunikací a především ve směru na Budyni nad Ohří.

Specifickým sídlem jsou **Písty**. Ty se nacházejí v rovinaté krajině, kterou protéká řeka Ohře. Ta zde má ponecháno přirozené koryto, včetně slepých ramen, vodních ploch a struh a lemuje ji rozsáhlý lužní les – Pístecký les, který je významným krajinným celkem. Silně omezujícím prvkem pro stavební rozvoj Pístů je velikost záplavového území, které zahrnuje prakticky celé území sídla. Písty si zachovaly původní urbanistickou strukturu. Uprostřed návsi se nachází kaple sv. Anežky Přemyslovny. Písty patří mezi architektonicko-urbanisticky mimořádně cenné vesnice.

Relativně dobré předpoklady z hlediska udržitelného rozvoje má sídlo **Nížebohy**. To je umístěno v terénní vlně rovinaté krajiny s atraktivními výhledy na panorama Českého středohoří a krajinu, které dominuje hora Říp. Historická část sídla je rozvinuta podél protáhlé stoupající návsi, do které ústí štítý domů a brány bývalých hospodářských usedlostí. V jižní části návsi je dochován statek, v jehož areálu se nachází památkově chráněná sýpka. Stavební rozvoj sídla probíhal v první polovině 20. století severně podél silnice II/246 a na ploše historických zahrad vymezené komunikacemi II/246 a III/24046. Kompozice sídla je velmi vyvážená. Dominanty tvoří kostel sv. Martina a hřbitovní kaple u hřbitova. Vzhledem k uvedeným skutečnostem nenavrhuje územní plán do současného urbanistického půdorysu sídla žádné větší rozvojové plochy a respektuje plány zahraničního investora na vytvoření samostatného obytného komplexu východně od Nížeboh, kde se připravuje výstavba komplexně vybaveného sídla, které zasahuje do sousedních katastrálních území. Kromě toho navrhuje územní plán plochy podél silnice II/246 pro komerční aktivity ve vazbě na bývalý areál velkokapacitního telecíku.

2. Hlavní cíle rozvoje

Cílem urbanistické koncepce rozvoje území města je vytvořit územně technické předpoklady pro transformaci Budyně nad Ohří na moderní zahradní venkovské sídlo 21. století, které bude plně integrovatelné do budoucí sídelní struktury malých městských sídel v zemědělsky intenzivních oblastech Evropské unie.

Za tím účelem byly vymezeny jak plochy pro bydlení a občanské vybavení, tak plochy pro výrobu a skladování. V přidružených sídlech byly preferovány plochy smíšené obytné s širší diverzifikací využití ploch, které jsou součástí Programu rozvoje venkovských oblastí Ústeckého kraje.

Důležitým cílem územního plánu je ochrana historických hodnot města a přidružených sídel a krajiny, která vyniká výjimečností danou existencí Přírodního parku Dolní Poohří.

3. Ochrana a rozvoj hodnot území

V rámci ochrany a rozvoje hodnot území jsou preferovány tři základní pilíře udržitelného rozvoje. Prvním z nich je poloha města v mimořádně hodnotném přírodním a historicky osídleném území v údolí řeky Ohře, na území Přírodního parku Dolní Poohří, s výhledy na panorama Českého středohoří. Přitom sídlo Břežany nad Ohří je s řekou Ohří přímo kontaktováno, neboť se rozprostírá na jejím levém břehu (město Budyně nad Ohří leží na pravém břehu Malé Ohře). Řešené území patří do zemědělsky intenzivně využívané oblasti v Poohří, s kvalitními ornými půdami, zároveň s ekologicky mimořádně hodnotným lužním lesem v západní části. Přírodní hodnoty města respektuje územní plán ochranou břehových porostů podél řeky Ohře, která zde plní funkci nadregionálního biokoridoru (včetně ochrany lužního lesa), a dále ochranou zemědělského půdního fondu v okolí jednotlivých sídel.

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel města a přidružených sídel ke svému bydlišti. Bohatá historie obou sídel je daná i skutečností, že první zmínka o Budyni nad Ohří se datuje již k roku 1173, Nížebohy jsou prvně písemně připomínány r.1262, Břežany nad Ohří, Roudníček, Písty a Vrbka r.1336 a Kostelec nad Ohří r.1352.

Mezi kulturní hodnoty města vyžadující ochranu patří i archeologická naleziště svědčící o historickém významu původního osídlení.

Územní plán tyto kulturní hodnoty jednotlivých sídel plně respektuje a do jejich historických částí nenavrhuje žádnou novou výstavbu.

Třetí pilíř udržitelného rozvoje, který územní plán rovněž respektuje, je civilizační prvek, který výrazně ovlivnil urbanizaci Budyně nad Ohří a který tvoří vedle železniční trati č.095 Vraňany-Libochovice především dvě silnice II. třídy č.118 a č.246, díky nimž je město snadno napojitelné na středisko správního obvodu Roudnice nad Labem i na města Litoměřice, Lovosice a Libochovice a následně na celý severočeský i středočeský region (včetně Prahy), potažmo i na západní Evropu. Poloha Budyně nad Ohří na těchto významných dopravních trasách, popř. v jejich blízkosti vytváří pro město dobré předpoklady nejen pro další rozvoj bydlení, ale především pro dlouhodobý rozvoj podnikatelských aktivit.

Pro hospodářský rozvoj území je důležitý jeho demografický vývoj. Proto územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel a podporuje stabilizaci a přiměřený rozvoj jednotlivých sídel. Za předpokladu, že by se naplnily plochy vymezené územním plánem, a při očekávaném úbytku bytů ve výši 0,6 % ročně mohlo by v budoucnu bydlet ve městě až 3 200 obyvatel. Tento počet by již představoval více než 90 % stavu obyvatelstva města při jeho populačním vrcholu z roku 1921 (3 468 obyvatel), zatímco počet obyvatel při prvním poválečném sčítání by převyšoval o více než čtvrtinu. Z celkového populačního přírůstku 1 240 obyvatel by mohlo přibýt v Budyni nad Ohří 950 obyvatel, v Nížebohách 235 obyvatel, v Břežanech nad Ohří a v Roudníčku 20 obyvatel, ve Vrbce 10 obyvatel a v Kostelci nad Ohří 5 obyvatel (Písty zůstanou demograficky stabilizované).

c. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce dlouhodobého územně technického rozvoje města Budyně nad Ohří vychází z uvedených předpokladů a z dispozic urbanistického řešení. Pro Budyni nad Ohří je přípustný rozvoj města pouze v jižním a ve východním sektoru. Rozvoj severním a západním směrem je omezen přírodními strukturami – řekou Ohře a rozsáhlými lesními komplexy. Urbanistická koncepce proto sleduje bezprostřední návaznost nové výstavby (která by měla mít charakter nízkopodlažní individuální, převážně rodinné zástavby v rámci ploch bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk.

Městem prochází železniční trať. Ta rozdělí urbanistický půdorys města na dvě zcela rozdílné části: na západní polovinu města určenou pro bydlení a na východní polovinu města určenou pro komerční aktivity nenarušující životní prostředí, tj. především na skladová hospodářství a komerčních služby.

Tyto plochy výroby a skladování by měly mít charakter tzv. „hospodářského parku“, to znamená, že by měly být maximálně prostoupeny zelení, která by členila výrobní plochy v rámci kompaktních areálů obklopených výraznou zelení omezující negativní vizuální uplatňování provozních a skladovacích hal v krajině.

Urbanistickou koncepci města výrazně ovlivní navržené dopravní řešení, které vytěsni veškerou tranzitní dopravu mimo město a umožní napojení komerčních ploch podél východního okraje města. Zároveň obchvat města umožní dopravní napojení na dálnici D8 a komplexní přeložku silnice II. třídy č.246 ve směru na Libochovice (mimo sídla v území od Budyně nad Ohří po Košnice, včetně Libochovic). Tento koncepční záměr řešení dopravy lze považovat za stěžejní.

Ostatní přidružená venkovská sídla považuje územní plán za stabilizovaná. Proto pro ně vymezuje, vyjma Nížeboh, pouze nezbytný rozsah nových ploch smíšených obytných venkovských – v prolukách nebo na plochách bezprostředně navazujících na zastavěné území jednotlivých sídel.

Důležitou součástí urbanistické koncepce bude ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

Budyně nad Ohří by se tak mohla stát, po naplnění urbanistické koncepce, jedním z nejperspektivnějších sídel Poohří, nabízejícím kromě mimořádně hodnotného přírodního a obytného prostředí i bohaté kulturní a společenské zázemí, včetně ploch pro sport, rekreaci a volný čas. Mimořádnou předností města bude jeho kvalitní dopravní napojení na dálnici D8 a na celou oblast Poohří, s vyloučením průjezdné dopravy přes stávající i nově navrhované plochy bydlení.

1. Vymezení zastavitelných ploch

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití je uveden v následující tabulce:

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Plochy smíšené obytné městské Z.1, Z.2, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.7, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.79, Z.80	410 - 443 obytných objektů
Plochy smíšené obytné venkovské Z.13, Z.14, Z.15, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24, Z.25, Z.26, Z.27, Z.28, Z.84, Z.85, Z.86	75 areálů rodinných domů s hospodářskými objekty
Plochy smíšené obytné jiné Z.29	individuální rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy
Plochy rekreace individuální Z.30, Z.31	15-20 rekreačních objektů
Občanské vybavení veřejné Z.32	Centrum pro motoristy
Občanské vybavení sport Z.33, Z.34, Z.35, Z.87	Rozšíření hřiště, tábořiště, střelnice
Výroba lehká Z.36, Z.37, Z.38, Z.39	Nízké haly s četnou zelení
Plochy smíšené výrobní všeobecné Z.40	Malovýroba, služby a zpracovatelské činnosti a stavby
Výroba energie z obnovitelných zdrojů Z.41	Fotovoltaická elektrárna
Plochy výroby zemědělské a lesnické Z.42, Z.83	Rozšíření zemědělského areálu Zemědělsko-rekreační areál v k.ú. Kostelec nad Ohří stáje pro koně a související stavby, jízďárna, vinice, zahrada
Výroba a skladování jiné Z.43	Agroturistická farma
Nakládání s odpady Z.44	Sběrný dvůr
Technická infrastruktura všeobecná Z.45	Čistírna odpadních vod
Zeleň sídelní ostatní Z.46, Z.47, Z.48, Z.49, Z.50, Z.51, Z.52, Z.53	Vícepatrová strukturovaná zeleň

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Doprava silniční Z.57, Z.60, Z.61, Z.66, Z.69, Z.70, Z.72	Přeložky silnic
Doprava silniční - místní a účelové komunikace Z.54, Z.58, Z.63, Z.64, Z.65, Z.67, Z.68, Z.77, Z.78	Místní komunikace, točny
Doprava silniční – parkoviště Z.55, Z.56, Z.59, Z.62, Z.76	Parkoviště
Doprava drážní Z.71	Železniční trať
Specifické zvláštního určení Z.73, Z.74, T.75	Protipovodňová ochrana

Bližší charakteristika vybraných ploch:

Budyně nad Ohří

Plocha Z.1

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 2,7 ha,

kapacita: max. 18-20 individuálních rodinných domů,

lokalizace: mezi areály podniků ETEZET a NEXT v severní části města,

vymezení plochy: plocha Z.1 je situována v lokalitě „U katovny“, v prostoru mezi areálem podniku Ezet a městskou památkovou zónou, do níž jižní část této obytné lokality spadá. Téměř celá plocha Z.1 (kromě jihovýchodní části) spadá do záplavového území řeky Ohře, přičemž svým severozápadním okrajem sahá tato obytná lokalita dokonce do zóny desetileté povodně Ohře. Východní částí plochy Z.1 vede v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV až k trafostanici „U Ezetu“ umístěné na jihovýchodním okraji plochy Z.1. V ochranném pásmu tohoto elektrického vedení tedy nebudou budovány žádné stavby,

dopravní napojení: k jednotlivým obytným objektům povedou od podniku EZ západním směrem dvě nové komunikace a také prodloužená stávající komunikace, která bude procházet západní částí lokality severo-j jižním směrem,

zdůvodnění: minimalizace nároků na zemědělský půdní fond, vzhledem k jejímu umístění uvnitř zastavěného území města,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.36

využití plochy: výroba lehká,

rozloha: 0,8 ha,

lokalizace: východní část zastavitelného území města, za železniční trať, severně od silnice II/246,

vymezení plochy: plocha Z.36 navazuje na stávající výrobní areál ze západní strany. Plocha má trojúhelníkovitý tvar s jednou stranou přiléhající ke stávající místní komunikaci směřující do sídla Písty. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

dopravní napojení: z místní komunikace vedoucí na Písty, popř. ze stávajícího areálu,

energetické nároky: jedna nová trafostanice umístěná na jihozápadním okraji plochy Z.36,

zdůvodnění: návaznost na stávající areál výroby a dobrá dopravní dostupnost,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.37

využití plochy: výroba lehká,

rozloha: 1,1 ha,

lokalizace: východní část zastavitelného území města, za železniční tratí, severně od silnice II/246,

vymezení plochy: plocha Z.37 navazuje na stávající výrobní areál z východní strany, přičemž bude ohraničena na jihu silnicí II/246 a na severu stávající místní komunikací spojující silnici II/246 s komunikací směřující do Píšť. Elektrickou energií bude zásobena z trafostanice, která bude přeložena v rámci stávajícího areálu jihovýchodně k hranicím s plochou Z.37. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

dopravní napojení: ze silnice II/246, popř. ze stávajícího areálu,

zdůvodnění: návaznost na stávající areál výroby a dobrá dopravní dostupnost,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.38

využití plochy: výroba lehká,

rozloha: 34,5 ha,

lokalizace: východní část budoucího urbanistického půdorysu města, za železniční tratí,

vymezení plochy: průmyslová zóna zahrnující téměř souvislé území jižně od silnice II/246 až k sídlu Vrbka. Jednotlivé výrobní a skladové areály bude prostupovat vnitřní zeleň, která bude výrazná zejména v trase plynovodu a v rámci regionálního biokoridoru, který plochou V4 prochází,

dopravní napojení: z nové trasy silnice II/118,

zdůvodnění: mimořádně dobrá dopravní dostupnost, a to jak ze silnice II/246, tak ze železniční trati č.095 (Vraňany-Libochovice), což umožňuje případné vlečkové napojení. Dalšími výhody jsou mimořádně dobré napojení na technickou infrastrukturu (plochou prochází plynovod a trasy vedení elektrické energie VN 22 kV) a poloha východně od města, což je výhodné z hlediska životního prostředí, zejména s ohledem na převládající západní a severozápadní větry,

etapa využití: severní část - I. etapa, střední část – II. etapa, jižní část – III. etapa.

Plocha Z.6

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 3,2 ha,

kapacita: max. 20-25 individuálních rodinných domů,

lokalizace: u lesa jižně od statku v západní části města,

vymezení plochy: plocha Z.6 je situována jižně od stávajícího statku, východně od silnice II/118. Západní část této obytné lokality leží již v 30m pásmu od okraje lesa. Podél místní vodoteče protékající při jihovýchodním a jižním okraji plochy je navržena výsadba zeleně,

dopravní napojení: prostřednictvím nové místní komunikace končící na jihovýchodním okraji plochy Z.6 a ze stávající silnice II/118 vedoucí podél západního okraje plochy,

zdůvodnění: velmi hodnotné přírodní zázemí (les Babín na západě, rybník na jihu), přitom s velmi snadnou dostupností do centra města,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.42

využití plochy: plocha výroby zemědělské a lesnické,

rozloha: 1,2 ha,

lokalizace: jižně od stávajícího zemědělského areálu,

vymezení plochy: plocha Z.42 rozšiřuje stávající zemědělský areál jižním směrem až k místní komunikaci a zarovnává jej do tvaru téměř pravidelného obdélníku,

dopravní napojení: z cesty směřující z Budyně nad Ohří jihovýchodním směrem,

etapa využití: II. etapa.

Plocha Z.7

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 2,5 ha,

kapacita: max. 13-15 individuálních rodinných domů s parkovištěm,

lokalizace: jihovýchodně od areálu školy,

vymezení plochy: plocha Z.7 je vymezena severovýchodně od silnice III/24615, v prostoru jižně od areálu školy, naproti hřbitovu. Na severním okraji této obytné lokality je navrženo parkoviště. Při využití plochy je nutné zohlednit a respektovat stávající kabel katodové ochrany a jeho ochranné a bezpečnostní pásmo,

dopravní napojení: dvěma vjezdy ze silnice III/24615,

zdůvodnění: zarovnání urbanistického půdorysu východního sektoru obytné části města, bezprostřední návaznost na komunikační systém města, takže i přivedení inženýrských sítí k jednotlivým obytným objektům nebude investičně příliš náročné,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.8

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 8,2 ha,

kapacita: max. 55-60 individuálních rodinných domů,

lokalizace: v jihozápadní části města, západně od silnice II/118, naproti řadové zástavbě rodinných domů,

vymezení plochy: plocha Z.8 sestává ze dvou ploch oddělených pásem zeleně v rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300. Od provozu na silnici II/118 budou obě obytné plochy odcloněny pásem ochranné zeleně,

dopravní napojení: uprostřed pásu zeleně oddělujícího obě obytné plochy povede nová místní komunikace, kterou bude křížovat obslužná místní komunikace, která bude procházet od lesa jižním směrem přes obě plochy a zpřístupní tak jednotlivé obytné objekty,

zdůvodnění: předpoklady velmi dobrého obytného prostředí dané blízkostí lesa Babín a dvou rybníků,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.79

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 0,37 ha,

kapacita: max. 2 individuální rodinné domy,

lokalizace: východní okraj sídla u železniční trati,

vymezení plochy: plocha je vymezena v prostoru mezi železniční tratí a místní komunikací. Při využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo železnice, bezpečnostní pásmo VTL plynovodu a archeologické naleziště,

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí po východním okraji plochy

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.80

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 0,21 ha,

kapacita: max. 1-2 individuální rodinné domy,

lokalizace: jižní okraj zastavěného území,

vymezení plochy: plocha v prostoru mezi stávající zástavbou a vodotečí na jižním okraji zastavěného území Budyně nad Ohří. Při využití plochy je nutné zajistit přístup odpovídající platným předpisům,

dopravní napojení: ze stávající komunikace vedoucí k severnímu okraji plochy, kterou je nutné zkapacitnit, eventuálně z jihu přes stávající plochy smíšené obytné městské,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.32

využití plochy: občanské vybavení veřejné,

rozloha: 0,8 ha,

lokalizace: jižně od řadové zástavby rodinných domů při silnici II/118,

vymezení plochy: v zázemí stávající benzinové čerpací stanice je navrženo centrum služeb pro motoristy, kde mohou být i další služby pro motoristy (autoservis apod.), event. i motorest a několik obytných objektů pro zaměstnance tohoto centra,

dopravní napojení: z nové místní komunikace vycházející na jižním okraji stávající zástavby ze silnice II/118 jihovýchodním směrem k motoristickému centru,

zdůvodnění: výhodná lokalizace při frekventované silnici II/118 u vjezdu do města, v návaznosti na stávající benzinovou čerpací stanici,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.11

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 44,2 ha,

kapacita: 290-300 individuálních rodinných domů,

lokalizace: jižně od hřbitova, v prostoru za místní vodotečí, v lokalitě „Nad rybníkem u Matky boží“ a dále na jih, až k silnici III/24612,

vymezení plochy: prostřednictvím plochy Z.11 dojde k propojení urbanistických půdorysů Budyně nad Ohří a Vrbky. Tato obytná zóna se skládá ze čtyřech ucelených obytných souborů, oddělených vodotečí s pásem zeleně a variantou I. uvažované přeložky silnice II/118. Uvnitř severní části zóny by mohlo být vytvořeno kulturně společenské centrum jižního sektoru města, s četnými prodejními a stravovacími službami v rámci občanské vybavenosti v prostorech bytových objektů. Kolem židovského hřbitova na severovýchodním okraji plochy a podél jejího jižního okraje bude vysázená veřejná parková zeleň a podél jejího východního okraje (směrem k budoucí ekonomické zóně) a také podél místní vodoteče je navržena ochranná a izolační zeleň,

dopravní napojení: jednak z komunikace vedoucí ze statku kolem rybníka jižním směrem až na jižní okraj řadové zástavby rodinných domů, jednak z komunikace směřující ze silnice II/118 kolem hřbitova jihozápadním směrem,

energetické nároky: 5 nových trafostanic,

zdůvodnění: velmi dobrá dopravní napojitelnost plochy Z.11 na komunikační systém vyššího řádu, konkrétně na plánovanou přeložku silnice II/118, která povede podél jihovýchodního okraje plochy Z.11. Vzhledem k převládajícím západním a severozápadním větrům je důležitá poloha zóny jižně a jihozápadně od výrobních podniků a od zemědělského areálu, čímž bude obtěžování obyvatel zápachem a emisemi z těchto zdrojů minimální. Navíc v prostoru mezi obytnou a výrobní zónou bude vysázen cca 70 m široký pás ochranné zeleně. Rekreační zázemí plochy Z.11 bude představovat lesík Olšina na pravém břehu Podbradeckého potoka,

etapa využití: severní část - I. etapa, střední část - II. etapa, jižní část - III. etapa.

Plocha Z.30

využití plochy: plocha rekreace individuální,

rozloha: 0,6 ha,

lokalizace: východní část města,

vymezení plochy: plocha Z.30 je vymezena západně od železnice podél severovýchodní hrany silnice III/24615, čímž vyplňuje prostor mezi touto silnicí a stávající rekreační zástavbou ve východní části města,

dopravní napojení: z nové obslužné místní komunikace vedoucí od železnice severozápadním směrem a oddělující stávající a budoucí rekreační zástavbu,

etapa využití: I. etapa.

Břežany nad Ohří**Plocha Z.15**

využití plochy: smíšená obytná venkovská,

rozloha: 2,2 ha,

kapacita: 18-20 individuálních rodinných domů,

lokalizace: jihozápadně od stávající zástavby Břežan nad Ohří,

vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Břežan nad Ohří rozšiřuje zastavěné území sídla jihozápadním směrem až téměř k železnici, od níž bude odcloněna pásem zeleně,

dopravní napojení: ze silnice III/24613 povedou dvě nové místní komunikace severním směrem, jedna podél východního okraje této obytné lokality a druhá středem plochy Z.15,

zdůvodnění: prostřednictvím plochy Z.15 dojde ke sblížení dvou odloučených urbanistických celků Břežan nad Ohří, které odděluje železniční trať,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.13

využití plochy: občanské vybavení sport,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jižně od stávající zástavby v jihozápadním – odloučeném sektoru Břežan nad Ohří,

vymezení plochy: plocha Z.13 představuje rozšíření stávajícího hřiště především jižním a východním směrem, až ke stávající místní komunikaci směřující od železnice na jihozápad k Ohří,

dopravní napojení: ze silnice III/24613, popř. z uvedené místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.14

využití plochy: občanské vybavení sport,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: na levém břehu Ohře jihozápadně od Břežan nad Ohří,

vymezení plochy: plocha Z.14 je vymezena pro tábořiště a camping, od silnice II/246 i od trasy přeložky této silnice je oddělena pásem ochranné zeleně,

dopravní napojení: ze silnice II/246, východně od tábořiště bude zřízeno nové parkoviště,

zdůvodnění: vysoká hodnota přírodního prostředí na levém břehu Ohře, na území Přírodního parku Dolní Poohří,

etapa využití: I. etapa.

Kostelec nad Ohří**Plocha Z.35**

využití plochy: občanské vybavení sport,

rozloha: 3,2 ha,

lokalizace: jižně od zastavěného území obce,

vymezení plochy: na ploše Z.35 je navržena střelnice,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.83

využití plochy: VZ - výroba zemědělská a lesnická,

rozloha: 3,9 ha,

lokalizace: u cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří,

vymezení plochy: plocha Z.83 navazuje na plochu T.15, severně od silnice III/23746, využití plochy je stanoveno pro podnikatelské účely zemědělského případně zemědělsko-rekreačního charakteru (stáje pro koně a související stavby, jízdná, vinice, zahrada atp.) Při využití plochy je nutné respektovat její polohu v Přírodním parku Dolní Poohří.

dopravní napojení: z plochy T.15, případně ze silnice III/23746,

etapa využití: I. etapa.

Roudníček**Plocha Z.20**

využití plochy: smíšená obytná plocha venkovská,

rozloha: 0,7 ha,

kapacita: 4-6 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu Roudníčku,

vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Roudníčku je vymezená podél západní strany místní komunikace v severním sektoru sídla,

dopravní napojení: prostřednictvím nové obslužné místní komunikace procházející podél východního okraje plochy Z.20 a napojující se na stávající místní komunikace na severním a jižním konci této obytné lokality,

zdůvodnění: částečné zarovnání urbanistického půdorysu severní části sídla, kvalitní rekreační zázemí dané lesíkem Obora,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.43

využití plochy: výroba a skladování jiné,

rozloha: 0,5 ha,

lokalizace: západní okraj sídla, naproti bývalému zemědělskému areálu,

vymezení plochy: plocha pro agroturistickou farmu je vymezena jižně od silnice III/24612, od níž bude odcloněna pásem ochranné zeleně,

dopravní napojení: z místní komunikace vycházející ze silnice II/246 jihozápadním směrem,

zdůvodnění: vhodné vyplnění prostoru mezi místní komunikací a chmelnicí, čímž zároveň dojde k zarovnání urbanistického půdorysu západní části sídla,

etapa využití: I. etapa.

Vrbka**Plocha Z.87**

využití plochy: občanské vybavení sport,

rozloha: 0,92 ha,

lokalizace: východně od zastavěného území Vrbky.

vymezení plochy: Při využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo přírodní památky Vrbka a vzdálenost 30m od okraje lesa. Zároveň je nutné prokázat, že stavební činnost nemá negativní vliv na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a dále prokázat že provozem střelnice zůstanou zachovány podlimitní hodnoty hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor staveb,

etapa využití: I. etapa.

Písty**Plocha Z.84**

využití plochy: plocha smíšená obytná venkovská,

rozloha: 0,17 ha,

kapacita: max. 1 - 2 individuální rodinné domy,

lokalizace: jižní okraj místní části Hradčany,

vymezení plochy: plocha je navržena podél stávající místní komunikace do Pístů v návaznosti na stávající zástavbu. Při využití plochy je nutné zohlednit polohu plochy ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, v Přírodním parku Dolní Poohří a archeologické naleziště.

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí po severním okraji plochy,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.85

využití plochy: plocha smíšená obytná venkovská,

rozloha: 0,50 ha,

kapacita: max. 3-4 individuální rodinné domy,

lokalizace: jižní okraj místní části Hradčany,

vymezení plochy: plocha je navržena podél stávající silnice II/118 ve vazbě na zastavěné území. Při využití plochy je nutné zohlednit polohu části plochy ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, archeologické naleziště, Přírodní park Dolní Poohří a ochranné pásmo silnice II/118.

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí po východním okraji plochy, kterou je nutné zkapacitnit, event., ze silnice II/118 vedoucí po západním okraji plochy,

etapa využití: I. etapa.

Nížebohy

Plocha Z.29

využití plochy: smíšené obytné jiné,

rozloha: 14,6 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

vymezení plochy: plocha je vymezena kolem lesa v prostoru mezi stávající rekreační zástavbou a hranicemi obce,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

energetické nároky: jedna nová trafostanice navržená na severovýchodním okraji plochy,

zdůvodnění: na jedné straně dobrá dopravní napojitelnost na komunikační systém vyššího řádu, na druhé straně vysoce kvalitní rekreační zázemí ve formě parkově upraveného prostředí uprostřed obytné zóny,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.41

využití plochy: výroba energie z obnovitelných zdrojů,

rozloha: 7,8 ha,

lokalizace: západně od areálu firmy HAN, s.r.o.,

vymezení plochy: plocha je vymezena nad silnicí II/246 v návaznosti na plochu výroby Z.39,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

zdůvodnění: příznivá poloha této plochy nejen vůči světovým stranám, ale i s ohledem na okrajovou polohu lokality vůči ostatním hodnotným přírodním i urbánním plochám a územím v rámci celého řešeného území a zejména s ohledem na již existující, nebo v rámci územního rozhodnutí připravovaných ploch výroby a skladování,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.39

využití plochy: výroba lehká,

rozloha: 4,9 ha,

lokalizace: západně od areálu firmy HAN, s.r.o.,

vymezení plochy: plocha Z.39 je vymezena v prostoru mezi silnicí II/246 a vedením elektrické energie VN 22 kV. Podél severního i východního okraje plochy bude vysázena ochranná zeleň,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

zdůvodnění: nový výrobní areál propojí výrobní a obytnou část zastavěného území sídla Nížebohy,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.45

využití plochy: technická infrastruktura všeobecná,

rozloha: 0,3 ha,

lokalizace: jižní okraj sídla Nížebohy,

vymezení plochy: na ploše Z.45 je navržena čistírna odpadních vod,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.86

využití plochy: plocha smíšená obytná venkovská,

rozloha: 0,48 ha,

kapacita: max. 1-2 individuální rodinné domy,

lokalizace: jihovýchodní okraji Nižeboh,

vymezení plochy: plocha je navržena severně od místní komunikace v návaznosti na zastavitelnou plochu Z.27. Při využití plochy je nutné zohlednit vzdálenost 30m od okraje lesa. Dále je nutné zajistit odpovídající dopravní napojení plochy.

dopravní napojení: ze stávající místní komunikace, kterou je nutné zkapacitnit.

etapa využití: I. etapa.

Komplexní urbanistický záměr na rozvoj obce doplňují záměry na **dopravní řešení obce**. Negativní vliv průjezdné dopravy Budyní nad Ohří na čistotu ovzduší v tomto městě řeší přeložky silnic II/118 a II/246 podél východního a severního okraje města prostřednictvím koridorů CPZ.PK17 a CPZ.PK19. Nevyhovující směrové poměry silnice III/24612 v úseku procházejícím k.ú. Kostelec nad Ohří a Roudníček budou zlepšeny po napřímění trasy silnice v úseku severozápadně a severně od Kostelce nad Ohří a východně od Roudníčku. Na úseku železniční dopravy je navržena úprava trasy železniční tratě č.095 v jižní části řešeného území prostřednictvím plochy Z.71.

2. Vymezení transformačních ploch

Územní plán vymezuje v jednotlivých sídlech následující transformační plochy (v závorce je uveden kód využití plochy):

Budyně nad Ohří – T.1 (SM), T.16 (SM)

Břežany nad Ohří – T.13 (RI)

Kostelec nad Ohří – T.2 (SV), T.3 (SV), T.4 (SV), T.5 (SV), T.15 (SV)

Roudníček – T.6 (SV), T.7 (SV), T.8 (SV), T.9 (SV)

Vrbka – T.10 (SV)

Písty – T.14 (DS.2)

Nižebohy – T.11 (SV), T.12 (SV)

Bližší charakteristika vybraných ploch:

Budyně nad Ohří**Plocha T.16**

využití plochy: plocha smíšená obytná městská,

rozloha: 0,11 ha,

kapacita: max. 1 individuální rodinný dům,

lokalizace: východní okraj zastavěného území,

vymezení plochy: plocha v prostoru mezi stávající místní komunikací a železniční tratí. Při využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo železnice,

dopravní napojení: ze stávající komunikace vedoucí k severnímu okraji plochy,

etapa využití: I. etapa.

Kostelec nad Ohří**Plocha T.15**

využití plochy: plocha smíšená obytná venkovská,

rozloha: 2,54 ha,

kapacita: max. 1-2 individuální rodinné domy,

lokalizace: prostor bývalé cihelny ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří,

vymezení plochy: plocha v rozsahu stávajícího vymezení areálu bývalé cihelny nad silnicí II. třídy. Při využití plochy je nutné zohlednit její polohu v Přírodním parku Dolní Poohří, vzdálenosti 30m od okraje lesa a ochranné pásmo silnice III. třídy.

dopravní napojení: ze stávající komunikace vedoucí k severnímu okraji plochy,

etapa využití: I. etapa.

3. Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán navrhuje v řešeném území 8 ploch zeleně sídelní ostatní, z toho 6 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (plochu Z.46 kolem plochy Z.8, plochu Z.47 severovýchodně od plochy Z.11, plochy Z.48 a Z.50 v severní a v jižní části plochy Z.11, plochu Z.49 kolem jižního okraje plochy Z.6 a plochu Z.51 v prostoru mezi historickým centrem města a lesem Babín v západní části sídla), dvě plochy v k.ú. Roudníček (plochu Z.52 východně od plochy Z.20 a plochu Z.53 východně od plochy Z.21).

Bližší charakteristika vybraných ploch:

Plocha Z.46:

využití plochy: zeleň sídelní ostatní,

rozloha: 2,3 ha,

lokalizace: jihozápadní část Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha Z.46 odclouhuje plochu Z.8 od silnice II/118, podél jejíž západní hrany je v délce cca 15 m navržena. Zároveň bude vysázena i v celém bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, který prochází ve směru severozápad-jihovýchod napříč plochou Z.8,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.47:

využití plochy: zeleň sídelní ostatní,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha Z.47 se rozkládá kolem židovského hřbitova severovýchodně od plochy Z.11, přičemž severní hranici této lokality tvoří Mšenský potok, na východě je ohraničena silnicí III/24615. Většina plochy Z.47 se nachází v trase regionálního biokoridoru. Východní okraj této lokality spadá do ochranného pásma železnice. Na jihozápadním okraji plochy Z.47 je navržena pro potřeby plochy Z.11 nová trafostanice,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.48:

využití plochy: zeleň sídelní ostatní,

rozloha: 2,5 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha Z.48 je v šířce cca 30 m vymezena podél levého břehu levostranného přítoku Budyňského potoka, čímž odděluje severní část plochy Z.11 od její zbývající části. Západní část této lokality prochází v severo-j jižním směru trasa vedení elektrické energie VN 22 kV, u níž je navržena pro potřeby plochy Z.11 nová trafostanice,

etapa využití: II. etapa.

Plocha Z.49:

využití plochy: zeleň sídelní ostatní,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jihozápadně od centra města,

charakteristika: plocha Z.49 se rozprostírá při místní vodoteči podél jižního a východního okraje obytné plochy Z.6 (ve východní části je širší, neboť bude vysázena i v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV). Západní část této lokality zasahuje do 30m pásma od okraje lesa, její jihozápadní část zase spadá do regionálního biokoridoru. Přes plochu Z.49 bude z jihu přicházet do plochy Z.6 nová obslužná místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

Plocha Z.50:využití plochy: zeleň sídelní ostatní,rozloha: 2,7 ha,lokalizace: jižní sektor budoucího urbanistického sektoru Budyně nad Ohří,charakteristika: plocha Z.50 je protažena v šířce cca 50 m v západo-východním směru a odděluje jižní část plochy Z.11 od její zbývající části. Západní hranici této lokality představuje navržené kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV, které bude ukončeno novou trafostanicí situovanou na jihovýchodním okraji plochy Z.50,etapa využití: III. etapa.**Plocha Z.51:**využití plochy: zeleň sídelní ostatní,rozloha: 6,0 ha,lokalizace: západně od Budyně nad Ohří,charakteristika: plocha Z.51 je vymezena v prostoru od historického jádra sídla západním směrem k lesu, v jehož ochranném pásmu západní a severní část této lokality leží. Východní okraj plochy Z.51 zase zasahuje do městské památkové zóny. Celá tato lokalita je již součástí nadregionálního biocentra NRBC.2 „Oharský luh“.. Podél severovýchodního okraje této lokality je navržen jako protipovodňové opatření zemní val,etapa využití: I. etapa.**d. Koncepce veřejné infrastruktury****1. Doprava**Silnice

Územní plán navrhuje zásadní úpravu stávajícího dopravního systému silnic v okolí města. Stěžejní je návrh přeložky silnic II/118 – koridor CNZ.PK17 (v ZÚR ÚK vedeno jako plocha PK 17) a II/246 - koridor CNZ.PK19 (v ZÚR ÚK vedeno jako plocha PK 19) jako obchvat Budyně nad Ohří, s mimoúrovňovým křížením dráhy. Silniční křižovatky jsou navrženy úrovněvé, a to stykové nebo průsečné. S ohledem na stále rostoucí osobní a nákladní dopravu a při snaze o zvýšení podílu železniční přepravy navrhuje územní plán tato opatření:

- 1) Silnice II/118 se přeloží v úseku Mšené-lázně – nová okružní křižovatka se silnicí II/246 východně od Budyně nad Ohří. Tím se odstraní nebezpečný úsek v údolí Podbradeckého potoka a zajistí se obchvat Budyně nad Ohří s vyřešením dopravní situace ve městě. Křížení přeložky se železnicí u Vrbky bude mimoúrovňové. Místo vidlicové křižovatky východně od města se vybuduje velká okružní pětiramenná křižovatka. Čtyři ramena napojí přeložené silnice II/118 a II/246 na jejich dnešní trasy, páté rameno napojí silnici do Budyně, která se změní na místní komunikaci.
- 2) Silnice II/246 se navrhuje přeložit v celém rozsahu od křižovatky se silnicí II/118 až do Koštic na severní straně železničních tratí č.095 a č.114 s novým mostem přes Ohří a bez křížení s tratí č.095. Pro případ realizace připravované stavby „II/246 Břežany, most přes Ohří“ je navržena varianta s napojením na tento most a dílčí přeložku, avšak s nadjezdem nad tratí č.095. Nevýhodou této varianty je, že úsek silnice napojený na stávající komunikaci zůstane pod úrovní stoleté vody.
- 3) Silnice III/24612 vykazuje několik dopravních závad, které se odstraní zvětšením poloměrů oblouků mezi Roudníčkem a Vrbkou a rekonstrukcí průtahů sídly Kostelec nad Ohří a Roudníček. Budou zřízeny nové křižovatky se silnicemi II/118 a III/24615 a přeložka na nový chráněný železniční přejezd u Vrbky.
- 4) Silnice III/24613 bude upravena v prostoru severně od Břežan nad Ohří.
- 5) Silnice III/24615 podejde přeložku silnice II/118 a po zrušení přejezdu se napojí přes křižovatku se silnicí III/24612 přímo na svou trasu.

Na ostatních silnicích procházejících řešeným územím (III/23911, III/23746 a III/24046) nenavrhuje územní plán žádné zásadní změny.

Místní komunikace

Pro zlepšení dopravní propustnosti jednotlivých sídel navrhuje územní plán následující úpravy:

Budyně nad Ohří

- nová místní komunikace probíhající jihozápadní částí města a napojující se u lesa poblíž bývalého statku (přes ploch Z.6) a u benzinové čerpací stanice na silnici II/118, s přemostěním Budyňského potoka a místních vodotečí (součástí této okružní komunikace budou i dvě kratší místní komunikace směřující západním směrem přes Budyňský potok ke stávající zástavbě a podél východní hranice plochy Z.9),
- místní komunikace vedoucí podél jihovýchodního okraje obytné plochy Z.7 východní částí města,

Roudníček

- napojení ploch Z.20 a Z.21 na komunikační systém sídla.

Nížebohy

- síť nových místní komunikací zajišťujících dopravní obslužnost rozvojové obytné zóny navržené na východním okraji katastrálního území. Přístup ke sportovnímu areálu na jihovýchodním okraji k.ú. Nížebohy bude zajištěn přes k.ú. Dušníky, kde je územním plánem navržena nová trasa polní cesty. Důraz je kladen na doplnění komunikací dostatečným množstvím vzrostlé zeleně,
- napojení rekreační lokality na jihovýchodním okraji sídla na silnici II/246,
- propojení obytné zóny se sídlem pěší komunikací lemující zastavěné území Nížeboh.

Písty

- nová místní komunikace probíhající podél jižního okraje zastavěného území,
- nová komunikace směřující podél jižního okraje výrobního areálu na východní okraj sídla,
- úprava vozovek probíhajících kolem rekreační lokality na pravém břehu Ohře.

Železnice

Z důvodu nevyhovujících směrových poměrů železniční trati č.095 (Vraňany-Libochovice) zejména v jižní části řešeného území navrhuje územní plán úpravu trasy v úseku od Vrbky po jižní hranice obce.

Veřejná doprava

V rámci veřejné dopravy územní plán nenavrhuje žádná nová opatření. U výrobního areálu na východním okraji Nížeboh bude na silnici II/246 vybudována zcela nová autobusová zastávka.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Územní plán navrhuje využít pro cyklistickou dopravu stávající méně frekventované místní komunikace a cesty ve městě. Jako vyhovující je možné využít zklidněné místní komunikace v centrální části města. Pro rozvoj cyklistické dopravy mimo zastavěná území sídel navrhuje územní plán realizaci sítě cyklotras. Jedna cyklotrasa bude přicházet do správního území města z jihu a přes Vrbku podél silnice III/24615 povede do Budyně nad Ohří a odtud po místní komunikaci na Nížebohy, kde jižně od tohoto sídla opouští řešené území. Druhá cyklotrasa (a zároveň pěší trasa) je navržena podél silnice II/246 z Budyně nad Ohří do Břežan nad Ohří. Další trasa sleduje tok řeky Ohře, a to jak její hlavní rameno, tak i tok Malé Ohře, včetně propojení Budyně nad Ohří se sídlem Písty po stávající polní cestě. Tato cyklotrasa je navržena v souladu se ZÚR ÚK, kde je vedena jako cyklostezka Ohře, která se napojuje v Litoměřicích na pátevní Labskou magistrálu, odtud povede přes Terežín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic.

Územní plán navrhuje doplnění chodníků do okrajových částí města v rámci stávajících veřejných prostranství.

Plochy pro dopravu v klidu

Vzhledem k rozvojovým záměrům města navrhuje územní plán rozšíření počtu parkovacích míst. Nová parkoviště jsou navržena na návsi v Pístech (dvě odstavné plochy), u plochy Z.4 v Budyni nad Ohří, u budoucí autobusové točny při silnici II/246 na jihozápadním okraji Břežan nad Ohří a v jižní části Kostelce nad Ohří pod silnicí III/24612.

2. Občanské vybavení

V souvislosti s rozvojovými záměry města navrhuje územní plán rozšíření ploch občanského vybavení, včetně sportovních ploch. V blízkosti hřiště v Břežanech nad Ohří, které je navrženo k rozšíření, je vymezena plocha pro tábořiště a camping. Jižně od Kostelce nad Ohří bude vybudován střelecký areál. Plocha stejného využití je navržena i východně od Vrbky (plocha Z.87). V zázemí stávající benzinové čerpací stanice při silnici II/118 na jihozápadním okraji Budyně nad Ohří je navrženo centrum služeb

pro motoristy. Služby pro drobné podnikání mohou být v budoucnu zřizovány v celém zastavěném území Budyně nad Ohří a v ostatních sídlech v rámci smíšených obytných ploch venkovských.

3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Územní plán nenavrhuje žádné úpravy na vodních tocích. Navrhuje však mírné rozšíření vodních ploch, a sice prostřednictvím rybníků navržených jižně od sídla Nížebohy, severozápadně od Kostelce nad Ohří a severně od sídla Písty. Rybníky budou mít především krajínotvornou funkci.

Srážkové vody z rozvojových ploch, veřejných prostranství a komunikací budou odváděny v souladu se zákonem 254/2021Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Na nově vymezených zastavitelných plochách budou realizována opatření ke snížení dešťového odtoku z území s využitím přirozené nebo umělé retence.

Zásobování pitnou vodou

V jednotlivých sídlech je řešeno zásobení pitnou vodou následovně:

Budyně nad Ohří: Nově navržené lokality rodinných domů budou napojeny na stávající rozvod. Výstavba pod hřbitovem bude zásobena z řadu v Polní ulici a řadu ve Školské ulici.

Vrbka: Pro zlepšení tlakových poměrů a zajištění dodávky potřebného množství vody při požáru se navrhuje realizace řadu z konce Ladovy ulice propojeného na stávající řad DN 100.

Kostelec nad Ohří, Roudníček a Břežany nad Ohří: Stávající systém zásobení sídel se v budoucnu nebude měnit.

Písty: Zatímco rozvodná síť v Pístech plně pokrývá stávající zástavbu a nevyžaduje rozšíření, v Hradčanech se navrhuje prodloužení vodovodních řadů k novým obytným lokalitám.

Nížebohy: Na stávající vodovodní systém budou napojeny i rozvojové plochy pro bydlení a podnikání.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V jednotlivých sídlech je řešena likvidace odpadních vod následovně:

Budyně nad Ohří: Územní plán navrhuje v budoucnu svést veškeré odpadní vody do stávající ČOV, což znamená zrušení zaústění některých kanalizačních stok do vodních toků. Nová stoka je navržena pro odkanalizování zástavby podél Slánské ulice. Stoka by odkanalizovala i nové rodinné domy za statkem. Splašky z tohoto prostoru bude nutno čerpat. Čerpací stanice je navržena na Babíně. Lokalita rodinných domů pod hřbitovem bude odkanalizována do stoky na rohu Polní ulice.

Břežany nad Ohří: Územní plán navrhuje řešení likvidace odpadních vod prostřednictvím oddílné kanalizace, která bude svedena do městské ČOV v Budyni nad Ohří.

Vrbka: Územní plán navrhuje vybudování splaškové kanalizace v tomto sídle a gravitační převedení splašků do Budyně nad Ohří. Napojení se předpokládá na konci Ladovy ulice. Gravitační odvedení nutno ověřit přesným zaměřením.

Kostelec nad Ohří a Roudníček: Koncepce likvidace splaškových odpadních vod v těchto sídlech předpokládá výtlač splašků z Kostelce nad Ohří a z Roudníčku do Budyně nad Ohří se zaústěním do ČOV Budyně nad Ohří.

Písty: V budoucnu bude v Pístech vybudována kanalizační síť odvádějící odpadní vody do čerpací stanice odpadních vod na severovýchodě Budyně nad Ohří, odkud budou splašky výtlačem svedeny do městské ČOV.

Nížebohy: Pro zajištění likvidace splaškových odpadních vod doporučuje územní plán oddílné vedení splašků, při zachování dešťové kanalizace, případně její doplnění. Umístění ČOV se navrhuje na břehu bezejmenné vodoteče na jižním okraji sídla. Nutností však bude

vybudování retenční nádrže s maximální kapacitou 3 000 m³. Napájení retenční nádrže bude ze zaústěné dešťové kanalizace a případných meliorací. Odkanalizování plochy Z.29 bude řešeno z řady vedoucího k jejímu severnímu okraji (řešeno Změnou č.1 ÚP Dušníky).

Elektrická energie

Rozvojové záměry města Budyně nad Ohří si vyžádají vybudování 7 nových transformačních stanic, které navrhuje územní plán na okraji budoucích obytných zón v jižním (tři trafostanice) a jihozápadním sektoru města (jedna transformační stanice), v centru města (jedna trafostanice) a v nové ekonomické zóně na východním okraji Budyně nad Ohří (tři transformační stanice). Přívody k těmto trafostanicím budou provedeny kabelizací, s výjimkou nového vedení k TS v centru města. Výstavbu nové trafostanice rovněž vyvolá uvažovaná realizace obytné zóny na východním okraji k.ú. Nížebohy. Vzhledem k tomu, že sídlo Písty je zařazeno do seznamu na vyhlášení venkovských památkových zón, je nutné rozvody NN realizovat v zemi a příhradovou trafostanicí „Písty – obec“ přebudovat na zděnou. V případě zbývajících sídel bude nárůst potřeby elektrické energie kryt ze stávajících transformačních stanic, u nichž bude potřeba pouze zvýšit výkon.

Plyn

Územní plán navrhuje plynofikaci všech rozvojových ploch v Budyni nad Ohří i v Nížebohách prostřednictvím středotlakých rozvodů, které povedou v trasách nových místních komunikací. S plynofikací ostatních sídel se v dohledné době nepočítá, přestože zejména v případě Pístů by přivedení plynu do sídla nebylo vzhledem k tomu, že v prostoru mezi Písty a Hradčany prochází VVTL plynovod DN 300, technicky náročné. Pro vytápění objektů by zde mohlo být vedle elektrické energie využito i ekologických druhů paliv (biomasa apod.).

Spoje

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci zásobení řešeného území sítí telekomunikačních kabelů. Pro navrhovanou výstavbu se počítá se 100% telefonizací nových bytů. Také je nutné počítat s rezervou pro plochy určené k rozvoji průmyslu a komerčních činností.

4. Odpadové hospodářství

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

e. Koncepce uspořádání krajiny

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále je na území města vymezeno 19 ploch ochranné zeleně – 12 v k.ú. Budyně nad Ohří (severně a východně od plochy Z.11, kolem její jižní části, podél jižního okraje střední části plochy Z.11, mezi plochou Z.11 a sídlem Vrbka, podél Budyňského potoka, u zemědělského areálu, kolem plochy Z.38 a jižně od této plochy), tři v k.ú. Vrbka (mezi tímto sídlem a navrhovanou přeložkou silnice II/118), dvě v k.ú. Břežany nad Ohří (severozápadně od plochy Z.33 a jihozápadně od plochy SV23) a po jedné v k.ú. Roudníček (severně od plochy Z41). Tyto plochy ochranné zeleně jsou vymezeny i mezi jednotlivými plochami bydlení a výroby s tím, že jsou navrženy již v I. etapě, s cílem zvýšit biologický potenciál území a vytvořit vzrostlý porost do doby realizace výstavby.

Navíc jsou navrženy dvě menší vodní nádrže o celkové rozloze 0,29 ha – jedna severovýchodně od sídla Písty a druhá u silnice III/24046 jižně od Nížeboh. Třetí větší vodní plocha je navržena severně od Kostelce nad Ohří (plocha K.23).

2. Územní systém ekologické stability

V území jsou v souladu s ÚAP a ZÚR Ústeckého kraje vymezeny prvky ÚSES. Do řešeného území v nivě Ohře zasahuje nadregionální biocentrum 2002 – Myslívna na Ohří. Na jiho východě do řešeného území zasahuje regionální biocentrum 017 – Les u Přestavlk. Řešeným územím prochází dále regionální biokoridory 0009 Les u Přestavlk – RBK 622 a 622 Myslívna na Ohří – Mšenský potok. Dále je na území obce vymezeno 8 lokálních biocenter, z toho 4 vložená do regionálních biokoridorů. Lokální biocentra propojuje 13 lokálních biokoridorů.

Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu.

Prvky ÚSES jsou lokalizovány v souladu s ÚAP, platným územním plánem obce. Vymezení prvků ÚSES na řešeném území navazuje na vymezení ÚSES na územích sousedních obcí v souladu s jejich ÚPD.

Cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva což v daném území jsou převážně lesní porosty. Převažujícími společenstvy v území jsou černýšové dubohabřiny (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*), v nivě Ohře pak Topolové doubravy (*Quercu-Populetum*) místy v komplexu s jilmovou doubravou (*Quercu-Ulmetum*).

Lokální biocentra a biokoridory, které jsou navrženy k založení, jsou navrženy jako veřejně prospěšná opatření (viz výkres Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace).

Vymezená lokální biocentra

Číslo	k.ú.	Výměra [ha]	Stav	Návrh
LBC.622-BO03	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku	2,95	LBC funkční, vložené	
LBC.BO04	Nížebohy,	9,40	LBC funkční	
LBC.0009-BO 05	Vrbka u Roudníčku	8,25	LBC funkční vložené	
LBC.0009-BO06	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku	7,78	LBC funkční, vložené	
LBC.0009.BO07	Budyně n/Oh,	3,05	LBC funkční, vložené	
LBC.BO08	Písty, Nížebohy	40,31	LBC funkční	
LBC.BO09	Budyně n/Oh,	4,49	LBC nefunkční	k založení
LBC.BO12	Břežany n/Oh	4,32	LBC funkční	

Vymezené lokální biokoridory

Číslo	k.ú.	Délka (m)	Stav	Návrh
LBK.017-RBC15	Nížebohy	136	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-BO05	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku	2246	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-BO08	Písty	1637 / 1605	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-BO09	Budyně n/Oh, Písty	1065	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-DU03	Písty	286	LBK nefunkční	k založení
LBK.BO04-BO08	Nížebohy	1689	LBK nefunkční	k založení
LBK.BO06-BO09	Budyně n/Oh	2070	LBK nefunkční	k založení
LBK.BO06-MV	Vrbka u Roudníčku	192	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-ML25	Kostelec n/oh	374	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-BO12	Břežany n/Oh	675	LBK nefunkční	k založení
LBK.2002-BRO	Břežany n/Oh	1163	LBK nefunkční	k založení
LBK.BO12-ŽB14	Břežany n/Oh	678	LBK nefunkční	k založení
LBK.LB23-ML26	Kostelec n/Oh	165	LBK nefunkční	k založení

Pro funkční využití ploch biocenter je :

- přípustné:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra;

- nepřípustné:

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné;

Pro funkční využití ploch biokoridorů je:

- přípustné:

- současné využití
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- Revitalizace vodních toků je žádoucí.

- podmíněné:

- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV atd.; umístěny mohou být jen při co nejmenší zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;

- nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných.

3. Protierozní opatření

Ze souboru opatření proti vodní erozi připadají na rovinném území Budyně nad Ohří v úvahu především pěstování pásových plodin (tj. střídání pásů plodin s malým protierozním účinkem s pásy plodin s větším protierozním účinkem) a agrotechnická opatření (protierozní orba, bezorebné setí do nezpracované půdy speciálními secími stroji apod.).

Všechny toky v řešeném území (včetně zemědělských) by měly mít zachovány břehové porosty z krajinářských a protierozních důvodů. Navrhuje se zřízení zeleného pásu podél vodotečí o minimální šířce 6 m na každou stranu od břehové čáry při zachování přístupu pro údržbu toku. Aby se zabránilo přímému splachu nečistot do malých vodotečí, bylo by vhodné v intenzivně obdělávaném území obnovit břehové porosty u všech vodotečí a otevřených melioračních odpadů.

4. Ochrana před povodněmi

Hlavním vodním tokem protékajícím řešeným územím je řeka Ohře. Ta má stanoveno záplavové území, které je v podobě čáry stoleté, povodně (stejně jako aktivní zóna záplavového území) zakresleno v koordinačním výkrese. Již voda nad pětiletou povodní ohrožuje obytnou i průmyslovou zástavbu Budyně nad Ohří a obytnou zástavbu Břežan nad Ohří a Pístů. V Píseckém lese, pokud by řeka byla upravovaná, je třeba volit takový druh úpravy, který by citlivě zapadal do krajiny a nedevastoval ji (vegetační úprava, usměrňovače v toku apod.).

5. Koncepce rekreace

Jednou z důležitých funkcí města Budyně nad Ohří je funkce rekreační, která vyplývá z velice hodnotného přírodního prostředí v okolí jednotlivých sídel. Hlavní formou individuální rekreace sice je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných ve všech sídlech, zejména ve vlastní Budyni nad Ohří (konkrétně v jejím severním sektoru a východně od hřbitova), ale i jihovýchodně od Nížeboh se však nacházejí poměrně rozsáhlé rekreační plochy s větším množstvím chat či rekreačních

domků. Navíc vymezuje územní plán severovýchodně od židovského hřbitova, severně od Břežan nad Ohří a na západním okraji sídla Nížebohy další tři plochy pro individuální rekreaci.

Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro cykloturistiku navrhuje územní plán rozšíření sítě cyklotras (jejich popis je uveden v kapitole „Doprava“, v části „Komunikace pro pěší a cyklisty“).

6. Dobývání nerostů

Na správním území města Budyně nad Ohří se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Většinu k. ú. Břežany nad Ohří pokrývají plochy ostatních prognózních zdrojů štěrkopísků č. 9042400 Lovosice-Břežany, cihlářské suroviny č. 9042700 Bohušovice nad Ohří a vápence č. 9049200 Břežany nad Ohří, ty však nejsou limity využití území, stejně jako plocha ostatního prognózního zdroje štěrkopísků č. 9042600 Bohušovice nad Ohří, zasahující do východní části správního území města, plochy ostatních prognózních zdrojů stavebního kamene a kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 9042900 Martiněves-Radešín a kamene pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu č. 9413600 Vrbka u Roudníčku, vymezené východně, jihovýchodně a jihozápadně od Vrbky (do ní zasahuje zastavitelná plocha Z.87 pro sport) a plocha ostatního prognózního zdroje jílu č. 9344700 Lukov-Podbradec (Černochoy-Brníkov) jihozápadně od Roudníčku. Zasahuje sem však sesuvné území. Jeho vymezení je zřejmé z grafické dokumentace – z koordinačního výkresu.

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

SC - smíšené obytné centrální

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- bytové domy;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- občanská vybavenost (stavby pro kulturu, zdravotnictví, školství, sociálně zdravotnické služby, administrativní a bankovní služby, pojišťovnictví),
- parkoviště,
- garáže,
- zařízení a stavby pro sport (hřiště, sokolovny, sportovní haly),
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- provozovny pro drobné podnikání, za podmínky, že nedojde k šíření emisí a hlukosti za hranice pozemku vymezeného k podnikání,

Nepřípustné využití:

- výrobní a skladovací objekty,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkrovní, u bytových domů max čtyři podlaží u bytových domů,
- podíl zpevněných ploch u rodinných domů max. 40 %, u bytových domů max. 60 %,
 - velikost stavebních pozemků min. 700 m².

SM - smíšené obytné městské

Hlavní využití:

- rodinné domy,

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- občanská vybavenost,
- bytové domy,

- parkoviště pro osobní automobily,
- garáže,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,
- u nejnižší části plochy Z.11, která sousedí s navrhovaným obchvatem, je přípustná výstavba obytných objektů za podmínky zpracování hlukové studie,
- na ploše Z.1 výstavba rodinných domů, za podmínky realizací protipovodňových opatření,
- výstavba na ploše Z.79 je přípustná za podmínky zajištění prodloužení stávající technické infrastruktury v přímé linii bez narušení vozovky přilehlé komunikace,
- využití plochy Z.80 je přípustné až po zajištění odpovídajícího dopravního napojení,
- využití ploch Z.1, Z.6, Z.7, Z.8 a Z.11 je podmíněno vymezením odpovídající související plochy veřejného prostranství v rozsahu min. 5% rozlohy plochy.
- využití plochy Z.79 a T.16 je podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku.

Nepřípustné využití:

- pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,
- na plochách Z.1, T.1, Z.6 a Z.7 vymezených v prolukách stávající zástavby a také na plochách Z.8 a Z.11 bytové domy a stavby nad čtyři podlaží, které by převyšovaly výškovou hladinu okolní stávající zástavby města,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů navazujících na hranice zastavěného území a pro zástavbu ve „volné krajině; dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů uvnitř zastavěného území, u bytových domů maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží,
- podíl zpevněných ploch max. 40 %,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m².

SV - smíšené obytné venkovské**Hlavní využití:**

- rodinné domy,

Přípustné využití:

- garáže v rámci vlastního pozemku,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- rodinná rekreace a občanská vybavenost,
- objekty pro chov drobného domácího zvířectva,
- malá zahradnictví a květinářství,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- u plochy T.5 chov a ustájení hospodářského zvířectva;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,
- využití plochy Z.86 až po zajištění odpovídajícího dopravního napojení;
- využití ploch Z.15 a T.15 je podmíněno vymezením odpovídající související plochy veřejného prostranství v rozsahu min. 5% rozlohy plochy.
- využití plochy Z.83 za podmínky prokázání, že stavební činnost nebude mít negativní vliv na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin vyskytujících se v těsném sousedství plochy

Nepřípustné využití:

- pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa, v ochranném pásmu vedení elektrické energie a v manipulačním pásmu podél vodních toků,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání zastavěného území:

- stavby musejí respektovat charakter okolní stávající zástavby,

Podmínky prostorového uspořádání zastavitelných ploch:

- stavby nebudou převyšovat průměrnou výškovou hladinu zástavby v obci,
- podíl zpevněných ploch max. 40 %,
- podíl zpevněných ploch u plochy T.15 max. 30%,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m².

SX - smíšené obytné jiné**Hlavní využití:**

- individuální rodinné domy,
- řadové rodinné domy
- bytové domy,
-

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;
- základní občanská vybavenost,
- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.)
- sportoviště,
- místní komunikace,
- parkoviště pro osobní automobily,
- podzemní garáže,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- využití plochy Z.29 je podmíněno vymezením odpovídající související plochy veřejného prostranství v rozsahu min. 5% rozlohy plochy.

Nepřípustné využití:

- obytné objekty ve vzdálenosti menší než 30m od okraje lesa,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkrovní,
- řadové rodinné domy do výše dvou podlaží,
- bytové domy do výše čtyř podlaží,
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m².

RI - rekreace individuální**Hlavní využití:**

- rodinná rekreace,

Přípustné využití:

- rekreační louky;
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- občanská vybavenost (stravování a ubytování),
- zahrádkářské kolonie,

- hřiště pro míčové hry,
- komunikace a polní cesty,
- cyklostezky,
- koupaliště,
- technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,

Nepřípustné využití:

- na území Přírodního parku Dolní Poohří je nepřípustná výstavba nových staveb pro rekreaci, včetně rozšiřování stávajících staveb.
- rozšiřování a přístavby rekreačních objektů na pozemcích určených k plnění funkce lesa.
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 50 %,
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví,
- zahradní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m u sedlových střech a 5m u střech plochých. Max. výška se vztahuje na nové stavby, případně stavební úpravy a přestavby staveb stávajících;

RH - rekreace hromadná**Hlavní využití:**

- hromadná a individuální rekreace,
- rekreační louky;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,
- karavany a stany,
- hřiště pro míčové hry,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- stávající oplocení;

Podmíněně přípustné využití:

- trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

OV - občanské vybavení veřejné**Hlavní využití:**

- občanská vybavenost;

Přípustné využití:

- maloobchod a stravování,
- ubytování,
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- služby pro motoristy (autoservis apod.),
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

OS - občanské vybavení sportHlavní využití:

- plochy a stavby pro sport

Přípustné využití:

- hřiště pro míčové hry,
- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- sportovní haly,
- tábořiště a camping,
- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- na ploše Z.35 je podmíněně přípustná výstavba střelnice přípustná za podmínky prokázání dodržení hodnot hluku vůči nejbližší zástavbě,
- využití plochy Z.87 za podmínky prokázání, že stavební činnost nebude mít negativní vliv na výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.
- využití plochy Z.87 za podmínky prokázání, že provozem střelnice zůstanou zachovány podlimitní hodnoty hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor staveb;
- využití plochy Z.34 je podmíněno vymezením odpovídající související plochy veřejného prostranství v rozsahu min. 5% rozlohy plochy.

Nepřípustné využití:

- na plochách Z.33 a Z.34 je nepřípustné budovat jakékoli stavby, neboť se lokalita nachází v záplavovém území řeky Ohře.
- u plochy Z.34 není přípustné budování oplocení ani upravování a navyšování terénu,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

OH - občanské vybavení hřbitovyHlavní využití

- plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť,

Přípustné využití

- parkoviště;
- smuteční síň,
- doprovodná zeleň,
- zařízení a stavby sloužící výhradně pro potřeby pohřebišť,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné

- vše ostatní.

VL - výroba lehkáHlavní využití:

- výroba a skladování;

Přípustné využití:

- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště
- zemědělské stavby,

- stravování,
- manipulační plochy,
- objekty pro administrativu,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,
- vlečkové napojení na železniční trať,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,
- na plochách Z.38 a Z.39 je přípustná výstavba za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě,
- na částech ploch Z.36 a Z.37, které spadají do záplavového území řeky Ohře, je přípustné budování staveb až po realizaci protipovodňových opatření, která jsou navržena po severním obvodu těchto ploch,
- služební byty;

Nepřípustné využití:

- zástavba v koridorech vysokotlakého plynovodu a v koridoru vyhrazeném pro regionální biokoridor,
- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- v ploše Z.38 je přípustný max. 50% podíl skladovacích a logistických staveb. Tento podíl musí být dodržen i v rámci dílčích záměrů povolovaných v ploše.
- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně. Tento podíl musí být dodržen i v rámci dílčích záměrů povolovaných v ploše.
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.

VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů

Hlavní využití:

- fotovoltaická elektrárna,

Přípustné využití:

- přístupové komunikace,
- parkoviště pro obsluhu,
- ochranná zeleň,
- nezbytná technická infrastruktura,
- po ukončení životnosti fotovoltaické elektrárny následné navrácení plochy do ZPF

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

VZ - výroba zemědělská a lesnická

Hlavní využití:

- zemědělská výroba,

Přípustné využití:

- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- manipulační plochy,
- skladové objekty,
- stravování,
- administrativa,
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),
- veřejná zeleň,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;
- na ploše Z.83 jsou přípustné pouze stavby a využití pro podnikatelské účely zemědělského případně zemědělsko-rekreačního charakteru (stáje pro koně, jízdárna, vinice, zahrada atp.)

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;
- využití plochy Z.83 za podmínky prokázání, že stavební činnost nebude mít negativní vliv na výskyt zvláště chráněných druhů rostlin vyskytujících se v těsném sousedství plochy

Nepřípustné využití:

- výroba elektrické energie s výjimkou solárních článků umístěných na stavebních objektech,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.
- podíl zpevněných ploch pro plochu Z.83 max. 20%,

VX - výroba a skladování jiné**Hlavní využití:**

- agroturistická farma;

Přípustné využití:

- ubytovací a stravovací zařízení,
- stájové objekty,
- komunikace,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- pastevní areál a parkur;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 50 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

HU - smíšené výrobní všeobecné**Hlavní využití:**

- Malovýroba, služby a zpracovatelské činnosti a stavby, které svým vlivem a rozsahem nevylučují umístění v přímém sousedství ostatních ploch zastavěného území

Přípustné využití:

- experimentální výzkumná činnost,
- energetické a hospodářské zázemí,
- ochranná zeleň,
- vodní plochy,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

ZS - zeleň sídelní ostatní**Hlavní využití:**

- veřejná zeleň,

Přípustné využití:

- parkové plochy s květinovou výzdobou a s lavičkami,
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- na ploše VZ6 jsou nepřipustné jakékoli stavby trvalého charakteru,
- dětská hřiště;

Nepřipustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

XZ - specifické zvláštního určení**Hlavní využití**

- protipovodňová opatření;

Připustné využití

- zemní hráze, stabilní zdi, mobilní stěny,
- ochranná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřipustné využití

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

TU - technická infrastruktura všeobecná**Hlavní využití:**

- technická infrastruktura,

Připustné využití:

- přístupové komunikace,
- krajinná a izolační zeleň,
- dopravní infrastruktura;

Nepřipustné využití: - vše ostatní.**TO - nakládání s odpady****Hlavní využití:**

- sběrný dvůr,

Připustné využití:

- přístupové komunikace,
- krajinná zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřipustné využití:

- vše ostatní.

DD - doprava drážní**Hlavní využití**

- železniční doprava,

Připustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- plochy pro umístění mobiliáře
- veřejná prostranství
- územní systém ekologické stability
- technická zařízení a opatření k likvidaci dešťových vod
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Nepřípustné využití

- vše ostatní.

DS.1 - doprava silniční**Hlavní využití:**

- silniční doprava;

Přípustné využití:

- doprava zemědělské techniky,
- mostky a propustky,
- parkoviště,
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

DS.2 - doprava silniční - místní a účelové komunikace**Hlavní využití:**

- místní komunikace;

Přípustné využití:

- parkování;
- vozovky,
- chodníky,
- mobiliář,
- odvodnění,
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

DS.3 - doprava silniční - parkoviště**Hlavní využití:**

- parkování osobních vozidel;

Přípustné využití:

- mobiliář,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejné osvětlení;
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

AP - orná půda**Hlavní využití:**

- plochy zemědělského půdního fondu (orná půda),

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu,
- plochy krajinné zeleně,
- změna druhu pozemku na trvalé travní porosty,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění sena, slámy, hnojiště, uskladnění zemědělské techniky), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny

- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

Nepřípustné využití:

- u ploch ležících v Přírodním parku Dolní Poohří se vylučují jakékoli stavby s výjimkou staveb technické infrastruktury a protipovodňových opatření a opatření pro snižování přírodních katastrof,
- územní plán vylučuje umísťování staveb a zařízení dle §122, odst. (1) s výjimkou liniových staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb pro snižování přírodních katastrof v plochách ležících na území Přírodního parku Dolní Poohří, v prvcích ÚSES, ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, významných krajinných prvků.
- vše ostatní,

AL - trvalé travní porosty

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu (trvalé travní porosty),

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu,
- plochy krajinné zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění sena, slámy, hnojiště), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny,
- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky),

Nepřípustné využití:

- u ploch ležících v Přírodním parku Dolní Poohří se vylučují jakékoli stavby s výjimkou staveb technické infrastruktury a protipovodňových opatření a opatření pro snižování přírodních katastrof,
- územní plán vylučuje umísťování staveb a zařízení dle §122, odst. (1) s výjimkou liniových staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb pro snižování přírodních katastrof v plochách ležících na území Přírodního parku Dolní Poohří, v prvcích ÚSES, ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, významných krajinných prvků.
- vše ostatní,

ZZ - zeleň zahradní a sadová

Hlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu (zahrady a sady),

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu,
- plochy soukromé zeleně,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití:

- zemědělské stavby pro zajištění prvovýroby v zemědělství (uskladnění výpěstků, sklady náradí, apod.), až na základě prokázání, že umístění zemědělských staveb a jejich výšková hladina výrazně nesnižuje estetickou a přírodní hodnotu a zohledňuje významné krajinné prvky a kulturní dominanty krajiny,
- oplocení, ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat až na základě prokázání, že je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny,

Nepřípustné využití:

- vše ostatní,

AT - trvalé kulturyHlavní využití:

- plochy zemědělského půdního fondu (chmelnice)

Přípustné využití:

- prvky územního systému ekologické stability dle návrhu v grafické části územního plánu
- plochy krajinné zeleně
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití:

- u ploch ležících v Přírodním parku Dolní Poohří se vylučují jakékoli stavby s výjimkou staveb technické infrastruktury a protipovodňových opatření a opatření pro snižování přírodních katastrof,
- územní plán vylučuje umísťování staveb a zařízení dle §122, odst. (1) s výjimkou liniových staveb dopravní a technické infrastruktury a staveb pro snižování přírodních katastrof v plochách ležících na území Přírodního parku Dolní Poohří, v prvcích ÚSES, ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, významných krajinných prvků.
- vše ostatní,

MU - smíšené krajinné všeobecnéHlavní využití:

- zemědělské pozemky,

Přípustné využití:

- pěstební a pastevní činnost,
- doprovodná a izolační zeleň,
- kořenová čistírna odpadních vod;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- u ploch ležících v Přírodním parku Dolní Poohří se vylučují jakékoli stavby s výjimkou staveb technické infrastruktury a protipovodňových opatření a opatření pro snižování přírodních katastrof,
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

ZK - zeleň krajinnáHlavní využití:

- krajinná a přírodě blízká zeleň

Přípustné využití:

- meliorace
- protierozní opatření
- prvky územního systému ekologické stability
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura

Nepřípustné využití

- u ploch ležících v Přírodním parku Dolní Poohří se vylučují jakékoli stavby s výjimkou staveb technické infrastruktury a protipovodňových opatření a opatření pro snižování přírodních katastrof,
- vše ostatní,

ZO - zeleň ochranná a izolačníHlavní využití:

- ochranná zeleň,

Přípustné využití:

- stromová a keřová společenstva,
- polní cesty,
- nezbytná technická a dopravní infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití:

- stromy a keře na protihlukových valech, za podmínky, že tyto valy budou chráněny proti erozi;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

WT - vodní a vodních tokůHlavní využití:

- vodní toky a plochy,

Přípustné využití:

- zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,
- protierozní zeleň,
- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití:

- omezené rekreační využívání,
- využití plochy K.23 na základě prokázání, že nedojde k ohrožení sousedících chráněných přírodních zvláště chráněných ploch, resp. zde se vyskytujících živočichů;

Nepřípustné využití:

- regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy.

LU - lesní všeobecnéHlavní využití:

- lesní pozemky,

Přípustné využití:

- místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,
- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklostezky,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,

Nepřípustné využití:

- u ploch ležících v Přírodním parku Dolní Poohří se vylučují jakékoli stavby s výjimkou staveb technické infrastruktury a protipovodňových opatření a opatření pro snižování přírodních katastrof,
- veškerá zařízení, která nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím.

g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci**1) Veřejně prospěšné stavby**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory :

venkovní vedení elektrické energie 22 kV včetně trafostanic: VT.1, VT.2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV včetně trafostanic: VT.3, VT.4, VT.5, VT.6

čistírna odpadních vod: VT.7

kanalizace: VT.8 – VT.59

vodovodní potrubí: VT.60 – VT.75

plynovodní potrubí: VT.76 – VT.86

přeložka železniční trati č.095: VD.1

přeložka silnic II. třídy: VD.PK19, VD.PK17

přeložka silnic III. třídy: VD.2, VD.3, VD.4, VD.5

místní komunikace: VD.6, VD.7, VD.8, VD.9, VD.10, VD.11, VD.12, VD.13, VD.14

parkoviště: VD.15, VD.16, VD.17, VD.18, VD.19

2) Veřejně prospěšná opatření

snižování ohrožení v území povodněmi: zemní val – VN.1, VN.2, VN.3
ochranná zeď pevná – VN.4 – VN.7

prvky Územního systému ekologické stability:

Regionální biokoridor - k založení (VU.RBK622-BO05-ML04, VU.RBK622-BO05-1486, VU.RBK622-ML04-BO03, VU.RBK622-2002-BO03)

Lokální biocentrum - k založení (VU.LBCBO09)

Lokální biokoridor - k založení (VU.LBK2002-BO12, VU.LBK2002-ML25, VU.LBKBO06-MV, VU.LBKBO04-BO08, VU.LBKLB23-ML26, VU.LBK2002-BRO, VU.LBK2002-BO08, VU.LBK2002-BO09, VU.LBK2002-BO05, VU.LBKBO12-ŽB14, VU.LBK2002-DU03, VU.LBKBO06-BO09, VU.LBK017-RBC15)

3) Plochy pro asanaci

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

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

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

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

Textová část územního plánu obsahuje 33 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 6 výkresů.

1. Výkres základního členění území	1:10 000
2. Hlavní výkres	1:5 000
3. Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství	1:10 000
4. Koncepce veřejné infrastruktury – Energetika	1:10 000
5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000
6. Výkres pořadí změn v území	1:10 000