

ZMĚNA č.4

ÚZEMNÍHO PLÁNU

BUDYNĚ NAD OHŘÍ

Návrh pro veřejné projednání



POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

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

09/2025

Název dokumentace: **Změna č.4 územního plánu Budyně nad Ohří**

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 - Agrouurbanistický 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

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

Obsah:**III. Textová část odůvodnění změny č.4 územního plánu**

a.	Stručný popis postupu pořízení územního plánu.....	5
b.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.....	9
c.	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,.....	13
c.1	Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	13
c.2	Výsledek projednání návrhu změny č. 4 územně plánovací dokumentace Budyně nad Ohří ve společném jednání	14
d.	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	23
d.1	Soulad s územním rozvojovým plánem	23
d.2	Soulad s politikou územního rozvoje ČR	23
d.3	Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	33
e.	Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	44
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.....	46
g.	Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	47
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.....	47
i.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3.....	47
i.1	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č. 4, vyplývajících ze změny stavebního zákona.....	47
i.2	Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývajících z ÚAP	57
i.3	Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území.....	58
i.4	Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch a transformačních ploch	58
i.5	Zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině	61
i.6	Zdůvodnění návrhu úpravy dopravní infrastruktury	62
i.7	Zdůvodnění návrhu úpravy vedení technické infrastruktury	62
i.8	Zdůvodnění návrhu úpravy systému ÚSES	62
i.9	Zdůvodnění úprav 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	68
i.10	Zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 zákona č.283/2021Sb.	68
j.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení	68
k.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	68
l.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení.....	70
m.	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	70
m.1	Zemědělský půdní fond	70
m.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	73
n.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	73
o.	Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem	73
p.	Text s vyznačením změn	73

IV. Grafická část odůvodnění změny č.4 územního plánu

Seznam použitých zkratk:

DI	Dopravní infrastruktura
EVL	Evropsky významná lokalita
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MŽP	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NRBC	Nadregionální biocentrum
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací a změn č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.6 a č.7 a č.9
RBC	Regionální biocentrum
RBK	Regionální biokoridor
TI	Technická infrastruktura
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚR ÚK	Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje ve znění aktualizací č.1, č.2, č.3, č.4, č.5, č.7 a č.8

III. Textová část odůvodnění změny č. 4 územního plánu

a. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Dne 15. 9. 2014 pod č. usnesení 48/2014/ZM rozhodlo Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří v souladu s ustanovením § 6 odst. 5 písmene f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), a za použití § 84 odst. 2 písmene x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a podle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Ing. Petr Medáček, CSc., MBA, starosta města. RM dne 14. 7. 2014 ve smyslu ust. § 6 odst. 6, písmene b) schválila uzavření smlouvy s fyzickou osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 stavebního zákona). Pořizovatelem tak bude Městský úřad Budyně nad Ohří při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona paní Z. Klenorovou.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří byl zpracován v souladu s § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vyhláška). Zpráva o uplatňování územního plánu (dále jen ZOUP) Budyně nad Ohří datovaná říjen 2014 byla podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 - 4 stavebního zákona a při jejím schválení se použije obdobně § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem města Budyně nad Ohří se stala „Zadáním pro změnu č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří“. Na základě tohoto zadání byl po schválení ZOUP v ZM Budyně nad Ohří dne 23. 3. 2015 zahájen proces pořízení návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří a dále postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona).

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří pak pořizovatel oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem ze dne 23. 6. 2016. Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 15. 8. 2016 včetně. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a že návrh územního plánu bude vystaven na internetové adrese pořizovatele: <http://www.budyne.cz>. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když projednávaný návrh územního plánu doručil veřejnou vyhláškou ze dne 27. 6. 2016. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o zpracované dokumentaci, a dále poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu územního plánu písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanovena do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení změny, nejpozději však do 11. 8. 2016 včetně.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo ŽP ČR Praha; Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy IV, Ústí nad Labem; Ministerstvo obrany ČR Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha; Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého; Ministerstvo dopravy ČR Praha; Státní pozemkový úřad Litoměřice; ČR – Státní energetická inspekce Ústí nad Labem; Krajský úřad Ústeckého kraje - odbor ŽP a zemědělství; odbor dopravy a silničního hospodářství; odbor kultury a památkové péče; odbor územního plánování a stavebního řádu; Krajská veterinární správa pro Ústecký kraj; Policie ČR – Krajské ředitelství policie Severočeského kraje; Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, územní pracoviště Litoměřice; Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje se sídlem v Litoměřicích; Městský úřad Roudnice nad Labem - Odbor životního prostředí; Odbor školství, kultury, sportu a Odbor dopravy; sousední obce – Město Libochovice, Městys Brozany nad Ohří, Obec Evaň, Obec Dušníky, Obec Chotěšov, Obec Nové Dvory, Obec Martiněves, Obec Mšené – lázně, Obec Přestavilky, Obec Radovesice, Obec Žabovřesky a dále Obec s rozšířenou působností a stavební úřad: Městský úřad Roudnice n/L, odbor majetek a rozvoj města – odd. Úřad územního plánování a stavební úřad.

Společné jednání se konalo na městském úřadě v Budyni nad Ohří dne 14. 7. 2016. Výklad k projednávanému územnímu plánu provedl autorizovaný architekt Ing. Petr Laube.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je proveden v kapitole c) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány, popřípadě dohodnuty. Byl řešen rozpor, jehož výsledky byly pořizovatelem akceptovány (*podrobnější informace viz další níže uvedený text*). Žádná ze sousedních obcí k projednávanému návrhu změny č. 4 ÚP Budyně nad Ohří ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona neuplatnila písemné připomínky. V rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona byly pořizovateli doručeny písemné připomínky, jejichž plné znění včetně způsobu vypořádání bude po vypořádání provedeném podle § 53 stavebního zákona doplněno do kapitoly p) tohoto odůvodnění. Přehled uplatněných připomínek včetně informace, zda jim bylo/nebylo vyhověno je uveden v textu níže:

- Ing. L. Holub – připomínce s požadavkem na zajištění přístupové komunikace k p.p.č. 608/12 v k.ú. Budyně nad Ohří přes p.p.č. 602/3 tamtéž bylo vyhověno;
- Ing. L. Kejř – připomínky k vymezení a odůvodnění ploch SV65 a SV66 – vyhověno částečně, na základě výsledků společného jednání byla plocha SV66 vypuštěna;
- KM – Prona, a.s. V. Minařík – připomínka s požadavkem na umožnění výstavby MVE v k.ú. Písty se netýkala území řešeného v rámci změny č. 4, ale je novým požadavkem na změnu - vyhověno jí tak nebylo.

Po ukončení projednávání konaného podle § 50 odst. 2 – 3 stavebního zákona pak pořizovatel ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu změny č. 4 ÚP Budyně nad Ohří od nadřízeného orgánu územního plánování. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu vydal toto stanovisko dne 19. 5. 2017 pod č.j. 82/UPS/2015 jako negativní, citujeme: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen KÚ ÚK UPS) obdržel dne 20. 4. 2017 žádost o posouzení návrhu Změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří (dále jen změna) ve smyslu § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, spolu s kopiemi obdržených stanovisek a připomínek ke společnému jednání, které se konalo dne 14. 7. 2016 na Městském úřadě Budyně nad Ohří. Vlastní návrh byl doručen KÚ ÚK UPS spolu s oznámením o konání společného jednání dle § 50 odst. 2 stavebního zákona dne 13. 6. 2016. Pro město Budyně nad Ohří požizuje návrh ÚP v souladu s ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona Zdeňka Klenorová, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona. Odpovědným projektantem posuzované územně plánovací dokumentace (dále jen ÚPD) je Ing. Stanislav Zeman (č. aut. ČKA 2220), AUA – Agrourbanistický atelier Praha. Změna se požizuje zejména z důvodu uvedení ÚP Budyně nad Ohří do souladu s platnou nadřazenou ÚPD, aktualizací PUR a s platnými právními předpisy; dále jsou prověřovány plochy pro zemědělství, rekreaci, sport – střelnice, vodní plocha, plochy smíšené obytné městské a smíšené obytné venkovské. KÚ ÚK UPS posoudil předložený návrh změny č. 4 ÚP Budyně nad Ohří z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona a sděluje následující:

- Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy uplatňuje KÚ ÚK UPS následující připomínky. Z výkresu širších vztahů musí být, ve smyslu Přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, zřejmé vazby na území sousedních obcí. Ve výkresu širších vztahů (zpracován v měřítku 1 : 100 000) chybí koridor silnice nadmístního významu II/118 Budyně nad Ohří, východní obchvat, řešený v ZÚR ÚK jako veřejně prospěšná stavba VPS – PK117; zákres upřesněných prvků ÚSES není čitelný – není patrné, zda se jedná o prvky nadregionální, regionální či lokální úrovně+ s tím, že z textové části odůvodnění není zřejmé, že navazují na prvky ÚSES upřesněné v platných ÚP sousedních obcí – nutno doplnit. S ohledem na měřítko zpracování výkresu širších vztahů kmenové ÚPD 1 : 50 000 doporučujeme tento výkres zpracovat i v rámci změny č. 4 ve stejném měřítku tak, aby navrhované plochy změn, koridory a limity využití území byly čitelné (zobrazitelné). Sousední obce neuplatnily z hlediska využití navazujícího území k návrhu změny žádné připomínky.
- Z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen aPÚR), kterou schválila vláda ČR dne 15. 4. 2015 usnesením vlády ČR č. 276 sdělujeme, že návrh změny nerespektuje požadavky z níže uvedených důvodů: Aktualizace PUR stanovila republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje

území a základní podmínky pro jejich naplňování v územně plánovací činnosti krajů a obcí. Návrh změny svým řešením nenaplní prioritou č. 14 (ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní...hodnoty území), prioritou č. 16 (při stanovování využití území upřednostňovat komplexní řešení tak, aby se nezhoršoval stav i hodnoty území), priority č. 19 (hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území (ZPF), zamezovat suburbanizaci, minimalizovat fragmentaci krajiny) a prioritou č. 20 (územně plánovací činností vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny) – jedná se zejména o nově navrhované plochy bez vazby na vymezená území obce umístěvané do volné krajiny; odůvodnění respektování uvedených priorit řešením změny č. 4 je pouze formální bez věcných argumentů a bez zdůvodnění potřeby jejich vymezení z hlediska urbanistické koncepce města k jednotlivým plochám. Řešené území se nachází v rozvojové ose republikového významu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN – úkoly jsou dále upřesněny ZÚR ÚK (níže).

- Z hlediska souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK), které nabyly účinnosti 20. 10. 2011, KÚ ÚK UPS uvádí následující: ZÚR ÚK stanovily priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (dále jen krajské priority), které doplňují a konkretizují priority stanovené aPÚR. Návrh změny neprokazuje možnost umístění zastavitelných ploch (RX1, S51...) do Přírodního parku Dolní Poohří – prioritou č. 5, která ukládá, cit. : 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). Řešené území je součástí upřesněné rozvojové osy republikového významu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/SRN – návrh změny neprokazuje naplnění úkolu č. 9, tj. chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytváření charakteristické znaky území. Obdobně neprokazuje naplnění úkolu č. 5 z vymezené rozvojové osy nadmístního významu NOB 1 Litoměřicko – Lovosicko – Roudnicko; oba úkoly jsou v rámci odůvodnění vypořádány formálně, bez věcného zdůvodnění. Na úseku dopravní infrastruktury ukládá ZÚR ÚK: - zpřesnit a vymezit v součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, koridor silnice nadmístního významu II/118 Budyně nad Ohří, východní obchvat – koridor je sledován jako VPS – PK 17; šířka koridoru je stanovena na 100m; - zpřesnit a vymezit v součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, koridor silnice nadmístního významu II/246 Košnice – Budyně nad Ohří, přeložka s obchvaty sídel – koridor je sledován jako VPS – PK 19; šířka je stanovena na 100 – 300m; - zpřesnit vymezení koridoru pro umístění cyklostezky C 204 Pooherská – hranice ÚK – Rokle – Žatec – Louny – Libochovice – Litoměřice. Uvedené koridory jsou vymezeny již v platné ÚPD a návrhem změny jsou nedotčeny. Na území města Budyně nad Ohří jsou vymezeny prvky územního systému ekologické stability: NRBC 2002 Myslívna na Ohří – funkční, RBC Les u Přestavlk – funkční, RBK 0009 Les u Přestavlk – RBK 622 – funkční, RBK 621 Šebín – Myslívna na Ohří – funkční, RBK 622 Myslívna na Ohří – Mšenský potok – funkční/k založení. U prvků ÚSES upřesněných návrhem změny je třeba v části odůvodnění doplnit navržené šíře koridorů ÚSES a plošné výměry upřesněných biocenter, vč. odůvodnění proč došlo k využití min. parametrů výměry v souladu s metodikou pro vymezení ÚSES. S ohledem na skutečnost, že zastavitelná plocha S51 zasahuje svou jižní částí do koridoru RBK 0009, je nezbytné rozsah plochy zmenšit – nutno upravit (viz. úkol č. 2 kap. 4.7 ZÚR ÚK). ZÚR ÚK zpřesňují v kap. 5 územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území a stanovují pro jednotlivé oblasti úkoly pro územní plánování, tyto úkoly jsou v návrhu změny vyhodnoceny a odůvodněny. V návaznosti na shora uvedené nejsou návrhem změny respektovány úkoly č. (1),(9), (10) a (11) týkající se ochrany, kultivace a rozvíjení hodnot přírodního prostředí, vč. ÚSES a ochrany ZPF jako prvořadého veřejného zájmu – jedná se o plochy navrhované v nezastavěném území, tzn. RX1, ZS1, S51, VS 41 apod. V odůvodnění návrhu změny vyhodnocení některých úkolů chybí a u úkolů, které jsou vyhodnoceny je respektování úkolu zpracováno formou deklarace, bez věcného zdůvodnění – nutno doplnit. ZÚR ÚK zohledňují charakteristické rysy specifických krajín a vymezují na řešeném území unikátní krajinný celek KC 13 Severočeské nížiny a pánve: K naplnění cílové charakteristiky KC jsou stanoveny dílčí kroky, které je třeba respektovat; v tomto smyslu upozorňujeme na dílčí krok f), cit. individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat. – a to zejm. ve vztahu k umístění ploch Z31, VS41, RX1, S51 a ZS1 ve volné krajině, bez vazby na zastavěné území. Odůvodnění vymezení těchto ploch je zpracováno formálně (dtto výše).

V souladu s ust. § 50 odst. 8 stavebního zákona lze zahájit řízení o vydání územního plánu až na základě potvrzení rajského úřadu, že nedostatky vyplývající z posouzení podle ust. § 50 odst. 7 stavebního zákona byly odstraněny. V rámci metodické pomoci uvádíme následující: Upozorňujeme na nedostatečné vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, jak to ukládá § 53 odst. 5 písmeno f) stavebního zákona; v odůvodnění změny není prokázáno, že není možné pro prověřované záměry využití již vymezené zastavitelné plochy – nutno doplnit. Zároveň upozorňujeme na to, že je třeba zajistit soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti – jedná se např. o § 7 odst. 2 týkající se vymezení plochy veřejných prostranství, tzn. Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Ve stávající ÚPD není aplikace tohoto ustanovení ošetřena např. u plochy SM1, SM7, SM8, SM9, SM12, SV23, S22, SX71 – nutno doplnit. V nově vymezené ploše SV38 s plochou 2,54 ha je regulativy umožněna výstavba 1-2 rodinných domů – veřejné prostranství zde není navrženo ani není jinak zajištěno jeho umístění – nutno doplnit. V rámci funkčního využití Plochy občanského využití – plochy pro sport (S) je nově navržena plocha střelnice S51; v nepřipustném využití se uvádí hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazující zvýšenou hlučnost, což je v přímém rozporu s využitím plochy pro střelnici – nutno opravit. Doporučujeme rovněž lépe formulovat podmínky hlavního funkčního využití plochy pro sport – hřiště pro míčové hry. V této souvislosti rovněž upozorňujeme, že do podmínek prostorového uspořádání nepatří uváděné oplocení pozemků, které je u některých ploch návrhem změny rušeno, u některých nových ploch naopak zakládáno – nutno opravit. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování (kap. c) odůvodnění) je velmi nekonkrétní, neobsahuje věcné vyhodnocení skutečností zdůvodňujících navrhované řešení. Všeobecné formulace jsou pro posouzení nedostačující, obzvlášť u lokalit, které jsou ve střetu s limity využití území – nutno doplnit. Na str. 40 odůvodnění – v kap. c) § 19 odst. 1, písm. n) je citován úkol územního plánování regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů a následně je vyhodnocen, cit. : S ohledem na charakter změn č. 4 není využívání přírodních ploch v dokumentaci řešeno. Upozorňujeme na záměnu pojmu přírodní zdroj a přírodní plocha – nutno opravit. Změnou byla do funkčního využití plochy BI doplněna podmínka prostorového uspořádání, cit. na plochách SM9 a SM12 řadové domy (do výše tří podlaží), přitom v hlavním přípustném, či podmíněně přípustném využití nejsou řadové domy uvažovány. Uvedená podmínka je proto zavádějící, neboť není zřejmé, zda je snahou tyto dvě rozsáhlé plochy řešit jako plochy výlučně pro řadové rodinné domy do 3 podlaží, nebo je snahou regulovat výšku případných, zde umístěných řadových domů. Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi rozsáhlé území, mohlo by umístění řadových domů na celých plochách zcela změnit charakter území – nutno opravit. V kap. f) výrokové části nemají některá funkční využití uveden index plochy, pod kterým jsou znázorněny v grafické části – nutno doplnit. Rovněž upozorňujeme na skutečnost, že pojem kultura na pozemku nemá oporu v žádném právním předpisu – nutno opravit. Ve výkrese dešťová kanalizace – je jako návrh vedena nejen část dešťové kanalizace a příkopy, ale i jejich pročištění – upozorňujeme, že následnou péči o tato zařízení nelze vymezovat do ÚPD. V kap. i.1 je uvedeno, že změna č. 4 ruší výkres VPS, VPO a asanací z důvodu jeho zpracování v M 1: 10 000 (rozpor s vyhláškou č.500/2006 Sb.) – doporučujeme doplnit, že výkres je nahrazen výkresem č. 10 Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v M 1 : 5 000.“ ⇒ *Pořizovatel zadal zpracovateli požadavek na odstranění výše uvedených vad a následně na základě žádosti o vydání potvrzení o odstranění vad, bylo dne 24. 6. 2022 pod č.j. KUUK/071255/2022 vydáno nové stanovisko, ve kterém je uvedeno, že v souladu s § 50 odst. 8 SZ byly nedostatky odstraněny a lze zahájit řízení o vydání změny.*

Informace k řešení rozporu: V rámci změny č. 4 byl řešen rozpor, protože nedošlo k dohodě mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem na úseku ochrany přírody a krajiny a orgánem vodoprávního úřadu Městského úřadu v Roudnici nad Labem (viz. stanoviska MěÚ Roudnice nad Labem sp. zn. MURCE/27380/2016 ze dne 11. 8. 2016, žádosti MěÚ Budyně nad Ohří o změnu stanoviska č.j. 256/ÚP/2017/Zm/1 a 256/ÚP/2017/Zm/2, obě dvě ze dne 24. 1. 2017, vyjádření MěÚ Roudnice nad Labem č.j. MURCE/6876/2017 ze dne 22. 2. 2017 a č.j. MURCE/7373/2017 ze dne 22. 2. 2017, žádost Městského úřadu Budyně nad Ohří o zahájení jednání o rozporu č.j. 0657/2017/MěÚ ze dne 13. 3. 2017, žádost Městského úřadu Budyně nad Ohří o vydání nového stanoviska č.j. 2871/2017/MěÚ ze dne 7. 11. 2017, závazná stanoviska MěÚ Roudnice nad Labem č.j. MURCE/4384/2018 ze dne 29. 1. 2018 a č.j. MURCE//2017 ze dne 30. 1. 2018, sdělení krajského úřadu č.j. 298/UPS/2017 ze dne 29. 6. 2018 k žádosti o řešení rozporu, žádost Městského úřadu Budyně nad Ohří o přezkoumání postupu krajského úřadu č.j.3260/2018/MěÚ ze dne 31. 10. 2018, výzva MMR č.j.: MMR-49323/2018-81-1 ze dne 17. 12. 2018, sdělení krajského řadu č.j. 298/UPS/2017 ze dne 21. 1. 2019, žádost MMR o spolupráci podle § 8 odst. 2 správního řádu č.j. MMR-49323/2018-81-3 ze dne 20. 2. 2019, sdělení Městského úřadu Budyně nad Ohří č.j.

0632/2019/MěÚ ze dne 27. 2. 2019, žádost MMR o spolupráci podle § 3 a § 8 odst. 2 správního řádu č.j. MMR-49323/2018-81-3 ze dne 12. 3. 2019, sdělení krajského úřadu k podnětu č.j. KUUK/78122/2019/ZPZ ze dne 10. 6. 2019, sdělení MMR č.j. MMR-49323/2018-81-5 ze dne 26. 6. 2019, dotaz MěÚ Budyně nad Ohří č.j. 3395/2019/MěÚ ze dne 27. 11. 2019 a sdělení MMZ č.j. MMR-53020/2019-81-1 ze dne 13. 12. 2019, postoupení podnětu MMR č.j. MMR 53020/2019-81-2 krajskému úřadu, sdělení krajského úřadu č.j. KUUK/005977/2020/UPS ze dne 7. 1. 2020. Veškeré výše uvedené písemnosti jsou uloženy v rámci dokladové části o pořizování změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří.

Novým určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem se stal Ing. Petr Kindl, starosta města, v jehož spolupráci poté byla ukončena práce na pokynech k úpravě dokumentace pro veřejné projednání. Pokyny byly předány zpracovateli změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří a po zpracování návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří k veřejnému projednání se bude konat veřejné projednání této změny.

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří bude ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou a návrh předmětné územně plánovací dokumentace bude zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na úřadě městyse a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání bude jednotlivě zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím a oprávněným investorům společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny změny vyplývající z výsledků jejího projednání.

b. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

§38 odst. 1 stavebního zákona – Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změnou č. 4 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. S ohledem na charakter změny, která řeší uvedení územního plánu Budyně nad Ohří do souladu se ZÚR ÚK, PÚR ČR a zákonem č.183/2006Sb., v platném znění, a která dále navrhuje nové zastavitelné plochy převážně v zastavěném území, případně v jeho přímé návaznosti na něj, nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Zároveň bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Stávající limity v území jsou změnou č.4 respektovány.

§38 odst. 2 stavebního zákona - Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vliv změny č. 4 územního plánu na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je (s ohledem na charakter a předmět řešení) změny prakticky nulový.

§38 odst. 3 stavebního zákona - Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Stávající limity v území jsou změnou č.4 respektovány.

Výše uvedené změny jsou navrženy v souladu s tímto cílem územního plánování.

§38 odst. 4 stavebního zákona - Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území

Změnou č.4 nebudou dotčeny stávající hodnoty území města.

Změnou č.4 je uváděn územní plán do souladu se zákonem č.283/2021Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Stávající limity v území jsou změnou č.4 respektovány.

Plochy řeší lokální potřeby v území a jsou navrženy pouze v nezbytně nutném rozsahu.

§38 odst. 5 stavebního zákona - Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Změna č.4 byla pořízena a projednána v souladu s požadavky stavebního zákona. Změnou č.4 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

§39 stavebního zákona - Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změnou č. 4 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny. Jako podklad pro změnu č.4 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Roudnice nad Labem a dále terénní průzkum projektanta změny č. 4 územního plánu.

Změnou č. 4 došlo v souladu s tímto písmenem k aktualizaci stavu území. Byla aktualizována hranice zastavěného území a zpřesněno využití některých ploch dle současného stavu v území.

b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek propustnosti území,

Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č. 4 nemění a zůstává v souladu platným územním plánem. Koncepce navržená územním plánem odpovídá poloze řešeného území v rozvojové ose OS2 a rozvojové oblasti NOB1.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území

Změna č. 4 navrhuje nové plochy převážně v zastavěném území, eventuálně v přímé návaznosti na něj. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy v souladu se schválenou zprávou o uplatňování a vychází z aktuální potřeby obce a vlastníků předmětných pozemků.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Stávající limity v území jsou změnou č.4 respektovány.

d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

S ohledem na charakter změny a vymezení řešených ploch nedojde návrhem změny č.4 k ovlivnění stávající urbanistické struktury sídel řešeného území.

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch

Změna č.4 upravuje podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek pro nové zastavitelné plochy a transformační plochy.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Stávající limity v území jsou změnou č.4 respektovány.

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

V dokumentaci změny č.4 je upraveno umístování staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů v souladu s požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny s cílem respektovat chráněná území.

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Žádné nové podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení nejsou v dokumentaci změny č.4 navrhovány a zůstávají v platnosti dle platného územního plánu.

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

Změnou č.4 nedojde k ovlivnění stávajících urbanistických struktur sídel v řešeném území.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Stávající limity v území jsou změnou č.4 respektovány.

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

Územní plán obsahuje etapizaci jednotlivých zastavitelných ploch. Změna č. 4 etapizaci stanovenou v platném územním plánu respektuje a z hlediska využití navrhuje všechny řešené změny do I. etapy návrhu.

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

Změnou č.4 jsou koordinovány veřejné a soukromé zájmy v území.

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

Změnou č.4 je provedena úprava vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Úprava souvisí převážně s uvedením územního plánu do souladu s novým stavebním zákonem a dále s jednotným standardem. Popis provedených úprav je součástí samostatné kapitoly odůvodnění.

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.4 navrhovány.

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

Žádné nové návrhy související s tímto úkolem nejsou změnou č.4 navrhovány.

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

S ohledem na charakter změny nebude ovlivněno využívání prostředků z veřejných zdrojů.

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu.

s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

S ohledem na charakter změny č.4 není v dokumentaci řešeno a zůstává v platnosti dle vydaného územního plánu. Kompenzační opatření nejsou změnou č.4 navrhována.

Změna č.4 územního plánu Budyně nad Ohří je se všemi cíli a úkoly územního plánování v plném souladu.

Vyhodnocení souladu s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Změna č.4 územního plánu naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna č.4 obsahuje aktualizaci zastavěného území v souladu s požadavky stavebního zákona. V rámci zpracování změny byla provedena aktualizace zastavěného území v rozsahu, v jakém již byla zastavitelná plocha zastavěna. Při pořízení změny územního plánu se ve „výrokové části“ vyznačila hranice zastavěného území bez vyznačení provedené změny, protože zpracovatel upřednostnil řešení, které vytváří lepší srozumitelnost výkresu (návrhem změny jsou vyznačeny hranice zastavěného území v rámci celého správního území města, i když se tyto změnou nemění).

Dále změna č. 4 reaguje na současnou právní úpravu stavebního zákona, kdy jednotlivé dílčí úpravy textu výrokové části platného územního plánu zohledňují jeho současné požadavky.

Změna č.4 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- je zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- územní plán i jeho změna č.4 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č.4 je zpracována v měřítku 1 : 5 000 a 1 : 10 000;
- změna č.4 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č.4 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;
- o pořízení změny č. 4 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo města dle ust. § 44 odst. 1, písm. d) zákona č.183/2006 Sb., viz kapitola a., kde je uveden celý postup pořízení změny č.4;
- zpracovaná změna č.4 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Roudnice nad Labem, aktualizovaných naposledy v roce 2024;
- změna č.4 je v souladu s PÚR ČR a ZÚR ÚK;
- dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;
- ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody uplatněného ke Zprávě o uplatňování územního plánu obsahující pokyny zadání změny nevyplynul požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí,
- doplnění a úpravy závazné části dokumentace byly provedeny s ohledem stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby se vyloučila nejednotnost výkladu.
- změnou č.4 se dále upravuje kompletní obsah územního plánu do souladu se zákonem č.283/2021 Sb., vyhláškou č. 157/2024 Sb., v platném znění a dále se Standardem vybraných částí územního plánu. Tato úprava spočívá zejména v úpravě názvosloví a číselných označení ploch a koridorů obsažených v ÚP. Tyto úpravy mají převážně pouze charakter technické úpravy dokumentace ÚP.
- Změna ÚP byla v souladu s ust. § 158 stavebního zákona zpracována autorizovanou osobou, a to na základě obsahu opatřeného stanovisky dotčených orgánů podle § 55a odst. 2, písmene d) a e) stavebního zákona schváleného zastupitelstvem obce;
- změna ÚP byla projednávána ve smyslu ust. § 50 stavebního zákona;
- na základě žádosti pořizovatele bylo vydáno stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování;
- byl řešen rozpor mezi pořizovatelem a odborem životního prostředí Městského úřadu v Roudnici n/L; dokumentace návrhu změny pak byla upravena na základě výsledků společného jednání a řešení rozporu na základě pokynů zpracovaných pořizovatelem; takto upravená dokumentace byla projednána v rámci veřejného jednání.

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že změna č.4 byla zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

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

Změna č.4 územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních př

c.1 Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), 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 (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 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)

c.2 Výsledek projednání návrhu změny č. 4 územně plánovací dokumentace Budyně nad Ohří ve společném jednání

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny 4. územního plánu Budyně nad Ohří ve smyslu ust. § 50 odst. 2 stavebního zákona svá stanoviska tyto dotčené orgány:

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, dopisem č.j. 2776/DS/2016 ze dne 30. 6. 2016**

Citace: „Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, jako dotčený orgán ve věcech silnic II. a III. třídy v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí s návrhem změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří bez připomínek. Změna č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří nemění koncepci silnic II. a III. třídy.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajské ředitelství policie Ústeckého kraje, dopisem č.j. KRPU-137258-1/ČJ-2016-0400MN-14 ze dne 29. 6. 2016**

Citace: „Na základě Vašeho dopisu, ve kterém nás žádáte o sdělení stanoviska na výše uvedenou akci, Vám sdělujeme následující: Dle zaslaných podkladů je zřejmé, že se akce nedotýká majetku Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje. S návrhem změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří souhlasíme a nemáme žádné připomínky. Toto stanovisko je vydáno ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) s ohledem na příslušnost hospodaření Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje s majetkem ČR a nenahrazuje stanovisko Krajského ředitelství policie Ústeckého kraje – odboru služby dopravní policie“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, dopisem č.j. HSUL-3800-2/LT-2016 ze dne 28. 6. 2016**

Citace: „Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ustanovením § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve smyslu § 65 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. K výše uvedené dokumentaci vydává Souhlasné koordinované stanovisko. Odůvodnění: Souhlasné koordinované stanovisko k zadání změny č. 8 územního plánu splňuje požadavky § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, dopisem č.j. SBS 20759/2016/OBÚ-04/I ze dne 28. 6. 2016**

Citace: „K Vašemu oznámení o konání společného jednání o návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří, Vám se smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů sdělujeme, že v předmětném území není evidováno chráněné ložiskové území ani dobývací prostor. Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého nemá z hlediska ochrany nerostného bohatství k návrhu změny územního plánu připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Správa železniční dopravní cesty, s.o., dopisem č.j. 29682/2016-SŽDC-O26 ze dne 15. 7. 2016**

Citace: „Správa železniční dopravní cesty, státní organizace (dále jen SŽDC), je zřízena Ministerstvem dopravy a spravuje vlastnická práva k nemovitostem tvořícím železniční dopravní cestu, včetně souvisejících staveb a zařízení potřebných pro provoz železniční dopravy. Vyjádření SŽDC se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy, které je v procesu územního plánování dotčeným orgánem podle § 4 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona. Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrizovaná železniční trať (T9) Libochovice – Straškov, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o drahách. V nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách (plochy SM15 a SM17) v ochranném pásmu dráhy požadujeme zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmíněně přípustného. Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech.“

Vyhodnocení: Požadavek na respektování OP dráhy byl akceptován a k plochám SM15 a SM17 byla doplněna podmínka na prokázání plnění hygienických limitů hluku.

- **Ministerstvo obrany ČR , dopisem č.j.88847/2016-8201-OÚZ-LIT ze dne 18. 7. 2016**

Citace: „Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková Praha Vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří. Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, v platných zněních a resortních předpisů. Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem na základě Rozkazu ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, Zabezpečení výkonu působnosti ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, jedním, souhlasí s předloženým Návrhem změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří. Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešení ÚPD připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Státní pozemkový úřad, Pobočka Litoměřice , dopisem č.j. SPU331635/2016 ze dne 20. 7. 2016**

Citace: „Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Ústecký kraj, Pobočka Litoměřice, jakožto věcně a místně příslušný správní úřad podle ust. § 19, písm. c) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů sděluje, že v současné době nemá ve výše uvedeném území zahájenou pozemkovou úpravu a nemá tedy námitek ke Společnému jednání o návrhu změny č. 4 ÚP Budyně nad Ohří.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Městský úřad Roudnice nad Labem – památková péče, dopisem č.j. MURCE/26069/2016 ze dne 1. 8. 2016**

Citace: „Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, státní památkové péče, jako obec s rozšířenou působností ve smyslu ust. § 3 písm. b) zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení

obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění platných předpisů, jako místně a věcně příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení §§10 a 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a jako místně a věcně příslušný orgán státní památkové péče ve smyslu § 29, odst. 2, zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o státní památkové péči), obdržel dne 23. 6. 2016 žádost o stanovisko dotčeného orgánu státní správy ve věci: Oznámení o konání společného jednání o Návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří. Součástí území řešeného změnou č. 4 není žádné plošně chráněné území, památkové ochranné pásmo ani žádná nemovitá kulturní památka. Změna se netýká pozemků ani staveb chráněných jako kulturní památky, ochranná pásma kulturních památek ani plošně chráněná území. Některé plochy řešené územním plánem se nacházejí v území s archeologickými nálezy I. a II. kategorie. Povinnost stavebníka dodržet ustanovení §§ 21 – 24 (archeologické výzkumy a nálezy) zákona o státní památkové péči tím zůstává nezměněna. S předloženým návrhem Změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří z hlediska státní památkové péče souhlasíme.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, dopisem č.j. KHSUL 34717/2016 ze dne 3. 8. 2016**

Citace: „Na základě Vašeho oznámení byl posouzen dotčeným správním úřadem ve smyslu § 77 odst. 1) zák. č. 258/2000 Sb., v pozdějším znění a § 50 odst. 2) zák. č. 183/2006 Sb., návrh změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří, zahrnující sídla Budyně nad Ohří, Břežany na Ohří, Vrbka, Kostelec nad Ohří a Roudníček, Písty a Nížebohy. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje se sídlem v Ústí nad Labem toto stanovisko: s návrhem změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří se souhlasí.

Odůvodnění: Zpracovatelem změny č. 4 z června 2016 je AUA – Agrouurbanistický atelier Praha 6, Šumberova8, Ing. Stanislav Zeman. Předmětem je návrh následujících zastavitelných ploch pro k. ú. Budyně n.O: SM15, SM16, SM17, SM18, SM19 – plochy smíšené obytné – městské; RX1 – plocha rekreace – specifické (s ohledem na značný rozsah požadovaného záměru je plocha rozdělena na dvě části: ZS1 – větší část plocha zahrad a sadu a RX1 – menší zastavitelná část). k.ú. Písty: SV65, SV66 – plochy smíšené obytné – venkovské; k.ú. Nížebohy: SV76 – plocha smíšená obytná – venkovská (změna využití části plochy pro individuální rekreaci R71 na plochu pro bydlení 1 – 2 RD); k. ú. Vrbka u Roudníčku: S51 – plocha občanského vybavení – plocha pro sport (střelnice – myslivecké sdružení); k. ú. Kostelec: Z31 – plocha výroby a skladování – plocha zemědělských staveb (změna využití zastavitelné plochy výroby a skladování – výroba a sklady V31); SV 38 – plocha smíšená obytná – venkovská (plocha přestavby stávající plochy výroby a skladování); k. ú. Roudníček: VS41 – plocha smíšená výrobní (rozvoj firmy – oprava a částečná výroba zdravotní techniky).“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj, dopisem č.j. SVS/2016/091978 ze dne 5. 8. 2016**

Citace: „Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících předpisů (dále jen správní orgán), ve věci uplatnění stanoviska k projednání návrhu Změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří na základě oznámení, vydává v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko: Správní orgán nemá námitky k návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Budyně nad Ohří. Odůvodnění. Správní orgán obdržel dne 23. 6. 2016 oznámení o konání společného jednání o návrhu Změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří. Na základě tohoto podání správní orgán prostudoval přístupné dokumenty k návrhu Změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří a následně bylo Krajskou veterinární správou Státní veterinární správy pro Ústecký kraj vydáno stanovisko č.j. SVS/2016/091978-U pro územní plán. Vzhledem ke skutečnosti, že tímto návrhem nejsou dotčeny žádné subjekty, které jsou pod státní veterinárním dozorem, nemá Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj námitky k tomuto návrhu. Poučení. Toto stanovisko je závazným stanoviskem ve smyslu § 149 správního řádu a není samostatným stanoviskem ve správním řízení. Orgán příslušný rozhodnout ve věci

podle zvláštních právních předpisů nemůže rozhodnout v rozporu s tímto stanoviskem. Proti obsahu tohoto stanoviska se lze podle § 149 odst. 3 správního řádu odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto stanoviskem.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že pořizovatel pro úplnost dodává, že se nejedná o stanovisko vydané podle správního řádu, což ovšem nemá na vlastní změnu žádný dopad.

• **Krajský úřad Ústeckého kraje - odbor životního prostředí a zemědělství, dopisem č.j. 2116/ZPZ/2016/UP-085 ze dne 10. 8. 2016**

Citace: Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 24. 6. 2016 od Městského úřadu Budyně nad Ohří oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří dne 14. 7. 2016. Ve věci vydáváme následující stanoviska:

„Ochrana přírody a krajiny

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako dotčený orgán ochrany přírody a krajiny příslušný k vydávání stanovisek k územním plánům podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), a to z hlediska všech zájmů chráněných tímto zákonem (není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody) sděluje ke změně č. 4 následující. Upozorňujeme, že na území v působnosti města Budyně nad Ohří se nacházejí část přírodní rezervace Myslivna a jejího ochranného pásma, část přírodní památky Slatiniště u Vrbky a jejího ochranného pásma, přírodní rezervace Pístecký les a větší část jejího ochranného pásma a přírodní památka Vrbka a její ochranné pásmo. Tato chráněná území a jejich ochranná pásma je třeba respektovat. Dále se zde nachází evropsky významné lokality Ohře, Myslivna a Vrbka. Dále se se zde nacházejí prvky nadregionálního a regionálního ÚSES – NBC Myslivna nad Ohří, RBK Myslivna nad Ohří – Mšenský potok, RBK Les u Přestavlk – RBK 622 a RBC Les u Přestavlk. Tyto prvky je třeba respektovat. Zároveň by měly být zakresleny v souladu se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZUR UK) účinnými od 20. 10. 2011 (včetně aktualizace), ve kterých jsou vymezena biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability. Plochy návrhu se dotýkají v současné chvíli známých zájmů ochrany přírody v těchto případech:

Plocha VP31 – sousedí s přírodní rezervací a evropsky významnou lokalitou Myslivna. Je zde navrhována plocha vodní a vodohospodářská. S ohledem na předmět ochrany přírodní rezervace, kterými jsou mimo jiné biotopy lužních lesů a některé zvláště chráněné druhy, je možné uvažovat o takovémto využití plochy pouze v případě, že dojde k vyloučení vlivu realizace konkrétního záměru na okrajovou plochu této rezervace, resp. na její vodní režim a v této souvislosti i na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, které se v této okrajové části vyskytují. Plocha se dále nachází v nadregionálním biocentru Myslivna nad Ohří.

Plocha S51 – zasahuje do ochranného pásma přírodní památky Vrbka. V souladu s § 38 zákona je ke stavebním činnostem, terénním a vodohospodářským úpravám, změnám kultury pozemku atd. nezbytný souhlas zdejšího orgánu ochrany přírody. Na získání tohoto souhlasu na základě správního řízení není právní nárok. Dále zasahuje do ploch výskytu zákonem chráněného lnu tenkolistého a čičorky pochvaté. Jedinci těchto druhů jsou chráněni v souladu s § 49 zákona, který zakazuje jejich poškozování, ničení, přemísťování atd. K zásahu do jejich ochranných podmínek je nutné získat výjimku dle § 56 zákona. Na získání výjimky není právní nárok. Lokalita dále zasahuje do regionálního biokoridoru.

Plochy Z31 a SV38 – bezprostředně sousedí s plochou výskytu zákonem chráněných druhů rostlin hlaváček jarní a sasanka lesní. Jak je uvedeno výše, tyto jedinci jsou chráněni v souladu s § 49 zákona.

Řešené území se nachází v přírodním parku Dolní Poohří. Z pohledu ochrany přírodního parku, VKP a lokálních prvků ÚSES je příslušný k vyjádření Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí.“

Vyhodnocení: Sdělení dotčeného orgánu ohledně výskytu zvláště chráněných druhů rostlin vzato na vědomí s tím, že tyto informace byly doplněny v rámci podmínek využití.

„Ochrana zemědělského půdního fondu

Krajský úřad Ústeckého kraje jako dotčený orgán z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve

znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), uvádí následující: „Řešení návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří dle předložené územně plánovací dokumentace navrhuje zábor 7,3819 ha zemědělského půdního fondu (dále ZPF). S navrhovanými plochami umožňujícími zástavbu rodinnými domy SM15, SM16, SM17, SM18, SM19, SV76, SV65 a SV66 představujícími celkový zábor 3,6382 ha zemědělské půdy nelze z hlediska ochrany ZPF souhlasit. Současný platný plán Budyně nad Ohří včetně jeho změn 1., 2 a 3 umožňuje umístění rodinných domů na cca 79 ha zemědělské půdy, které nebyly pro daný účel ještě využity. Vzhledem k značnému rozsahu již odsouhlasených ploch pro obytnou výstavbu nebyla shledána nezbytnost návrhu nových ploch pro bydlení. V tomto bodě nelze s návrhem souhlasit, nebyl shledán v souladu s § 4 zákona. Plocha Z31 (plochy výroby a skladování – plochy zemědělských staveb) představuje zábor 2,1078 ha zemědělské půdy s II. třídou ochrany. Vzhledem k tomu, že tato plocha je totožná s plochou V31 (plochy výroby a skladování – výroba a sklady), která byla odsouhlasena v současně platném ÚP a s ohledem na umístění této plochy lze s jejím návrhem souhlasit. Plocha VP31 (plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy) představuje zábor 1,0337 ha zemědělské půdy s III. třídou ochrany. S návrhem plochy lze souhlasit, byla shledána v souladu s § 4 zákona. Plocha RX1 (plochy rekreace specifické) představuje zábor 0,2614 ha zemědělské půdy s IV. třídou ochrany. Vzhledem k umístění plochy při stávající komunikaci a navazujícího návrhu zbývajících severní části zemědělské půdy jako plochy zahrad a sadů, lze výjimečně s takovýmto návrhem souhlasit. Plocha VS41 (plochy smíšené výrobní) představuje zábor 0,3408 ha zemědělské půdy s I. třídou ochrany. Návrhem této plochy dojde k narušení organizace ZPF vytvořením enklávy sestávající z pozemků p. č. 43 a 44 k. ú. Roudníček (trvalý travní porost), což je v rozporu s § 4 odst. 1 písm. c) zákona. Dále nebyl prokázán výrazně převažující veřejný zájem návrhu této plochy nad veřejným zájmem ochrany ZPF dle § 4 odst. 3 zákona. Vzhledem k uvedenému nelze s takto navrhovanou plochou souhlasit“.

Vyhodnocení: K výše uvedenému stanovisku bylo na základě ústního jednání dopracováno odůvodnění navrhovaných změn a požádáno o jejich nové posouzení, které pak bylo vydáno dne 26. 8. 2020 pod č.j. KUUK/132405/2020. Z návrhu změny byly na základě výsledků společného jednání vypuštěny plochy SV66, RX1 a ZS1. Stanovisko dotčeného orgánu je založeno v dokladové části o pořizování.

„Státní správa lesů

Krajský úřad Ústeckého kraje v souladu s § 48a odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen lesní zákon), není příslušným orgánem státní správy lesů k vydání stanoviska, neboť v návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa sportovními nebo rekreačními stavbami.“

Vyhodnocení: Informativní sdělení orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byla obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

„Posuzování vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu s pokyny pro zpracování změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří samostatné stanovisko ze dne 18. 3. 2015, č.j. 957/ZPZ/2015/SEA, JID: 40460/2015/KUUK, s výsledkem – změnu č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh změny č. 4 územního plánu vymezuje plochy pro bydlení, plochy pro rekreaci na ploše do 1 ha, plochy pro podnikání v rozsahu do 3 ha, plochu pro sport (střelnici) a vodní plochu. Návrh změny č. 4 územního plánu nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).“

Vyhodnocení: Informativní sdělení dotčeného orgánu vzato na vědomí.

„Prevence závažných havárií

V daném území se nenachází žádné zařízení (objekt) zařazený dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů. Z výše uvedených důvodů nejsme dotčeným správním úřadem“.

Vyhodnocení: Informativní sdělení vzato na vědomí.

„Ochrana ovzduší

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, nemá k návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří z hlediska ochrany ovzduší připomínky. Krajský úřad Ústeckého kraje vydává stanovisko k územnímu plánu a k regulačnímu plánu v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon). Krajský úřad Ústeckého kraje upozorňuje na povinnost plnění imisních limitů pro ochranu zdraví lidí dle přílohy č. 1 zákona. Tento požadavek má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely (rozvojové lokality).“ ***Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí s tím, že upozornění na povinnost plnění imisních limitů, která má přímou vazbu na využití území pro průmyslové a zemědělské účely, považujeme za zmatečné, neboť územní plán sám o sobě povinnost plnění imisních limitů s ohledem na cíle a úkoly územního plánování stanovené v §§18 a 19 stavebního zákona zajistit nemůže.***

„Vodní hospodářství

Krajský úřad Ústeckého kraje není příslušným vodoprávním úřadem k vyjádření k uplatňování stanoviska k územním plánům obcí. Upozorňujeme na skutečnost, že byly zpracovány mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik, které vyjadřují míru nebezpečí a rizika, které vyplývají z povodní. Povodňové riziko, které vychází z těchto map, je uvedeno v seznamu limitů využití území, který vydal Ústav územního rozvoje jako podklad pro zpracování územně plánovací dokumentace. Obce tyto mapy mají postupně do roku 2020 zpracovat do svých územních plánů. Uvedené mapy jsou k dispozici na webu – <http://cds.chmi.cz/>“.

Vyhodnocení: Informativní sdělení vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl obeslán a k vydání stanoviska vyzván. Mapy povodňového nebezpečí a povodňových rizik byly zpracovány do schématu vloženého do odůvodnění dokumentace změny č. 4 územního plánu.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, dopisem č.j. MPO 33179/2016 ze dne 8. 9. 2016**

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona neuplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 50 stavebního zákona připomínky. Na území obce nejsou výhradní ložiska nebo prognózní zdroje vyhrazených nerostů. S návrhem změny územního plánu souhlasíme.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí, dopisem č.j. MURCE/27380/2016 ze dne 11. 8. 2016**

Citace: „Odbor životního prostředí MěÚ Roudnice n. Labem obdržel dne 23. 6. 2016 oznámení o dokončení Návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří a možnosti uplatnění připomínek z hlediska zájmů ochrany životního prostředí. K výše uvedenému sdělujeme:

1) Ochrana přírody a krajiny – příslušná k vyjádření podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon). Z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny uvádíme k Návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří následující. Orgán ochrany přírody (dále jen OOP) souhlasí s vymezením plochy:

SM15 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

SM16 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

SM17 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

SM18 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

SM19 – odůvodnění: jedná se o vymezení nových zastavitelných ploch bez předchozího využití ploch navržených pro stejný účel. Tato plocha bezprostředně navazuje na Hvízdalecký potok. Podmíněně lze s touto plochou souhlasit, pokud bude respektována uvedená vodoteč (stavby vyjma liniových nebudou umísťována v blízkosti tohoto VKP).

SV38 – odůvodnění: vymezená plocha nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

Z31 – odůvodnění: vymezená plocha nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

VP31 – odůvodnění: vymezená plocha nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

VS41 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody

S51 – odůvodnění: vymezená plocha koliduje se zájmy ochrany přírody, a proto OOP souhlasí s touto plochou, pokud budou veškeré aktivity podmíněně přípustné, a to při zachování veškerých podmínek uvedených ve výrokové části změny č. 4.

SV 65 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

SV76 – odůvodnění: vymezená plocha navazuje na současně zastavěné území a nekoliduje se zájmy ochrany přírody.

OOP nesouhlasí s vymezením plochy:

RX1 – odůvodnění: tato plocha se nachází v Přírodním parku Dolní Poohří, který byl vymezen za účelem ochrany přírody a krajiny, zejména k ochraně krajinného rázu daného lokality. Jedná se o plochu umístěnou do volné krajiny mimo zastavěné území a mimo jakoukoliv návaznost na zastavěné území sídel. Tímto může dojít ke snížení pozitivních hodnot krajinného rázu. Plocha navazuje na regionální biokoridor R 622 (spojnice NRBC Myslívna na Ohří 2002 a RBL Mšenský potok 621). Tato plocha není v souladu s urbanistickou koncepcí, vymezení dané lokality na západ koliduje s plánovaným rozvojem města Budyně n.O. Cituji: 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 plochy bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk. Důležitou součástí urbanistické koncepce bude vyhlášení památkové zóny v Pístech a ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Budyně nad Ohří by se tak mohla stát, po naplnění urbanistické koncepce, jedním z nejperspektivnějších sídel Poohří, nabízející kromě mimořádně hodnotného a obytného prostředí především přirozenou přírodní složku životního prostředí, kterou přírodní park bezesporu je“. Dle našeho názoru plocha RX1 není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a není ani v tomto smyslu dostatečně zdůvodněna. Založení nové zastavitelné plochy v nezastavěném území, které je navíc územím veřejného zájmu a bez přímé návaznosti na území zastavěné je v rozporu s § 18 a 19 stavebního zákona. V odůvodnění změny je sice zdůvodněno vymezení nové plochy s novou specifickou funkcí, ale vymezení této plochy nespecifikované ve vyhláše o využívání území není dostatečně zdůvodněno a vzhledem k tomu, že v zadání byla tato plocha vymezována jako plocha bydlení, tak se nové vymezení jeví jako účelové. Dotčený orgán při svém posuzování vycházel z priorit územního plánování, a zvláště pak z priority 19 až 24 zejména 19 až 21, jejichž naplnění ve vztahu k prioritě RX1 není vůbec prokázáno. V neposlední řadě upozorňujeme na limit využití území, kterým je Nařízení OkÚ Litoměřice č. 4/2000 o vyhlášení přírodního parku Dolní Poohří a podmínky v něm definované. Dalším limitem je např. poloha plochy RX1 v rámci ochranného pásma zámku Libochovice, které je ve vnějším pásmu mj. nepřipouští měnit dochovaný charakter krajiny. Vzhledem k tomu, že jako dotčený orgán využíváme Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem, upozorňujeme na to, že ani s tímto územně plánovacím podkladem není výše uvedená plocha v souladu a ani není dostatečně zdůvodněna. Stejně tak i při zpřesnění územního systému ekologické stability konkrétně R 622 (spojnice RBC Myslívna na Ohří 2002 a RBK Mšenský potok 621 se jeví jako účelové.

ZS1 – odůvodnění: tato plocha se nachází v Přírodním parku Dolní Poohří, který byl vymezen za účelem ochrany přírody a krajiny, zejména k ochraně krajinného rázu daného lokality. Jedná se o plochu umístěnou do volné krajiny mimo zastavěné území a mimo jakoukoliv návaznost na zastavěné území sídel (zázemí pro plochu RX1). Tímto může dojít ke snížení

pozitivních hodnot krajinného rázu. Plocha navazuje na regionální biokoridor R 622(spojnice NRBC myslivna na Ohří 2002 a RBK Mšenský potok 621), Dále se tato plocha nachází v ochranném pásmu lesa, Tato plocha není v souladu s urbanistickou koncepcí, vymezení dané lokality na západ koliduje s plánovaným rozvojem města Budyně n.O. Cituji: 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 plochy bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk. Důležitou součástí urbanistické koncepce bude vyhlášení památkové zóny v Pístech a ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES. Budyně nad Ohří by se tak mohla stát, po naplnění urbanistické koncepce, jedním z nejperspektivnějších sídel Poohří, nabízející kromě mimořádně hodnotného a obytného prostředí především přirozenou přírodní složku životního prostředí, kterou přírodní park bezesporu je“. Dle našeho názoru plocha ZS1 není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a není ani v tomto smyslu dostatečně zdůvodněna. Založení nové zastavitelné plochy v nezastavěném území, které je navíc územím veřejného zájmu a bez přímé návaznosti na území zastavěné je v rozporu s § 18 a 19 stavebního zákona. V odůvodnění změny je sice zdůvodněno vymezení nové zastavitelné plochy s novou specifickou funkcí, ale vymezení této plochy nespecifikované ve vyhlášce o využívání území není dostatečně zdůvodněno a vzhledem k tomu, že v zadání byla tato plocha vymezována jako plocha bydlení, tak se nové vymezení jeví jako účelové. Dotčený orgán při svém posuzování vycházel i z priorit územního plánování, a zvláště pak z priority 19 až 24 zejména pak 19 až 21, jejichž naplnění ve vztahu k prioritě ZS1 není vůbec prokázáno. V neposlední řadě upozorňujeme na limit využití území, kterým je Nařízení OkÚ Litoměřice č. 4/2000 o vyhlášení přírodního parku Dolní Poohří a podmínky v něm definované. Dalším limitem je např. poloha plochy RX1 v rámci ochranného pásma zámku Libochovice, které je ve vnějším pásmu mj. nepřipouští měnit dochovaný charakter krajiny. Vzhledem k tomu, že jako dotčený orgán využíváme Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem, upozorňujeme na to, že ani s tímto územně plánovacím podkladem není výše uvedená plocha v souladu a ani není dostatečně zdůvodněna. Stejně tak i při zpřesnění územního systému ekologické stability konkrétně R 622 (spojnice RBC Myslívna na Ohří 2002 a RBK Mšenský potok 621 se jeví jako účelové.

SV66 – odůvodnění: vymezení nových zastavitelných ploch bez předchozího využití ploch navržených pro stejný účel v tomto sídle např. SV 64. Rozhodně nesouhlasíme s řadovou zástavbou. Plocha navazuje na lokální biokoridor LBKc. Umístění takto velké plochy neodpovídá tradiční struktuře zástavby a měla by významný vliv na krajinný ráz. Podmíněně je možné souhlasit s vymezením zastavitelné plochy na části p. p. č. 703 k. ú. Písty, tj. jedna stavební parcela o celkové rozloze max. 1.500m²s orientací zástavby při komunikaci a zahradami do volné krajiny.

V souladu s novelou zákona o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon) požadujeme upravit použití § 18 odst. 5 stavebního zákona a to takto: § 18 odst. 5 stavebního zákona bude vyloučen na těchto územích: Přírodní park Dolní Poohří, ÚSES, VKP, ochranné pásmo lesa a kolem vodních ploch a toků. V souvislosti s výše uvedeným požadujeme OOP prověřit současně zastavěné území plochy rekreačních chatek Písty, vymezit pouze jednotlivé objekty jako současně zastavěné plochy a nikoli celé lány polí či plochy dosud sloužící zemědělské prvovýrobě, neboť tyto plochy se nachází v Přírodním parku Dolního Poohří. Dále požadujeme úpravu 50% zastavěnosti rekreace, výška objektů 8 m, pokud nejsou povinné sedlové střechy, je s ohledem na krajinný ráz nepřijatelná, proto požadujeme snížení na maximální výšku 5 m. OOP přepočtl zastavěnost území, kde se nachází cca 36.700m² zastavitelných ploch (počítáno bez kempu)bylo by zde možné po přepočtu umístit cca 450 chatiček o průměrné velikosti chatky cca 45 m². Při 8% zastavění by zde bylo možné umístit 73 chatiček i to je příliš v momentě, kdy v přírodním parku chce OOP zabránit dalšímu stavebnímu rozvoji v chatové oblasti. Na základě výše uvedeného požadujeme aktualizaci současně zastavěného území tak, aby v daném území nebylo možné realizovat výstavbu nových rekreačních objektů (viz. příloha č. 1). Dále požadujeme prověřit současně zastavěné území versus nové zastavitelné plochy ve smyslu ust. §55 odst. 4 stavebního zákona zejména tam, kde dochází ke kolizi s plochami, které jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny. Do odůvodnění požadujeme uvést, proč byly tyto plochy vymezeny, tzn. proč například byly vymezeny plochy v PP Dolní Poohří, kde je v současném územním plánu dostatek zastavitelných ploch (dokonce nadbytek cca 89 ha). Problematika dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

Odůvodnění stanoviska OOP k Návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří: OOP návrh změny územního plánu č. 4 Budyně nad Ohří pro společné jednání řádně posoudil a vyhodnotil jednotlivé lokality z hlediska návaznosti na zastavěná území, kolize s prvky ÚSES, PP Dolní Poohří a dalšími přírodními prvky a z těchto důvodů byly shledány pro některé výše uvedené plochy rozpory s veřejným zájmem, kterým je ochrana přírody a krajiny v návaznosti na Přírodní park Dolní Poohří a další přírodní prvky.“

Vyhodnocení: rozpor

- 2) „Státní správa lesů – příslušná k vyjádření podle § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále zákon). Z aspektu státní správy lesů není připomínka k předloženému Návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně n. Ohří. V této souvislosti upozorňujeme, že státní správa lesů bude v případě rekonstrukcí rekreačních objektů na lesních pozemcích požadovat nepřekročení aktuálně zastavěné plochy v době před stavebními pracemi.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že regulativy stanovené pro tyto objekty zvyšování stávající míry zastavění neumožňují.

- 3) „Odpadové hospodářství – Z hlediska nakládání s odpady není žádných námitek k Návrhu změny č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- 4) Vodní hospodářství – příslušné k vyjádření podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon). Vodoprávní úřad souhlasí s následujícími lokalitami bez připomínek: SM15, SM17, SM18, S51, Z31, VP31 a SV38. Vodoprávní úřad nesouhlasí s vymezením následujících ploch:

SM19 – Plocha vymezená pro výstavbu leží v nivě vodního toku Hvíždělecký potok. Vzhledem k možnému vybřežení a trvale vysoké hladině podzemní vody nesouhlasíme s rozvojem obce v této lokalitě.

SV65 odůvodnění: Plocha vymezená pro výstavbu leží téměř celá v oblasti s významným povodňovým rizikem. Vzhledem k tomu, že dle metodického sdělení ministerstva zemědělství ČR a ministerstva životního prostředí ČR jsou mapy rizik pro rozhodování vodoprávních úřadů závazné, nesouhlasíme s rozvojem obce v této lokalitě.

SV66 – odůvodnění: Vymezená plocha se nachází v místní části obce s nedostatečnou infrastrukturou, zcela zde chybí splašková kanalizace. Vodoprávní úřad nesouhlasí s rozšiřováním obce bez zajištění dostatečné likvidace odpadních vod z jednotlivých nemovitostí.

SV76 – odůvodnění: Vymezená plocha se nachází v místní části obce s nedostatečnou infrastrukturou, zcela zde chybí splašková kanalizace. Vodoprávní úřad nesouhlasí s rozšiřováním obce bez zajištění dostatečné likvidace odpadních vod z jednotlivých nemovitostí.

RX1 – odůvodnění: Plocha vymezená pro výstavbu leží téměř celá v oblasti s významným povodňovým rizikem. Vzhledem k tomu, že dle metodického sdělení ministerstva zemědělství ČR a ministerstva životního prostředí ČR jsou mapy rizik pro rozhodování vodoprávních úřadů závazné, nesouhlasíme s rozvojem obce v této lokalitě. Lokalita taktéž není vybavena dostatečnou technickou infrastrukturou.

ZS1 – odůvodnění: Plocha vymezená pro výstavbu leží téměř celá v oblasti s významným povodňovým rizikem. Vzhledem k tomu, že dle metodického sdělení ministerstva zemědělství ČR a ministerstva životního prostředí ČR jsou mapy povodňových rizik pro rozhodování vodoprávních úřadů závazné, nesouhlasíme s rozvojem v této lokalitě.

VS41 – odůvodnění: Vymezená plocha se nachází v místní části obce s nedostatečnou infrastrukturou, zcela chybí splašková kanalizace. Vodoprávní úřad nesouhlasí s rozšiřováním obce bez zajištění dostatečné likvidace vod z jednotlivých nemovitostí.

Zastavěné území plochy rekreačních chat Písty se nachází v aktivní zóně vodního toku Ohře. Z vodoprávního hlediska zde není možná výstavba mimo nezbytné dopravní a technické infrastruktury.“

Vyhodnocení: S odkazem na výsledek řešení rozporu došlo k vypuštění sporných ploch RX1 a ZS1.

Závěr: Z výše uvedeného výsledku projednání vyplývá, že oprávněné požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů vycházející z platných právních předpisů byly respektovány. V rámci změny č. 4 ÚP Budyně nad Ohří byl řešen rozpor mezi pořizovatelem a Městským úřadem Roudnice nad Labem – odborem životního prostředí, orgánem ochrany přírody a krajiny a vodoprávním úřadem. Výsledek řešení rozporu, který vedl k vypuštění ploch RX1 a ZS1, byl z akceptován. Listinné dokumenty týkající se řešení rozporu jsou součástí dokladové části o pořizování předmětné změny.

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

d.1 Soulad s územním rozvojovým plánem

První Územní rozvojový plán vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 5.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Vzhledem k této skutečnosti je změna č.4 v souladu s prvním ÚRP. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

d.2 Soulad s politikou územního rozvoje ČR

Změna č.4 respektuje z hlediska Politiky územního rozvoje ČR, zejména body sledující priority, které jsou pro řešené území podstatné. Priority, které nejsou uvedeny, nebyly výslovně zohledněny, neboť řešené území nemá předpoklady pro jejich uplatnění.:

- (14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. 4 respektuje přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Změnou je uváděn územní plán do souladu se ZÚR ÚK, PÚR ČR, zákonem č.283/2021Sb., v platném znění a aktuálním stavem v území. Změnou č. 4 jsou dále navrženy nové zastavitelné plochy a transformační plochy, případně změna využití zastavitelných ploch navržených územním plánem. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci stělnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel.

- (14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 4 respektuje tuto prioritu a dbá na zachování hospodářské funkce krajiny. Nové zastavitelné plochy a transformační plochy jsou navrženy ve vazbě na zastavěné území s cílem minimalizovat zásah do pozemků ZPF. Podrobnější zdůvodnění návrhu jednotlivých ploch, včetně zdůvodnění záborů ze ZPF je uvedeno v příslušných kapitolách tohoto odůvodnění.

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Při zpracování změny č.4 byly vyhodnoceny a zohledněny všechny známé skutečnosti v území a jednotlivé záměry byly posouzeny s ohledem na stávající urbanistickou strukturu jednotlivých sídel, se zohledněním limitů v území. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel.

- (18) *Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.*

Územní plán i změna č. 4 respektují tuto prioritu a podporují rozvoj všech přidružených sídel řešeného území. Urbanistická koncepce územního plánu Budyně nad Ohří vytváří předpoklady pro polycentrický rozvoj řešeného území, s přirozeným těžištěm rozvoje ve vlastní Budyni nad Ohří. Změna č.4 tuto koncepci nemění a respektuje ji. Návrhem nových zastavitelných ploch a transformačních ploch se tato koncepce nezmění.

- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Územní plán i změna č. 4 respektují tuto prioritu. Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

Změnou č.4 je navržena přestavba a částečné rozšíření areálu bývalé cihelny ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří. Jedná se o transformační plochu T.15 (plocha smíšená obytná venkovská) a zastavitelnou plochu Z.83 (VZ - výroba zemědělská a lesnická). Plochy Z.83 a T.15 leží na jižním okraji Přírodního parku Dolní Poohří a využívají a upravují areál bývalé cihelny. Jedná se tedy o vhodné využití území, které tvořilo brownfield ležící uvnitř území Přírodního parku Dolní Poohří.

- (20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území. Plocha Z.87 je navržena v těsném sousedství s přírodní památkou Vrbka a stejnojmennou EVL. Z tohoto

důvodu je využití této plochy stanoveno jako podmíněně přípustné na základě prokázání, že jejím využitím nebude ovlivněn výskyt zvláště chráněných druhů živočichů.

- (20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změnou č. 4 je respektována prostupnost krajiny. Návrhem zastavitelných ploch nedojde k nežádoucímu srůstání sídel řešeného území. Rovněž nejsou navrhovány žádné nové trasy dopravní a technické infrastruktury, které by zapříčinily zneprostupnění krajiny.

- (22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Změna č. 4 respektuje zákres koridoru cyklostezky Ohře navrženou v ZÚR ÚK. Trasa byla v ÚP koordinována s ÚP sousedních obcí a změnou č.4 se její trasování nemění. Cyklostezka je ve změně č.4 zakreslena jako cyklotrasa vedená převážně po stávajících komunikacích.

- (23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet znepřehodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Změna č. 4 respektuje návrhy obsažené v územním plánu, které se týkají na přeložky silnic II. třídy č. 246 a 118, v souladu se ZÚR ÚK. Tímto návrhem dojde v souladu s touto prioritou k podstatnému zlepšení životního prostředí v zastavěném území Budyně nad Ohří v souladu s touto prioritou.

Změnou č. 4 je respektována koncepce technické infrastruktury navržená územním plánem pro jednotlivá sídla řešeného území.

- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území i obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami (záplavy, sesuvy, eroze, sucho apod.), s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlívům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.*

Změna č. 4 navržená protipovodňová opatření města Budyně nad Ohří obsažená v územním plánu respektuje a žádným způsobem do nich nezasahuje.

Změnou č.4 nebude tato priorita dotčena. Koncepce likvidace dešťových vod se změnou č.4 nemění.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Změna č. 4 nové zastavitelné plochy do záplavového území nenavrhuje, čímž je s touto prioritou v souladu.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod, je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Řešené území je plně obslouženo stávající veřejnou infrastrukturou, případně návrhy na její doplnění, v důsledku toho vytváří předpoklad pro jeho další rozvoj, v souladu s jeho polohou v rozvojové oblasti nadmístního významu a v rozvojové ose republikového významu.

Rozvojové oblasti a osy

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti vymezené v PÚR.

Řešené území leží v rozvojové ose OS2 (Praha-Ústí nad Labem-hranice ČR/Německo-Dresden). Požadavky vyplývající pro řešené území z PÚR ČR, byly zpřesněny v rámci ZÚR ÚK a jejich vyhodnocení je obsaženo v předchozí kapitole d.3.

- (39) a) *Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.*

Územní plán i návrh změny č. 4 respektují tuto prioritu a zohledňují ji zejména při návrhu zastavitelných ploch, jejichž rozsah polohu řešeného území v rozvojové ose republikového významu OS2 plně využívá.

Specifické oblasti

Řešené území leží ve specifické oblasti SOB9 vymezené v PÚR ČR.

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hrovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Litoměřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.*
- Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.*
- Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.*
- Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.*
- Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.*

- f) *Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.*
- g) *Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího rizika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.*
- h) *Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.*
- i) *Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.*

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) *podporu přirozeného vodního režimu v krajině,*
- b) *posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,*
- c) *zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,*
- d) *účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,*
- e) *rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),*
- f) *bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,*
- g) *prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,*
- h) *rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,*
- b) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,*
- c) *cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,*
- d) *cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.*

Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví

Termín: průběžně

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

- a) *vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),*
- b) *vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturalizaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,*
- c) *vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,*
- d) *vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,*
- e) *vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek,*

- zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj

Termín: průběžně

Změnou č.4 není dotčena skladba a struktura pozemků v krajině. S ohledem na rozsah navržených nových ploch a předmět řešení změny č.4, kdy je územní plán uváděn do souladu se stavem v území a s platným zněním stavebního zákona, ZÚR ÚK a PÚR ČR se nepředpokládá ovlivnění vodního režimu v krajině.

Revitalizaci a renaturalizaci vodních toků změna č.4 nenavrhuje a neřeší. Stávající koncepce vodního hospodářství zůstává v platnosti dle ÚP.

Koncepce likvidace dešťových vod a protierozní ochrana zemědělské půdy se změnou č.4 nemění.

Koncepce zásobování řešeného území vodou se změnou č.4 nemění a zůstává v platnosti dle ÚP.

Pro řešené území je zpracována územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem. Konkrétní návrhy na vymezení ploch různých forem zeleně nebyly do návrhu změny po dohodě s určeným zastupitelem a pořizovatelem převzaty, neboť by znamenaly značné zásahy do pozemků ZPF. Zpracování konkrétních návrhů na změny uspořádání pozemků v krajině je vhodnější řešit v rámci komplexních pozemkových úprav, jejichž výsledek bude následně převzat do územního plánu.

SOB10 Specifická oblast, 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.

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov, Beroun (bez obcí v severozápadní a střední části), Bílina (bez obcí v jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severozápadní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem, Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí v severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (bez obcí v západní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králík (jen obce v západní a střední části), Kralovice, Kralupy

nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim, Kutná Hora, Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most, Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka, Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Políčka (bez obcí v severozápadní části), Prachatice (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany, Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severozápadní a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Tišnov, Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Třinec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí ve východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice, Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z energie slunečního záření, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.
- b) Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření.

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,
- b) minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,
- c) minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,
- d) minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,

- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) *minimalizování negativních vlivů na vodní poměry v území.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *přípravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.*

Zodpovídá: *Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury*

Termín: *průběžně*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),*
- e) *obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,*
- f) *zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky.*

Zodpovídá: *Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí*

Termín: *průběžně*

SOB11 *Specifická oblast, 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.*

Vymezení:

Území obcí z ORP Aš, Benešov (bez obcí v severní části), Beroun (bez obcí v severozápadní, střední a východní části), Bílina (bez obcí v severozápadní a jihovýchodní části), Bílovec (bez obcí v jihovýchodní části), Blansko (bez obcí ve střední a jižní části), Blatná, Blovice (bez obcí ve východní části), Bohumín (bez obcí v severovýchodní a západní části), Boskovice (bez obcí ve střední části), Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Broumov (bez obcí v západní a severovýchodní části), Bruntál (bez obcí v severní části), Břeclav (bez obcí v jihozápadní, jihovýchodní a jižní části), Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem (bez obcí v jihovýchodní části), Bystřice pod Hostýnem (bez obcí v jihovýchodní části), Čáslav, Černošice (bez obcí ve střední a jihovýchodní části), Česká Lípa (bez obcí v západní, jižní a střední části), Česká Třebová, České Budějovice (bez obcí v severozápadní, západní a střední části), Český Brod, Český Krumlov (bez obcí v západní a severní části), Český Těšín, Dačice, Děčín (bez obcí v severní a jihozápadní části), Dobruška (bez obcí ve východní části), Dobříš, Domažlice (bez obcí v západní části), Dvůr Králové nad Labem (bez obcí ve střední části), Frenštát pod Radhoštěm (bez obcí v jižní a střední části), Frýdek-Místek (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant (bez obcí v jihovýchodní části), Frýdlant nad Ostravicí (jen obce v severní části), Havířov, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko (bez obcí v jižní části), Hlučín, Hodonín (bez obcí ve střední, jižní a východní části), Holešov, Holice (bez obcí v západní části), Horažďovice, Horšovský Týn, Hořice, Hořovice (bez obcí v severní části), Hradec Králové, Hranice (bez obcí v

severní části), Humpolec, Hustopeče (bez obcí ve střední části), Cheb (bez obcí v jihovýchodní části), Chomutov (bez obcí severní části), Chotěboř (bez obcí v jihovýchodní části), Chrudim (bez obcí v jihozápadní a západní části), Ivančice (bez obcí v severozápadní části), Jablonec nad Nisou (bez obcí v severní části), Jablunkov (jen obce v jihovýchodní a severovýchodní části), Jaroměř, Jeseník (bez obcí v severní a jižní části), Jičín (bez obcí v jihozápadní části), Jihlava, Jilemnice (bez obcí v severní části), Jindřichův Hradec (bez obcí v západní a jihozápadní části), Kadaň (bez obcí v severní, západní a jihozápadní části), Kaplice (bez obcí v jihovýchodní části), Karlovy Vary (bez obcí v severní, severovýchodní, východní a západní části), Karviná, Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Klatovy (bez obcí v jihozápadní části), Kolín, Konice, Kopřivnice, Kostelec nad Orlicí (bez obcí v západní části), Králupy (jen obce v západní a střední části), Kralovice (bez obcí ve střední části), Kralupy nad Vltavou, Kraslice (bez obcí v severní části), Kravaře, Krnov (bez obcí v severozápadní části), Kroměříž (bez obcí v jižní části), Kuřim (bez obcí v západní části), Kutná Hora (bez obcí v západní části), Kyjov (bez obcí v jihovýchodní a severovýchodní části), Lanškroun (bez obcí v severovýchodní části), Liberec (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Lipník nad Bečvou, Litoměřice (bez obcí v severozápadní a severovýchodní části), Litomyšl, Litovel (bez obcí v severní a severovýchodní části), Litvínov (bez obcí v severovýchodní, střední a jihozápadní části), Louny, Lovosice (bez obcí v severní části), Luhačovice (bez obcí ve střední části), Lysá nad Labem, Mariánské Lázně (bez obcí v severní, střední a jižní části), Mělník (bez obcí v severní části), Mikulov (bez obcí ve východní části), Milevsko (bez obcí v západní části), Mladá Boleslav (bez obcí v severní části), Mnichovo Hradiště (bez obcí ve východní části), Mohelnice (bez obcí v severní, střední a jižní části), Moravská Třebová (bez obcí v jihovýchodní části), Moravské Budějovice, Moravský Krumlov (bez obcí v severovýchodní části), Most (bez obcí v severní části), Náchod (bez obcí v severovýchodní části), Náměšť nad Oslavou (bez obcí ve střední, jihovýchodní a jižní části), Nepomuk, Neratovice, Nová Paka (bez obcí v jihovýchodní části), Nové Město na Moravě (bez obcí v severní a střední části), Nové Město nad Metují, Nový Bor (bez obcí v severní a jihozápadní části), Nový Bydžov (bez obcí v jihovýchodní části), Nový Jičín (bez obcí v severní a jižní části), Nymburk (bez obcí v severovýchodní části), Nýřany, Odry (bez obcí v jižní a severozápadní části), Olomouc (bez obcí ve východní a severozápadní části), Opava, Orlová, Ostrava (bez obcí v jihozápadní části), Ostrov (bez obcí v severní, střední a jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Pacov, Pardubice, Pelhřimov, Písek (bez obcí ve střední a severovýchodní části), Plzeň, Podbořany (bez obcí v severozápadní části), Poděbrady (bez obcí v severní, jihozápadní a jihovýchodní části), Pohořelice (bez obcí v jihovýchodní části), Polička (bez obcí v severozápadní části), Prachatic (jen obce v severní části), Prostějov, Přelouč, Přerov (bez obcí v jihozápadní části), Přeštice, Příbram (bez obcí v jihovýchodní části), Rakovník (bez obcí v jihovýchodní části), Rokycany (bez obcí v severovýchodní a jihovýchodní části), Rosice, Roudnice nad Labem, Rožnov pod Radhoštěm (jen obce v západní části), Rumburk (bez obcí v jihozápadní části), Rychnov nad Kněžnou (bez obcí ve východní části), Rýmařov (bez obcí v severní a jihozápadní části), Říčany (bez obcí v jihovýchodní části), Sedlčany (bez obcí v jihozápadní části), Semily (bez obcí v severní a střední části), Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav (bez obcí v jižní části), Sokolov (bez obcí v jižní části), Stod, Strakonice, Stříbro, Sušice (jen obce v severní a severovýchodní části), Světlá nad Sázavou, Svitavy, Šlapanice (bez obcí v severní části), Šternberk (bez obcí v jihovýchodní části), Šumperk (bez obcí v severní, západní, střední a východní části), Tábor, Tachov (bez obcí v severovýchodní části), Tanvald (bez obcí v severní a východní části), Telč, Teplice (jen obce v jižní a střední části), Tišnov (bez obcí v severní, střední, jižní a jihovýchodní části), Trhové Sviny (bez obcí ve východní a jihozápadní části), Trutnov (bez obcí v severozápadní, západní, střední, jihovýchodní a severovýchodní části), Třebíč, Třeboň (jen obce v jihozápadní, západní a severozápadní části), Trnec (jen obce v severní a východní části), Turnov (bez obcí v jižní, střední a severovýchodní části), Týn nad Vltavou (bez obcí v jižní části), Uherské Hradiště (bez obcí v severozápadní, západní, střední a jižní části), Uherský Brod (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Uničov (bez obcí v jihozápadní části), Ústí nad Labem (bez obcí v západní, severní a jihovýchodní části), Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky (bez obcí v jižní a jihovýchodní části), Valašské Meziříčí (bez obcí v jižní a východní části), Varnsdorf (bez obcí v jižní, jihozápadní a západní části), Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou (bez obcí v severozápadní, jižní a jihovýchodní části), Vimperk (jen obce v severovýchodní části), Vítkov, Vizovice (bez obcí v severozápadní a jižní části), Vlašim (bez obcí v západní části), Vodňany, Votice, Vrchlabí (jen obce v jižní části), Vsetín (jen obce v západní části), Vysoké Mýto, Vyškov, Zábřeh (bez obcí v jihovýchodní a severní části), Zlín (bez obcí v severní a střední části), Znojmo (bez obcí v jihozápadní části), Žamberk (bez obcí v jihovýchodní části), Žatec, Žďár nad Sázavou (bez obcí ve střední a severní části), Železný Brod (bez obcí v jižní a jihozápadní části), Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými hodnotami celostátního významu – území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z větrné energie, v rámci kterého dojde k budoucímu vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

b) *Potřeba koordinace využívání území pro výrobu energie z větrné energie.*

Podmínky pro navazující územně plánovací činnost:

Při vymezování záměrů vytvářet podmínky pro:

- a) *minimalizování konfliktů s ochranou přírody a krajiny, včetně vyloučení lokalit soustavy Natura 2000 a zvláště chráněných území,*
- b) *minimalizování konfliktů s kulturními a civilizačními hodnotami, včetně národních kulturních památek, území památkových rezervací a památek světového dědictví,*
- c) *minimalizování konfliktů s pozemky určenými k plnění funkcí lesa,*
- d) *minimalizování konfliktů se záměry dopravní a technické infrastruktury mezinárodního a celostátního významu,*
- e) *minimalizování konfliktů s územím pro bezpečnost a obranu státu,*
- f) *minimalizování negativního vlivu na vodní poměry v území.*

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) *přípravit podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *koordinace výstavby zdrojů energie s kapacitou a možnostmi elektrizační soustavy ČR, včetně ukládání energie.*

Zodpovídá: *Ministerstvo průmyslu a obchodu ve spolupráci s Ministerstvem životního prostředí, Ministerstvem dopravy, Ministerstvem obrany, Ministerstvem vnitra, Ministerstvem zemědělství a Ministerstvem kultury*

Termín: *průběžně*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy⁸:

- a) *Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- b) *kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- c) *obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,*
- d) *přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),*
- e) *prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.*

Zodpovídá: *Ministerstvo pro místní rozvoj, kraje a obce ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu a Ministerstvem životního prostředí*

Termín: *průběžně*

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje ČR je závazná od 1. března 2025.

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno:

- 1) *pracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a*
- 2) *schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie).*

Dne 1.8.2025 nabyl účinnosti zákon č. 49/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Pracovní podklady dle bodu 1) zatím zpracovány nebyly. Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Z výše uvedených důvodů nemá v tuto chvíli změna č.9 PÚR na návrh změny č.4 ve

Specifické oblasti – 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, ani ve Specifické oblasti – 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, žádný vliv.

Ostatní požadavky vyvolané Změnou č.9 PÚR ČR byly prověřeny a zohledněny.

Územní plán umožňuje umisťovat fotovoltaiky v zastavěném území přednostně na střechách a fasádách staveb. Konkrétní nové plochy pro fotovoltaiky a větrné elektrárny nejsou změnou č.4 navrhovány, neboť jejich vymezení nebylo předmětem obsahu změny č.4.

Záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR

V řešené území se nenachází žádné záměry dopravní a technické infrastruktury vymezené v PÚR ČR.

Územní plán a jeho změna č. 4 je zpracována v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z PÚR ČR vyplývají, jsou respektovány. Do ploch s potenciálními riziky se nové plochy nenavrhují (záplavy, sesuvy atd.).

d.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pro řešené území jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje.

V následujícím vyhodnocení jsou uvedeny požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje a jejich naplnění v územním plánu a ve změně č.4. V následujícím textu jsou podrobně vyhodnoceny požadavky vztahující se k celému správnímu území města Budyně nad Ohří. Priority obsažené v ZÚR ÚK, které se k řešenému území nevztahují, uváděny nejsou.

Základní priority

- (1) *Vytvářet nástroji územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.*

Změnou č.4 nebude ovlivněn vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje řešeného území. Změna č.4 řeší zejména uvedení ÚP Budyně nad Ohří do souladu se ZÚR ÚK, PÚR ČR, aktuálním stavem v území a s aktuálním zněním zákona č.283/2021Sb. Nově navržené transformační plochy a zastavitelné plochy neovlivní vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. Změnou č.4 nedochází ke změně koncepce rozvoje území, ani urbanistické koncepce stanovené územním plánem. Navrhované řešení je s touto prioritou v souladu.

- (2) *Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.*

Změna č.4 upravuje podmínky využití ploch v souladu s principy udržitelného rozvoje a respektuje stávající limity v území. Cílem navržených úprav je uvedení obsahu celého územního plánu, včetně podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, do souladu se zákonem č.283/2021Sb., v platném znění.

Životní prostředí

- (3) *Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).*

Územní plán a změna č.4 respektuje stávající struktury životního prostředí v řešeném území a navrhuje zastavitelné plochy převážně do proluk a v návaznosti na zastavěné území. Změna č.4 dále řeší změnu využití ploch formou jejich přestavby, případně změnou jejich stanoveného „funkčního“ využití.

Plochy navržené změnou č.4 nezasahují do stanoveného záplavového území řeky Ohře.

Změna č.4 zohledňuje stávající prvky zeleně v řešeném území a navrhuje úpravu prvků ÚSES v souladu se ZÚR ÚK. Dále byly prověřeny stanovené podmínky využití pro plochy mimo zastavěné území tak, aby jednotlivé dílčí návrhy respektovaly polohu části řešeného území v Přírodním parku Dolní Poohří, kdy podle čl. 8 vydaného nařízení okresního úřadu o zřízení přírodního parku, nesmí být nové stavby v rozporu s posláním přírodního parku, kterým je podle čl. 5 nařízení zachovat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na zachování fenoménu dolního toku Ohře s uceleným funkčním komplexem ekosystému lužních lesů se zachovalými přírodními meandry, mrtvými říčními rameny, periodickými tůňmi a technickými díly jako např. mlýnskými náhony a kanály.

- (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.*

Návrhem změny č. 4 nejsou negativně dotčeny žádné přírodní hodnoty zvláště chráněných území, které jsou zakresleny v koordinačním výkrese. Jednotlivé dílčí návrhy jsou navrženy tak, aby byly respektovány podmínky ochrany těchto území. Změnou č. 4 je uváděn návrh nadregionálního a regionálního ÚSES do souladu se ZÚR ÚK.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střešnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

Změnou č.4 je navržena přestavba a částečné rozšíření areálu bývalé cihelny ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří. Jedná se o transformační plochu T.15 (plocha smíšená obytná venkovská) a zastavitelnou plochu Z.83 (VZ - výroba zemědělská a lesnická). Plochy Z.83 a T.15 leží na jižním okraji Přírodního parku Dolní Poohří a využívají a upravují areál bývalé cihelny. Jedná se tedy o vhodné využití území, které tvořilo brownfield ležící uvnitř území Přírodního parku Dolní Poohří.

Žádná z dalších navrhovaných ploch není umísťována do území Přírodního parku Dolní Poohří, jehož posláním je zachovat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na zachování fenoménu dolního toku Ohře s uceleným funkčním komplexem ekosystému lužních lesů se zachovalými přírodními meandry, mrtvými říčními rameny, periodickými tůňmi a technickými díly jako např. mlýnskými náhony a kanály.

U plochy Z.87 v k.ú. Vrbka, sousedící s přírodní památkou Vrbka a stejnojmennou EVL, byly podmínky využití pro tuto plochu stanoveny tak, aby bylo před konkrétním využitím plochy prokázáno, že nedojde k ohrožení těchto hodnot. Rozsah plochy Z.87 byl upraven tak, aby nezasahoval do prvků ÚSES.

Hospodářský rozvoj

- (14) *Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory 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.*

Návrh změny č. 4 územního plánu respektuje stávající využívání území, kterému dominuje intenzivní zemědělská výroba. Změnou č. 4 jsou zpřesněny prvky regionálního, nadregionálního a lokálního ÚSES na podkladu aktuálních katastrálních map. Při návrhu zastavitelných ploch byl preferován rozvoj v plochách, které navazují na zastavěné území jednotlivých sídel. Většina ploch je navržena ve vazbě na zastavěné území, případně jako změna využití ploch, u kterých bylo územním plánem navrženo jiné využití.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

- (15) *Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou a dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a*

občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Změna č. 4 i platný územní plán využívají polohy řešeného území v rozvojové ose OS2 a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1, a navrhuje zastavitelné plochy a transformační plochy v souladu s touto prioritou. Územní plán i návrh změny č. 4 respektuje stávající krajinné, přírodní a kulturní hodnoty řešeného území.

- (16) *Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladu pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současné koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavené území ve volné krajině.*

Územní plán i návrh změny č. 4 zohlednil polohu řešeného území v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden). Tato skutečnost je zohledněna zejména v návrhu zastavitelných ploch obsažených v územním plánu určených pro bydlení a ploch pro výrobu a skladování. Změnou č. 4 se koncepce rozvoje území stanovená územním plánem nemění.

Dopravní a technická infrastruktura

- (33) *Územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury musí být provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.*

Územní plán i změna č. 4 byly navrženy s ohledem na stávající charakter řešeného území a volné krajiny. Navržené plochy byly vymezeny tak aby byla efektivně využita stávající veřejná infrastruktura.

Sídelní soustava a rekreace

- (34) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvárnost každého sídla včetně zřetel k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.*

Územní plán i změna č. 4 tyto požadavky respektují. V územním plánu je navržen rozvoj všech sídel řešeného území se zohledněním Budyně nad Ohří jako přirozeného centra řešeného území, do kterého je navrženo těžiště budoucího rozvoje. Změnou č. 4 není tato koncepce dotčena.

V důsledku návrhu změny č. 4 nedojde k nežádoucímu srůstání sídel a zůstane tak zachováno jejich prostorové oddělení.

- (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.*

Změna č. 4 respektuje návrh sítě cyklostezek v územním plánu, (včetně návrhu cyklostezky Ohře, jejíž trasa je v územním plánu již obsažena). Změnou č. 4 se pouze upravuje názvosloví v textové části územního plánu tak, aby bylo v souladu se ZÚR ÚK. Cyklostezka se změnou č.4 upravuje na cyklotrasu vedenou po stávajících komunikacích v řešeném území. Její trasování není změnou č.4 dotčeno.

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.*

Změna č. 4 respektuje stávající hodnoty a limity v území. Ve výrokové části změny jsou upraveny podmínky využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídaly požadavkům zákona č.283/2021Sb., v platném znění.

- (43) *Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.*

Průběh pořízení změny č. 4 územního plánu je v souladu s požadavky zákona č. 283/2021Sb., v platném znění. Veřejnost je v souladu s tímto zákonem do procesu pořízení změny č. 4 územního plánu zapojena.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

- (45) *Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situací vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.*

Územní plán i změna č. 4 respektují stávající zájmy obrany státu v řešeném území. Změnou č.4 nebylo nutné navrhovat opatření pro minimalizaci materiálních škod a ohrožení obyvatel, neboť vzhledem k tomu, že se v daném území nenachází žádné zařízení (objekt) zařazený podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií, bylo možné ohrožení obyvatel vyloučeno stanoviskem dotčeného orgánu.

- (46) *Zajistit územní ochranu ploch a koridoru 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 mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.*

Územní plán i změna č. 4 respektují stávající zájmy obrany státu v řešeném území. Změnou č. 4 nejsou dotčena navržená protipovodňová opatření obsažená v územním plánu.

Změna č. 4 žádné plochy do záplavového území nenavrhuje.

Pokrytí území kraje územními plány

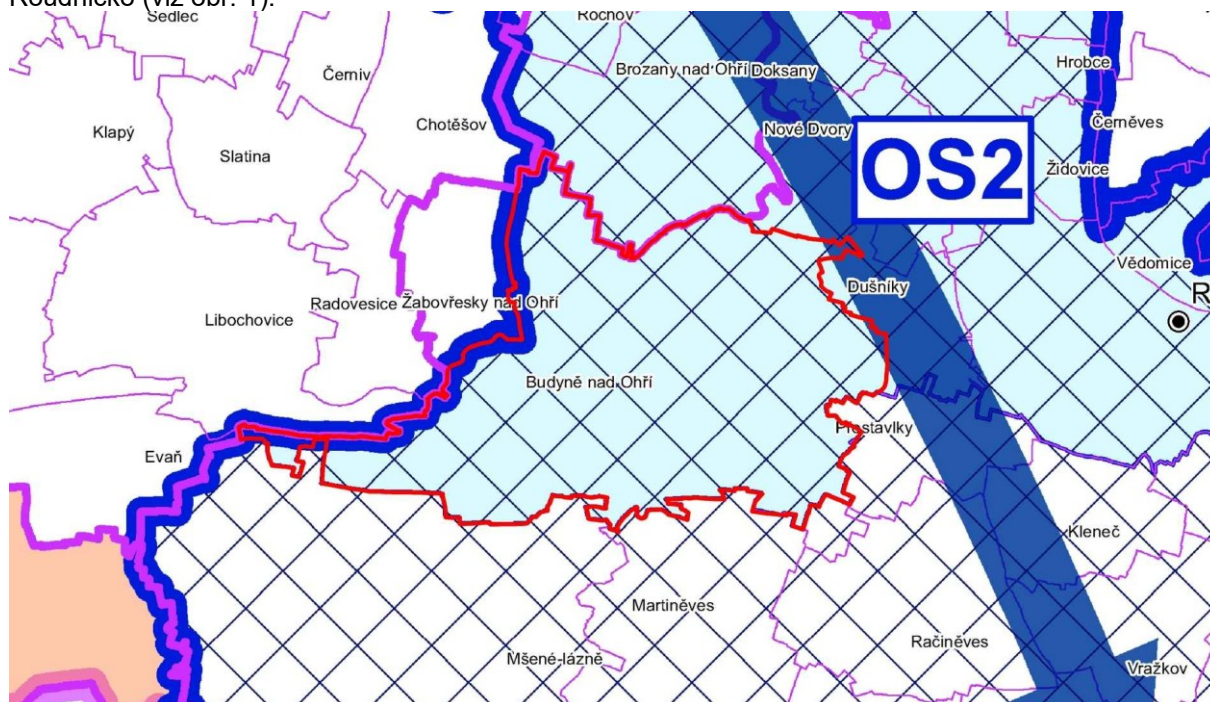
- (47) *Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.*

Město Budyně nad Ohří má platný územní plán, ke kterému je pořizována tato změna č. 4.

2. **Vyhodnocení souladu navrhovaného řešení se ZÚR ÚK ve vztahu ke zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy)**

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti stanovené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR ÚK.

Řešené území leží v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko (viz obr. 1).



Obr. 1 – Rozvojové oblasti a osy (výřez ze ZÚR ÚK)

Úkoly pro územní plánování:

- (1) *Podporovat pokrytí rozvojové oblasti územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.*

Město Budyně nad Ohří má platný územní plán, ke kterému je pořizována tato změna č. 4 a v důsledku toho je s touto prioritou územního plánování v souladu.

- (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. 4 respektuje a zachovává stávající charakter kulturní zemědělské krajiny řešeného území, při zohlednění dalších priorit a požadavků stanovených v ZÚR ÚK a PÚR. Ty hodnoty, které jsou graficky vyjádřitelné jsou uvedeny v koordinačním výkresu změny č. 4 a budou následně i součástí právního stavu územního plánu po změně č.4.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

Změnou č.4 je navržena přestavba a částečné rozšíření areálu bývalé cihelny ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří. Jedná se o transformační plochu T.15 (plocha smíšená obytná venkovská) a zastavitelnou plochu Z.83 (VZ - výroba zemědělská a lesnická). Plochy Z.83 a T.15 leží na jižním okraji Přírodního parku Dolní Poohří a využívají a upravují areál bývalé cihelny. Jedná se tedy o vhodné využití území, které tvořilo brownfield ležící uvnitř území Přírodního parku Dolní Poohří.

Žádná z dalších navrhovaných ploch není umísťována do území Přírodního parku Dolní Poohří, jehož posláním je zachovat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na zachování fenoménu dolního toku Ohře s uceleným funkčním komplexem ekosystému lužních lesů se zachovalými přírodními meandry, mrtvými říčními rameny, periodickými tůňmi a technickými díly jako např. mlýnskými náhony a kanály.

(7) *Podporovat rozvojový program letiště s mezinárodním statutem v Roudnici nad Labem.*

Do severovýchodního okraje řešeného území zasahuje ochranné pásmo letiště Roudnice nad Labem, které je změnou č. 4 respektováno.

Řešené území leží ve zpřesněné rozvojové ose republikové priority **OS2** Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) (viz. obr. 1).

Úkoly pro územní plánování:(1) *Podporovat pokrytí území rozvojové osy územními plány, ověřovat a zpřesňovat řešení problémů a využití rozvojových příležitostí územními studiemi a regulačními plány.*

Město Budyně nad Ohří má platný územní plán, ke kterému pořizuje tuto změnu čímž je s touto prioritou územního plánování stanovenou v ZÚR ÚK v souladu.

(5) *Upřesňovat ZÚR ÚK a vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v ohrožených územích (vč. sevřeného údolí Labe).*

Změna č. 4 respektuje protipovodňová opatření navržená územním plánem Budyně nad Ohří. Do záplavového území nejsou změnou č. 4 navrhovány žádné plochy.

(9) *Chránit a kultivovat typické a výjimečné přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.*

Změna č. 4 zpřesňuje podmínky využití ploch mimo zastavěné území tak, aby byla respektována poloha té části řešeného území zahrnuté v Přírodním parku Dolní Poohří.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

Změnou č.4 je navržena přestavba a částečné rozšíření areálu bývalé cihelny ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří. Jedná se o transformační plochu T.15 (plocha smíšená obytná venkovská) a zastavitelnou plochu Z.83 (VZ - výroba zemědělská a lesnická). Plochy Z.83 a T.15 leží na jižním okraji Přírodního parku Dolní Poohří a využívají a upravují areál bývalé cihelny. Jedná se tedy o vhodné využití území, které tvořilo brownfield ležící uvnitř území Přírodního parku Dolní Poohří.

Žádná z dalších navrhovaných ploch není umísťována do území Přírodního parku Dolní Poohří, jehož posláním je zachovat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na zachování fenoménu dolního toku Ohře s uceleným funkčním komplexem ekosystému lužních lesů se zachovalými přírodními meandry, mrtvými říčními rameny, periodickými tůňmi a technickými díly jako např. mlýnskými náhony a kanály.

Řešené území leží mimo rozvojové osy nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK.

3. Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu

Řešené území leží ve specifických oblastech republikového významu SOB 9, SOB10 a SOB11 vymezených v PÚR ČR. ZÚR ÚK nebyly v této části ještě aktualizovány a uvedeny do souladu s PÚR ČR. Z tohoto důvodu je vyhodnocení souladu s polohou obce ve specifických oblastech SOB 9, SOB10 a SOB11 uvedeno v předchozí kapitole odůvodnění změny č.4 ÚP.

Řešené území leží mimo další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR ÚK.

4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv, u ploch územních rezerv stanovení využití, které má být prověřeno

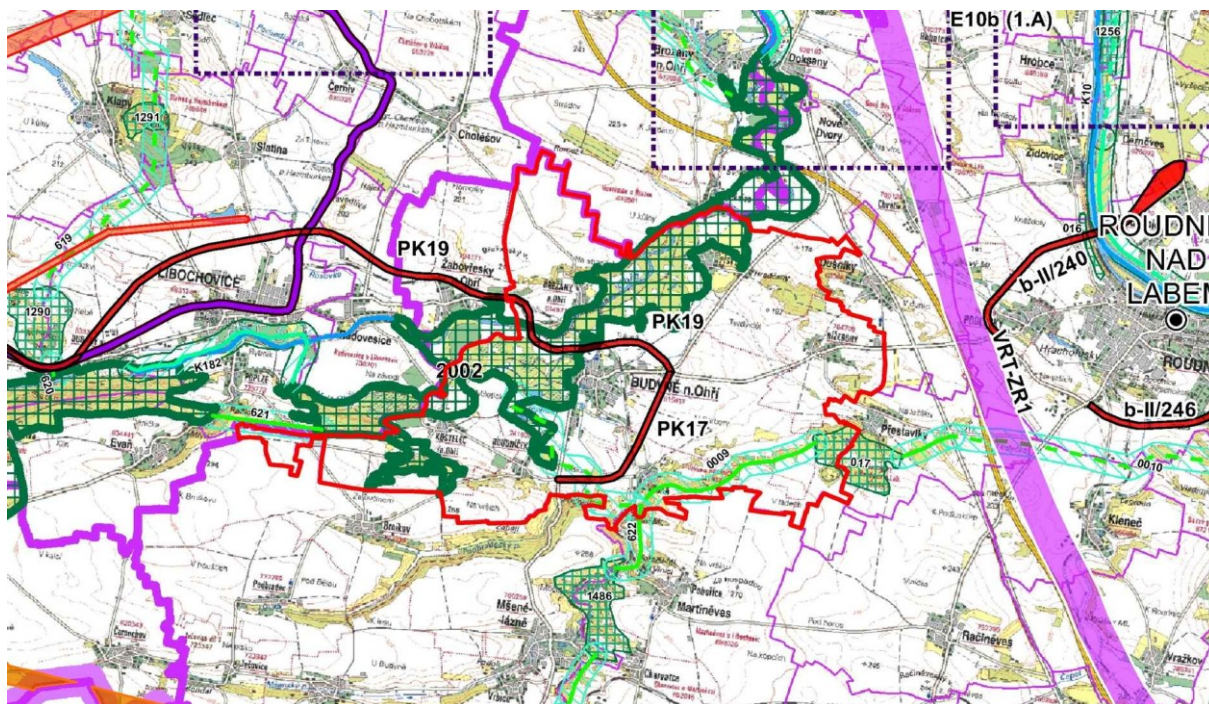
Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v PÚR a zpřesněné v ZÚR ÚK se v řešeném území nevyskytují.

Plochy a koridory nadmístního významu

Silniční doprava

ZÚR ÚK vymezují v řešeném území koridor silnice nadmístního významu **II/118 Budyně nad Ohří, východní obchvat**. Koridor je sledován jako VPS - PK 17. Šířka koridoru je stanovena 100 m.

S tímto návrhem souvisí i návrh koridoru silnice nadmístního významu **II/246 Košnice - Budyně nad Ohří, přeložka s obchvaty sídel**. Koridor je sledován jako VPS - PK 19. Šířka koridoru je stanovena 100 m - 300 m. (viz obr. 2).



Obr. 2 – Plochy a koridory nadmístního významu (výřez ze ZÚR ÚK)

Úkoly pro územní plánování:

- v součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor silnice II/118 Budyně nad Ohří, východní obchvat.
- v součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor silnice II/246 Košnice - Budyně nad Ohří, přeložka s obchvaty sídel. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.

Oba výše uvedené koridory jsou v územním plánu obsaženy a zpřesněny na podkladu projektu, který byl použit i pro návrh v ZÚR ÚK. Z toho vyplývá, že je návrh trasy koridoru obsažen v územním plánu se ZÚR ÚK v souladu. Změnou č. 4 se pouze upřesňuje popis obou koridorů ve výrokové části územního plánu tak, aby bylo označení obou koridorů v souladu se ZÚR ÚK. S ohledem na požadavek úpravy obsahu územního plánu do jednotného standardu se oba koridory změnou č.4 vymezují jako koridory plošně vymezené a jsou pro jednoznačnost zakresleny ve změně č.4.

Návrh koridorů obsažených v územním plánu je zároveň navržen i jako veřejně prospěšná stavba. Změnou č. 4 se ruší návrh této VPS pro předkupní právo, u něhož na základě vydané územně plánovací dokumentace v uplynulém období nedošlo ke vkladu do Katastru nemovitostí. Zákres vymezení koridorů je pro jednoznačnost zakreslen i ve výkrese veřejně prospěšných staveb změny č.4.

Cyklistická doprava

ZÚR ÚK vymezují cyklostezku „Cyklostezka Ohře“. Schématické vedení cyklostezky je zakresleno ve schématu č. 10. Cyklostezku je potřeba zpřesnit na území následujících obcí.

Úkoly pro územní plánování:

- (2) *územně zpřesnit a vymezit koridor Cyklostezky Ohře v ÚPD dotčených obcí pro veřejně prospěšnou stavbu se zajištěním územní koordinace a s uplatňováním zásady společného využívání pouze vybraných komunikací s nízkým provozem motorové dopravy a upřednostňování samostatných cyklostezek. Při zpřesnění vymezení koridoru v ÚPD obcí respektovat zájmy ochrany přírody a krajiny.*

Trasa koridoru Cyklostezky Ohře je územním plánem obsažena a je v souladu se ZÚR ÚK. Změnou č. 4 se uvádí její popis a označení v textu výrokové části územního plánu do souladu se ZÚR ÚK. V místech (kde je to možné) je trasa cyklostezky vedena v souladu s touto prioritou jako samostatné těleso po méně frekventovaných komunikacích. S ohledem na její trasování po stávajících komunikacích je její značení upraveno na cyklotrasu.

- (3) *Cyklostezka Ohře v lesích bude vedena s využitím stávající lesní dopravní sítě a nikoliv po pozemcích s lesními porosty.*

Trasa cyklostezky je s touto prioritou v souladu. V místě průchodu přes "Pístecký les" je cyklostezka v územním plánu vedena po stávající lesní komunikaci a nedochází tak k vymezování nového tělesa na pozemcích s lesními porosty.

Plochy a koridory územního systému ekologické stability

ZÚR ÚK navrhuje v řešeném území následující prvky ÚSES (viz obr. 2):

- NRBC 2002 - Myslivna na Ohři - funkční
- RBC 017 - Les u Přestavlk - funkční
- RBK 0009 - Les u Přestavlk - RBK 622 - funkční
- RBK 621 - Šebín – Myslivna na Ohři - funkční
- RBK 622 - Myslivna na Ohři - Mšenský potok - v řešeném území k založení

Úkoly pro územní plánování:

- (1) *V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridorů) nadregionálního a regionálního ÚSES.*

Výše uvedené prvky ÚSES jsou změnou č. 4 zpřesněny na podkladu aktuální katastrální mapy.

- (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.*

Podmínky pro využití ploch, na kterých se nachází prvky ÚSES, jsou stanoveny v kapitole f. výrokové části dokumentace územního plánu tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.

- (3) *Zejména je nutno chránit plochy biokoridorů před zástavbou či změnami ve využití území, které by v budoucnosti znemožnily souvislé propojení biokoridorem v šíři dle metodik ÚSES, ačkoliv v současnosti územní předpoklady pro souvislé propojení existují.*

Pro návrh ploch ÚSES byly využity zejména stávající prvky zeleně v krajině. Územní plán tyto části krajiny respektuje a stanovuje podmínky jejich využití tak, aby byla zajištěna jejich ochrana. Při zpřesnění jednotlivých prvků ÚSES byly jako podklady použity i ÚAP ORP Roudnice nad Labem a generel ÚSES tak, aby bylo možné vytvořit funkční celek respektující příslušné zákony a metodiky.

- (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.*

Podmínky využití ÚSES byly v kapitole f. výrokové části dokumentace územního plánu stanoveny tak, aby nedošlo k ohrožení prvků ÚSES.

- (5) *Vymezení v grafické části ZÚR ÚK je v případě biokoridorů nadregionálních i regionálních provedeno „osou“, která určuje směr propojení, a oboustranným pásem podél této osy o šířce 200 m na každou stranu od „osy“. V rámci tohoto pásu je při zpracování ÚPD obcí možno provádět zpřesnění vymezení biokoridoru, aniž by docházelo k odchylce od ÚPD kraje. Zpracovatel ÚPD v úrovni obce na základě větší podrobnosti znalostí a většího měřítka zpracování grafické části upřesní trasu biokoridoru v souladu s právními předpisy platnými na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména vyhláška č.395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a metodikami pro vymezení ÚSES. Dodržení 40m minimální šířky, která je stejná pro biokoridor regionální i nadregionální (v některých případech může být 50m – viz. metodika), stanovené trasy a principu projektování ÚSES jsou pro zpracovatele ÚPD obcí závazné.*

Územní plán zpřesnil trasy regionálních biokoridorů RBK 0009 a RBK 622 na podkladu katastrální mapy, se zohledněním stávajících prvků zeleně v krajině. Při návrhu zpřesnění biokoridorů jsou respektovány minimální šířkové parametry pro regionální biokoridor 40m. Šíře biokoridorů byla volena tak, aby byla zachována jeho min. šíře v souladu se ZÚR a metodikou pro vymezení ÚSES se zohledněním minimalizace zásahu do dalších navazujících pozemků a tím i omezení práv vlastníků pozemků nad únosnou a nezbytnou mez.

RBK 621 Šebín – Myslivna na Ohří byl zpřesněn ve změně č.3 ÚP Libochovice bez návaznosti na území města Budyně nad Ohří. Z tohoto důvodu není třeba vymezovat RBK ve změně č.4 ÚP Budyně nad Ohří.

- (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 principu vymezení ÚSES dle metodik.*

Prvky ÚSES z nadřazené dokumentace jsou zpracovány dle ZÚR včetně jejich označení, plošného vymezení, funkčnosti a případného zařazení mezi VPO. Změna č. 4 zpřesnila polohu nadregionálního biocentra 2002 - Myslivna na Ohří a regionálního biocentra 017 - Les u Přestavlk, v souladu s výše uvedenými požadavky na podrobnějším mapovém podkladu.

Změnou č.4 byly v řešeném území zpřesněny NRBC 2002 - Myslivna na Ohří v rozsahu 599,2ha a RBC 017 - Les u Přestavlk v rozsahu 42,3 ha.

5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot území kraje

- (1) *Ochranu, kultivaci a rozvíjení hodnot přírodního a krajinného prostředí na území Ústeckého kraje považovat za prvořadý veřejný zájem. Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny aktivity, které by mohly způsobovat poškození těchto hodnot (zejména se týká těžby hnědého uhlí a ostatních nerostných surovin, energetiky - včetně obnovitelných zdrojů, dále těžké průmyslové výroby, technické a dopravní infrastruktury, ale i rekreace a cestovního ruchu).*

Návrh změny č. 4 územního plánu je zpracován tak, aby nedošlo k narušení přírodního a krajinného prostředí řešeného území.

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střešnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

Změnou č.4 je navržena přestavba a částečné rozšíření areálu bývalé cihelny ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří. Jedná se o transformační plochu T.15 (plocha smíšená obytná venkovská) a zastavitelnou plochu Z.83 (VZ - výroba zemědělská a lesnická). Plochy Z.83 a T.15 leží na jižním okraji Přírodního parku Dolní Poohří a využívají a upravují areál bývalé cihelny. Jedná se tedy o vhodné využití území, které tvořilo brownfield ležící uvnitř území Přírodního parku Dolní Poohří.

Žádná z dalších navrhovaných ploch není umisťována do území Přírodního parku Dolní Poohří, jehož posláním je zachovat ráz krajiny s významnými přírodními a estetickými hodnotami, zejména s ohledem na zachování fenoménu dolního toku Ohře s uceleným funkčním komplexem ekosystému lužních lesů se zachovalými přírodními meandry, mrtvými říčními rameny, periodickými tůňmi a technickými díly jako např. mlýnskými náhony a kanály.

Návrhem nových ploch nejsou dotčeny upřesněné prvky ÚSES.

- (9) *Chránit, kultivovat a rozvíjet přírodní hodnoty i mimo rámec území se stanovenou ochranou krajiny a přírody, v územích charakterizovaných jako dynamická a harmonická krajiny, dále v exponovaných koridorech podél významných vodních toků a v oblastech při významných vodních plochách*

Změna č.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

- (10) *Skladebné části regionálního a nadregionálního ÚSES chránit před zásahy, které by znamenali 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.4 navrhuje pouze umírněný a přiměřený rozvoj ploch. Nové zastavitelné plochy přímo navazují na zastavěné území jednotlivých sídel (případně jsou jeho součástí). Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci střelnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

- (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; vymezovat 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).*

Návrh změny č. 4 územního plánu je koncipován tak, aby byl minimalizován zásah do uspořádání ploch ZPF. Nově navržené zastavitelné plochy využívají převážně plochy, které již byly odňaty ze ZPF v platném územním plánu, případně plochy ležící v zastavěném území nebo v přímé návaznosti na něj. K novému odnětí ze ZPF, dochází prakticky pouze v ojedinělých případech, které jsou odůvodněny v kapitole věnující se odnětí ZPF.

Návrhem nových ploch nejsou dotčeny upřesněné prvky ÚSES.

Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot území kraje

- (12) *Respektovat rozsah rozvojových oblastí, os a specifických oblastí kraje vymezených v ZÚR ÚK. Ostatní části kraje pokládat za stabilizované s přirozenou mírou rozvoje.*

Územní plán i návrh změny č. 4 územního plánu respektují a svým návrhem i zohledňují polohu obce v rozvojové ose republikové priority OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (- Dresden) a v rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko. Návrh se promítá zejména do rozsahu ploch bydlení a do ploch výroby a skladování.

Změnou č. 4 se koncepce rozvoje území, ani urbanistické koncepce stanovené územním plánem nemění.

6. Vymezení cílových kvalit krajiny, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území je na základě ZÚR ÚK začleněno do krajinného celku č. 13 – Severočeské nížiny a pánve.

Dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

- a) *respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),*

Změna č. 4 respektuje a zachovává stávající charakter kulturní zemědělské krajiny v rámci řešeného území, při zohlednění dalších priorit a požadavků stanovených v ZÚR ÚK a PÚR ČR,.

Změna č. 4 je koncipována tak, aby byl minimalizován zásah do uspořádání ploch ZPF. Většina navržených ploch je vymezena jako transformační plochy, případně jako změna využití ploch, u kterých již došlo k odnětí v rámci platného územního plánu nebo jako plochy ve vazbě na zastavěné území.

- d) *stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,*

Změna č. 4 považuje venkovské osídlení a s ním související zastavěné území všech sídel za stabilizované a navrhuje pouze dílčí změny jejich využití, které nemají na celkovou koncepci stanovenou územním plánem vliv.

- e) *uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,*

Změna č. 4 navrhuje plochu VZ - výroba zemědělská a lesnická Z.83 ležící jihozápadně od Kostelce nad Ohří. Jedná se o změnu využití zastavitelné plochy navržené v platném ÚP jako plocha výroby a skladování - výroba a sklady. Podmínky využití plochy Z.83 jsou stanoveny tak, aby její využití bylo směřováno spíše k zemědělsko rekreačnímu charakteru (chov koní, zahrada, vinice atp.). Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny s cílem zohlednit i polohu plochy v Přírodním parku Dolní Poohří.

- f) *individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškozovat.*

Změna č. 4 navrhuje nové plochy převážně v návaznosti na zastavěné území.

Jediná nová zastavitelná plocha vymezená ve volné krajině je plocha Z.87, která je určena pro realizaci stělnice. U této plochy není díky jejímu specifickému využití vhodné, aby byla součástí zastavěného území, nebo aby na něj navazovala. Z důvodu bezpečnosti a s ohledem na ochranu zdraví je tato plocha vymezena bez návaznosti na obytná území jednotlivých sídel. Návrhem této plochy nedojde k fragmentaci krajiny a zeleně v území.

Plocha Z.83 svým vymezením navazuje na plochu T.15 a podmínky jejího využití, byly stanoveny a dohodnuty s příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny.

Problematika dotčení krajinného rázu a VKP bude na základě stanoviska příslušného dotčeného orgánu řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb. Tzn., že ochrana krajinného rázu nebyla ve smyslu § 12 zákona č. 114/1992 Sb. dohodnut a bude řešena až v následných správních řízeních.

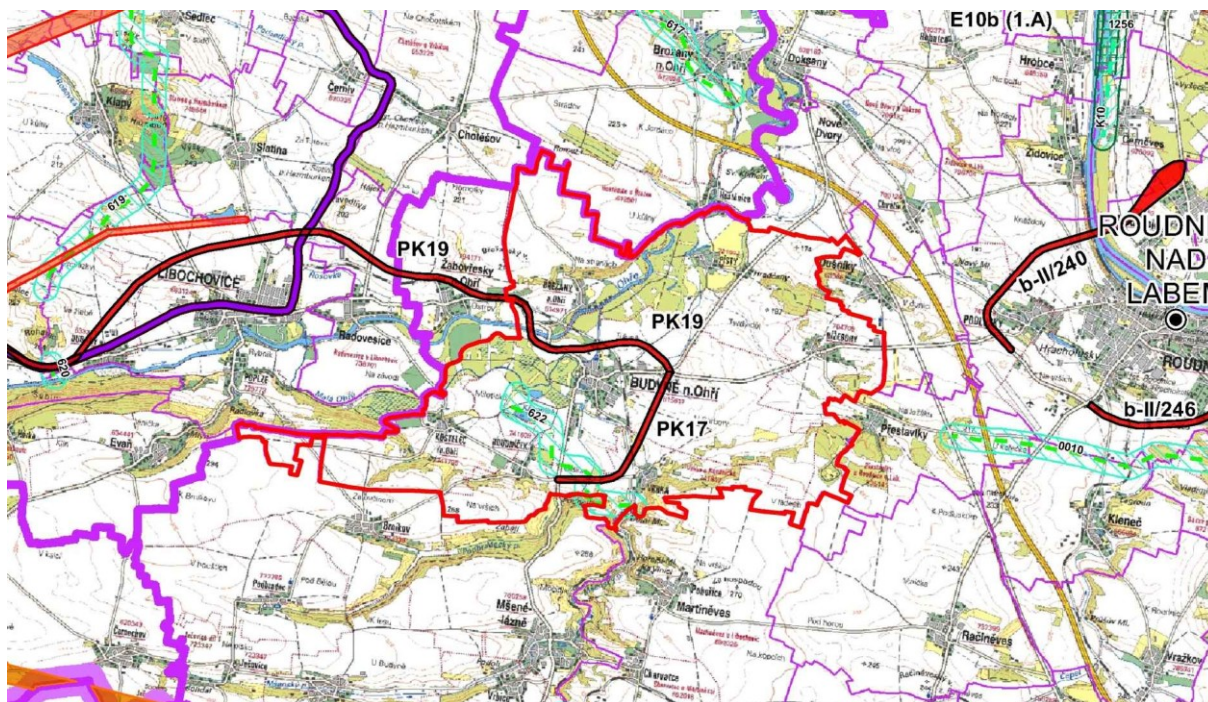
7. Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR ÚK navrhuje v řešeném území následující veřejně prospěšné stavby (viz obr. 3)

PK17 - Budyně nad Ohří, východní obchvat

PK19 - Koštice - Budyně nad Ohří, přeložka s obchvaty sídel.

Uvedené návrhy jsou v územním plánu obsaženy a zakresleny jako veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění, což se změnou č. 4 nemění. S ohledem na požadavek úpravy obsahu územního plánu do jednotného standardu se oba koridory změnou č.4 vymezují jako koridory plošně vymezené a jsou pro jednoznačnost zakresleny ve změně č.4. Změnou č. 4 se však ruší návrh těchto ploch jako veřejně prospěšných staveb s možností uplatnění předkupního práva. Zakreslení koridorů je pro jednoznačnost zakreslen i ve výkrese veřejně prospěšných staveb změny č.4.



Obr. 3 – Veřejně prospěšné stavby a opatření (výřez ze ZÚR ÚK)

ZÚR ÚK navrhuje v řešeném území jako veřejně prospěšné opatření regionální biokoridor 622 - Mýslivna na Ohří - Mšenský potok.

Úkoly pro územní plánování:

- (1) *V ÚPD obcí zpřesňovat, při dodržení podmínek uvedených v kapitole 4.7. ZÚR ÚK, vymezení skladebných částí (biocenter, biokoridoru) nadregionálního a regionálního ÚSES, které je třeba založit (tj. VPO).*

Změna č. 4 tuto prioritu respektuje a navrhuje regionální biokoridor 622 jako veřejně prospěšné opatření.

Územní plán Budyně nad Ohří a jeho změna č. 4 nejsou se ZÚR ÚK v rozporu.

Územní plán a jeho změna č. 4 řádně a dostatečným způsobem prokázaly soulad s nadřazenou dokumentací a zajistily ochranu všech jevů a limitů v území vyplývajících z této dokumentace a prokázaly koordinaci s nadřazenou dokumentací i tím, že jednotlivé jevy a limity nejsou návrhem nových ploch dotčeny.

e. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Návrh změny č. 4 územního plánu je zpracován na základě zprávy o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří, obsahující zadání změny č. 4, které bylo schváleno zastupitelstvem města Budyně nad Ohří.

Návrh změny č. 4 respektuje požadavky vyplývající z PÚR ČR a ZÚR ÚK, včetně podrobného vyhodnocení souladu s těmito dokumentacemi (viz samostatná kapitola odůvodnění změny č.4).

Při zpracovávání změny č. 4 byly prověřeny a následně navrženy následující zastavitelné plochy, transformační plochy a plochy v krajině:

SV76 (Z.86) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.1

SM15 (Z.79) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.2 a č.3

SM16 (Z.80) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.4

VS41 - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.5. Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byla plocha v dokumentaci pro veřejné projednání vypuštěna.

RX1 a ZS1 - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.6 (předmětný záměr byl s ohledem na svůj charakter a stávající limity v území rozdělen na dvě plochy s různým využitím. Součástí požadavku vlastníka bylo i zakreslení stavební parcely číslo 615 nacházející se na břehu rybníka do územního plánu. V souladu s katastrem nemovitostí byla tato plocha zakreslena jako stávající plocha individuální rekreace. Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byly obě plochy v dokumentaci pro veřejné projednání vypuštěny.

SV38 (T.15) a Z31 (Z.83) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.8 (předmětný záměr byl s ohledem na svůj charakter rozdělen na dvě plochy s různým využitím).

SV65 (Z.84) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.11

SV66 (Z.85) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.12 (Návrh plochy občanského vybavení (část požadavku č.12) nebyla na základě požadavku určeného zastupitele do návrhu změny územního plánu zapracována.). Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byla jako kompenzace za návrh této plochy vypuštěna zastavitelná plocha SV64.

VP31 (K.23) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.13

SM17 (T.16) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plochy č.16 a č.17

S51 (Z.87) - ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.18

Na základě požadavku určeného zastupitele byly do návrhu změny územního plánu zapracovány i následující plochy, které nebyly zahrnuty do finální verze zprávy o uplatňování:

SM18 - v pracovní verzi zprávy o uplatňování označeno jako plocha č.15. Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byla plocha v dokumentaci pro veřejné projednání vypuštěna.

SM19 - v pracovní verzi zprávy o uplatňování označeno jako plochy č.7 a 9. Na základě negativních stanovisek dotčených orgánů byla plocha v dokumentaci pro veřejné projednání vypuštěna.

Změnou č. 4 bylo provedeno vypuštění návrhu místní komunikace v ploše individuální rekreace na jižním okraji Budyně nad Ohří (ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.14). Plocha byla zakreslena jako stávající plocha individuální rekreace, uvedené ve výrokové části změny č. 4 bez bližší specifikace. Zároveň došlo k vypuštění souvisejícího návrhu VPS - zrušení návrhu VPS D17 (ve zprávě o uplatňování je uvedeno číslo VPS D48, které se však vztahuje k návrhu cyklostezky vedoucí jižně od předmětné plochy).

Změnou č. 4 bylo provedeno zakreslení plochy individuální rekreace - stavební parcela č. 123 v katastrálním území Břežany nad Ohří (ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.19). Plocha byla zakreslena jako stávající plocha individuální rekreace, uvedené ve výrokové části změny č.4 bez bližší specifikace.

Změnou č. 4 bylo provedeno zakreslení plochy individuální rekreace - stavební parcela č. 129 v katastrálním území Písty (ve zprávě o uplatňování označeno jako plocha č.20). Plocha byla zakreslena jako stávající plocha individuální rekreace, uvedené ve výrokové části změny č. 4 bez bližší specifikace.

Změnou č. 4 byly dále upraveny podmínky využití území u ploch v krajině tak, aby v nich bylo možné realizovat nezbytnou dopravní infrastrukturu (ve zprávě o uplatňování uvedeno v souvislosti s plochou č.21).

Změnou č. 4 byla aktualizována hranice zastavěného území a zpřesněn zákres některých ploch. Týká se to zejména zákresu stávajících ploch individuální rekreace, ploch technické infrastruktury, hřbitova v Nížebohách a dále ploch mimo zastavěné území. Zpřesnění bylo provedeno vždy v souladu s katastrem nemovitostí a současným stavem v území.

V souladu s aktuálním zněním zákona č.183/2006Sb, byly upřesněny i podmínky využití všech ploch s rozdílným způsobem využití.

Změnou č. 4 jsou upraveny VPS a VPO, navržené platným územním plánem tak, aby odpovídaly platnému znění zákona č.183/2006Sb a stavu v území. Po dohodě s určeným

zastupitelem a pořizovatelem byla ponechána možnost vyvlastnění u navržených řadů technické infrastruktury.

Byl zpřesněn a doplněn zakres stávajících limitů využití území, včetně doplnění nových limitů (EVL, přírodní památka, památný strom, nemovitá kulturní památka atd.), které v územním plánu nebyly obsaženy.

Byl upraven a koordinován návrh systému ÚSES s nadřazenou ÚPD, se zohledněním vazby na lokální ÚSES.

Členění a obsah textové a grafické části změny č.4 jsou zpracovány v souladu se zákonem č.183/2006Sb. v platném znění, vyhláškou č.500/2006Sb., v platném znění, a v souladu se schváleným zadáním územního plánu a s metodikami MMR ČR.

Změna č. 4 byla v rozpracovanosti konzultována s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Do textové i grafické části byla doplněna informace, že se řešené území nachází v oblasti s potenciálně významným povodňovým rizikem.

Jak z předchozího textu vyplývá, bylo zadání změny č. 4 územního plánu splněno beze zbytku.

Po společném jednání byly v dokumentaci provedeny následující úpravy:

Na základě negativních stanovisek vypuštěny navržené plochy RX1, ZS1, SM18, SM19 a VS41.

Jako kompenzace za návrh plochy Z.85 byla vypuštěna plocha SV64.

Byl upraven návrh ÚSES v souladu s 2. aktualizací ZÚR ÚK. Prvky ÚSES z nadřazené dokumentace jsou zpracovány dle ZÚR včetně jejich označení, plošného vymezení, funkčnosti a případného zařazení mezi VPO.

Před veřejným projednáním byla dokumentace změny č.4 a tím i obsah územního plánu upraven v souladu s požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021Sb. Jedná se zejména o přepracování územního plánu do souladu s jednotným standardem, úpravu výroku územního plánu, včetně názvosloví jednotlivých kapitol a úpravu obsahu a skladby jednotlivých výkresů (viz samostatná kapitola odůvodnění).

Byla přepracována tabulka předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu v souladu s požadavky vyhlášky č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

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 jako příslušný úřad z hlediska posuzování vlivů koncepce na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), vydal ke zprávě o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří stanovisko ze dne 18.3.2015 č.j. 957/ZPZ/2015/SEA, s výsledkem, že změnu č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

Citace: Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel dne 17. 3. 2015 žádost o změnu stanoviska ke zprávě o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří podle § 47 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Krajský úřad dále obdržel stanovisko krajského úřadu jako věcně a místně příslušného orgánu ochrany přírody dle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), dle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. V uvedeném stanovisku orgán ochrany přírody konstatoval, že zpráva o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří včetně návrhu změny č. 4 nebude mít samostatně ani ve spojení s jinými významnými vlivy na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti jednotlivých evropsky významných lokalit, nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje. Z posouzení obsahu zprávy a návrhu změny č. 4 a na základě kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), provedl zdejší odbor jako příslušný orgán podle § 22 písm. b) zákona zjišťovací řízení podle § 10i odst. 3 s následujícím závěrem: změnu č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří není nutno

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č. 4 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

Zpracování vyhodnocení vlivu změny č. 4 územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

Změna č. 4 řeší návrh zastavitelných ploch a transformačních ploch, které v převážné většině navazují na zastavěné území a dále uvádí platný územní plán do souladu se stavem v území, se ZÚR ÚK, PÚR ČR a se zákonem č.283/2021Sb., v platném znění a souvisejícími prováděcími předpisy, včetně úpravy dle požadavků jednotného standardu.

Územní plán Budyně nad Ohří byl pořízen a vydán ještě za platnosti původního znění zákona č. 183/2006Sb. (dále jen stavební zákon), - nabytí účinnosti 30. 5. 2008. S ohledem na nový stavební zákon č.283/2006 Sb., se změnou č.2 mění pasáže územního plánu, dle nového právního předpisu. Jedná se o následující úpravy:

- 47 -

„2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím“ – změna názvu na „Hlavní výkres“.

„3. Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny“ – výkres zrušen. Jeho obsah je přesunut do hlavního výkresu.

„4. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava“ – Výkres zrušen. Jeho obsah je přesunut do hlavního výkresu.

„5. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“ – Výkres sloučen s výkresem „č.6 Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace“. Změna názvu výkresu na 3. Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství“.

„6. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Kanalizace“ - Výkres sloučen s výkresem „č.6 Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“. Změna názvu výkresu na 3. Koncepce veřejné infrastruktury – Vodní hospodářství“.

„7. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Dešťová kanalizace“ . Výkres zrušen. Jeho obsah je svými detaily nad rámec obsahu územního plánu.

„8. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, spoje“ - Výkres sloučen s výkresem „č.9 Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Plyn“. Změna názvu výkresu na 4. Koncepce veřejné infrastruktury – Energetika“.

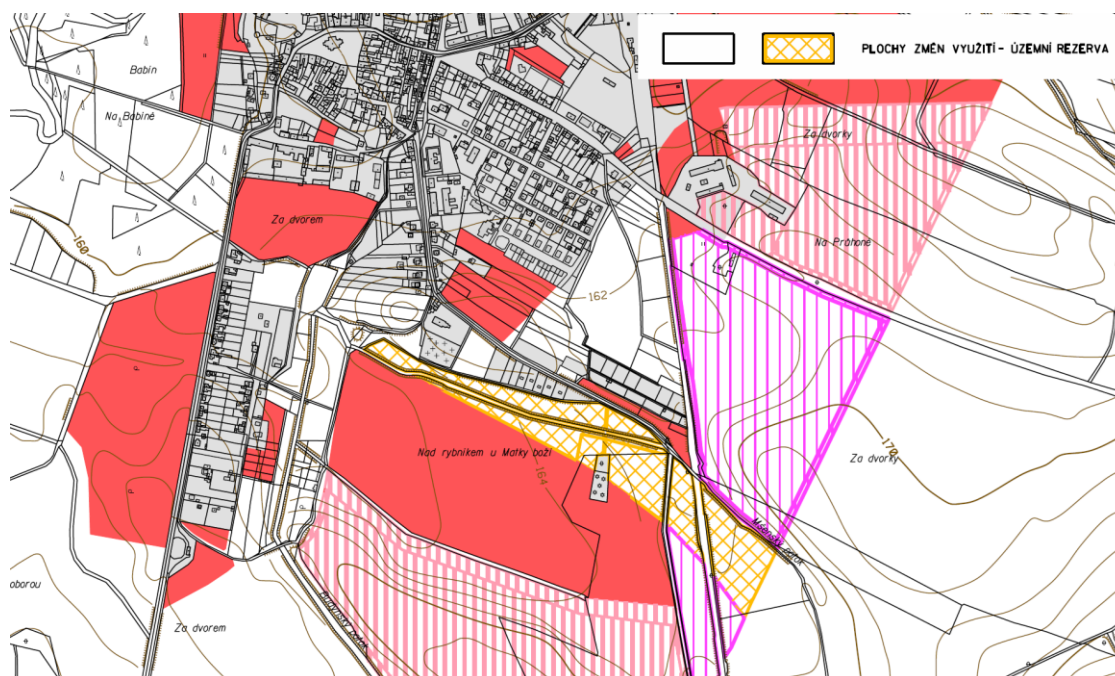
„9. Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Plyn“ - Výkres sloučen s výkresem „č.8 Hlavní výkres - Koncepce veřejné infrastruktury – Elektrická energie, spoje“. Změna názvu výkresu na 4. Koncepce veřejné infrastruktury – Energetika“.

„10. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“ – změna názvu výkresu na „5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“.

„11. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v měřítku 1:10000“. Výkres je zrušen, neboť je v rozporu se zákonem č. 283/2021Sb. 1:5 000

„12. Výkres pořadí změn v území – změna názvu výkresu na „6. Výkres pořadí změn v území“.

- Z výkresu pořadí změn v území se vypouští zákres územní rezervy viz obr. č.4. Jedná se o návrh obsažený pouze v tomto výkrese, který není dále zmiňován ani ve výkrese základního členění území, ani v hlavním výkrese a není zároveň uveden ani v textové části územního plánu. Jedná se tedy o tiskovou chybu výkresu pořadí změn v území.



Obr. 4 – Rušený zákres územní rezervy z výkresu pořadí změn v území (výřez ÚP Budyně nad Ohří – okrové šrafování)

- Změnou č.4 byla provedena revize obsahu všech výkresů územního plánu. Ze všech samostatných výkresů, se změnou č. 4 vypouští zákres všech limitů a ochranným a bezpečnostním pásem. Tyto limity nesmí být součástí výrokové části dokumentace, ale náleží do odůvodnění územního plánu. Změnou č.4 byla dále provedena aktualizace těchto

limitů v koordinačním výkresu. Zrušeny jsou rovněž zákresy stávající technické infrastruktury, které budou součástí pouze koordinačního výkresu.

- Z výkresové dokumentace se změnou č. 4 vypouští podrobnosti, které jsou nad rámec obsahu územního plánu. Jedná se např. o zákres návrhu závor, kanalizačních výústí, kanalizačních šachet, kanalizačních vpustí, revizních šachet, vsakovacích jam atd. Toto vypuštění není možné s ohledem na grafickou srozumitelnost jednotlivých výkresů znázornit. Navržené trasy TI obsažené územním plánem se změnou č. 4 nemění a budou rovněž součástí právního stavu dokumentace ÚP po změně č. 4.
- Do textu výrokové části územního plánu byla doplněna kapitola h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena, s konstatováním, že nejsou navržena kompenzační opatření, neboť návrhem změny č.4 není dotčeno území soustavy NATURA 2000.

Úpravy názvů jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

Změnou č.4 se upravují názvy ploch s rozdílným způsobem využití, které vychází z výše uvedeného nového stavebního zákona č.283/2021Sb.a standardu vybraných částí územního plánu.

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4
Plochy smíšené obytné - v centru města	SC - smíšené obytné centrální
Plochy smíšené obytné - městské (SM)	SM - smíšené obytné městské
Plochy smíšené obytné - venkovské	SV - smíšené obytné venkovské
Plochy smíšené obytné - specifické (SX)	SX - smíšené obytné jiné
Plochy individuální rekreace (R)	RI - rekreace individuální
Kemp	RH - rekreace hromadná
Občanská vybavenost (O)	OV - občanské vybavení veřejné
Plochy pro sport (S)	OS - občanské vybavení sport
Hřbitov	OH - občanské vybavení hřbitovy
Výroba a sklady (V)	VL - výroba lehká
Fotovoltaická elektrárna (FE)	VE - výroba energie z obnovitelných zdrojů
Pozemky zemědělských staveb (Z)	VZ - výroba zemědělská a lesnická
Agroturistická farma (F)	VX - výroba a skladování jiné
Plochy smíšené výrobní (VS)	HU - smíšené výrobní všeobecné
Veřejná zeleň	ZS - zeleň sídelní ostatní
Plochy specifické - protipovodňové opatření - zemní val	XZ - specifické zvláštního určení
Plochy technické infrastruktury - čistírny odpadních vod	TU - technická infrastruktura všeobecná
Plocha sběrného dvora (T)	TO - nakládání s odpady
Železnice	DD - doprava drážní
Plochy dopravní infrastruktury - silnice II. a III. třídy	DS.1 - doprava silniční
Plochy dopravní infrastruktury - místní komunikace	DS.2 - doprava silniční - místní a účelové komunikace
Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště	DS.3 - doprava silniční - parkoviště
Plochy zemědělské - orná půda	AP - orná půda
Plochy zemědělské - trvalé travní porosty	AL - trvalé travní porosty
Plochy zemědělské - zahrady, sady	ZZ - zeleň zahradní a sadová
Plochy zemědělské - chmelnice	AT - trvalé kultury
Plochy smíšené nezastavěného území (SN)	MU - smíšené krajinné všeobecné
Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň (KZ)	ZK - zeleň krajinná
Ochranná zeleň	ZO - zeleň ochranná a izolační
Plochy vodní a vodohospodářské - vodní toky a plochy	WT - vodní a vodních toků
Plochy lesní	LU - lesní všeobecné

Úprava označení zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině

Změnou č.4 se upravují čísla označení zastavitelných ploch, transformačních ploch a ploch změn v krajině, které vychází ze zákona č. 283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Pokud byla návrhová plocha již v ÚP obsažena, je jí změnou č.4 přiřazeno pořadové číslo a je zařazena mezi odpovídající plochy změn – viz komentáře ve sloupci poznámka.

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
SM1	Z.1	
SM2	Z.2	
SM3	T.1	
SM4	Z.3	
SM5	Z.4	
SM6	Z.5	
SM7	Z.6	
SM8	Z.7	
SM9	Z.8	
SM10	Z.9	
SM11	Z.10	
SM12	Z.11	
SM13	Z.12	
SM14	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SM
SM15	Z.79	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SM15)
SM16	Z.80	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SM16)
SM17	T.16	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SM17)
SV1	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV2	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV21	Z.13	
SV22	Z.14	
SV23	Z.15	
SV24	Z.16	
SV25	Z.17	
SV31	T.2	
SV32	Z.18	
SV33	T.3	
SV34	Z.19	
SV35	T.4	
SV36	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV37	T.5	
SV38	T.15	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SV38)
SV41	Z.20	
SV42	T.6	
SV43	Z.21	
SV44	T.7	
SV45	T.8	
SV46	T.9	
SV51	Z.22	
SV52	Z.23	
SV53	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV54	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV55	T.10	
SV56	Z.24	
SV57	Z.25	změna na zastavitelnou plochu z ploch transformačních
SV61	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
SV62	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV63	-	Plocha využita, kreslena jako stav ploch SV
SV64	-	Zastavitelná plocha rušená změnou č.4
SV65	Z.84	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SV65)
SV66	Z.85	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SV66)
SV71	Z.26	
SV72	T.11	
SV73	Z.27	
SV74	Z.28	
SV75	T.12	
SV76	Z.86	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako SV76)
SX71	Z.29	
R1	Z.30	
R21	T.13	
R71	Z.31	
O1	Z.32	
S21	Z.33	
S22	Z.34	
S31	Z.35	
S51	Z.87	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako S51)
V2	Z.36	
V3	Z.37	
V4	Z.38	
Z31	Z.83	Změnou č.4 se mění využití plochy (v návrhu pro společné jednání označena jako Z31)
V71	Z.39	
VS31	Z.40	
FE1	Z.41	
Z1	Z.42	
F41	Z.43	
T1	Z.44	
T72	Z.45	
VZ1	Z.46	
VZ2	Z.47	
VZ3	Z.48	
VZ4	Z.49	
VZ5	Z.50	
VZ6	Z.51	
VZ41	Z.52	
VZ42	Z.53	
	T.14	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.54	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.55	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.56	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.57	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.58	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.59	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.60	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.61	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
	Z.62	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.63	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.64	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.65	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.66	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.67	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.68	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.69	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.70	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.71	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.72	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.73	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.74	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.75	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.76	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.77	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
	Z.78	Plocha obsažená v ÚP. Změnou se jí přiřazuje pořadové číslo
OZ2	K.1	
OZ3	K.2	
OZ4	K.3	
OZ5	K.4	
OZ6	K.5	
OZ7	K.6	
OZ8	K.7	
OZ9	K.8	
OZ10	K.9	
OZ11	K.10	
OZ12	K.11	
OZ13	K.12	
OZ21	K.13	
OZ22	K.14	
OZ41	K.15	
OZ51	K.16	
OZ52	K.17	
OZ53	K.18	
OZ71	K.19	
VP61	K.20	
VP71	K.21	
SN31	K.22	
VP31	K.23	Plocha navržená změnou č.4 (v návrhu pro společné jednání označena jako VP31)

Úprava názvu ploch VPS, VPO a asanací:

Změnou č.4 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací, které vychází z výše uvedeného zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Bodové VPS není možné vymezovat a proto jsou změnou č.4 rušeny jako samostatné návrh. Změnou č.4 je budování bodové infrastruktury (trafostanice, čerpací stanice atd. umožněno jako součást liniových VPS.

Realizované VPS nejsou změnou č.4 zakresleny ve výkrese VPS jako rušené, jejich rušení je popsáno v tabulce níže, která je zároveň zobrazena i v příslušném výkrese změny č.4.

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
E1	VT.1	
E2	VT.2	
E4	VT.3	
E5	-	Realizováno
E6	VT.4	
E7	VT.5	
E8	VT.6	
E9	-	Bodová VPS zrušena
E10	-	Bodová VPS zrušena
E11	-	Bodová VPS zrušena
E12	-	Bodová VPS zrušena
E13	-	Realizováno
E14	-	Bodová VPS zrušena
E15	-	Bodová VPS zrušena
E16	-	Bodová VPS zrušena
E17	-	Bodová VPS zrušena
E18	-	Bodová VPS zrušena
E19	-	Bodová VPS zrušena
K1	VT.7	
K2	-	Realizováno
K4	VT.8	
K5	VT.9	
K6	VT.10	
K7	VT.11	
K8	VT.12	
K9	VT.13	
K10	VT.14	
K11	VT.15	
K12	VT.16	
K13	-	Realizováno
K14	-	Realizováno
K15	-	Realizováno
K16	-	Realizováno
K17	-	Realizováno
K18	VT.17	
K19	VT.18	
K20	-	Realizováno
K21	VT.19	
K22	VT.20	
K23	VT.21	
K24	VT.22	
K25	VT.23	
K26	VT.24	
K27	VT.25	
K28	VT.26	
K29	VT.27	
K30	VT.28	
K31	VT.29	
K32	VT.30	
K33	VT.31	
K34	VT.32	
K35	VT.33	
K36	VT.34	

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
K37	VT.35	
K38	VT.36	
K39	VT.37	
K40	VT.38	
K41	VT.39	
K42	VT.40	
K43	VT.41	
K44	VT.42	
K45	VT.43	
K46	VT.44	
K47	VT.45	
K48	VT.46	
K49	VT.47	
K50	VT.48	
K51	VT.49	
K52	VT.50	
K53	VT.51	
K54	VT.52	
K55	VT.53	
K56	VT.54	
K57	VT.55	
K58	VT.56	
K59	VT.57	
K60	VT.58	
K61	VT.59	
V1	VT.60	
V2	VT.61	
V3	VT.62	
V5	VT.63	
V6	VT.64	
V7	-	Realizováno
V8	-	Realizováno
V9	-	Realizováno
V10	VT.65	
V11	VT.66	
V12	VT.67	
V13	VT.68	
V14	VT.69	
V15	VT.70	
V16	VT.71	
V17	VT.72	
V18	VT.73	
V19	VT.74	
V20	VT.75	
P1	VT.76	
P2	VT.77	
P3	VT.78	
P4	VT.79	
P5	-	
P6	VT.80	
P7	VT.81	
P9	VT.82	
P10	VT.83	

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
P11	VT.84	
P12	VT.85	
P13	VT.86	
D1	VD.1	
D2	VD.PK19	Úprava označení a vymezení v souladu se ZÚR ÚK
D3	VD.PK17	Úprava označení a vymezení v souladu se ZÚR ÚK
D4	VD.2	
D5	VD.3	
D6	VD.4	
D7	VD.5	
D8	VD.PK17	Úprava označení a vymezení v souladu se ZÚR ÚK
D9	VD.PK17	Úprava označení a vymezení v souladu se ZÚR ÚK
D10	VD.PK17	Úprava označení a vymezení v souladu se ZÚR ÚK
D11	VD.6	
D12	VD.6	
D13	VD.6	
D15	VD.7	
D17	-	Realizováno
D18	-	
D19	-	Realizováno
D20	VD.8	
D21	VD.9	
D23	-	Realizováno
D24	VD.10	
D25	VD.11	
D26	-	stávající komunikace
D27	VD.12	
D29	VD.13	
D31	VD.14	
D32	-	Bodová VPS zrušena
D33	-	Bodová VPS zrušena
D34	-	Bodová VPS zrušena
D35	-	Bodová VPS zrušena
D36	-	Bodová VPS zrušena
D37	-	Bodová VPS zrušena
D38	-	Bodová VPS zrušena
D39	VD.15	
D40	VD.16	
D41	VD.17	
D42	VD.18	
D43	VD.19	
D44	-	Bodová VPS zrušena
D45	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
D46	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
D47	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
D48	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
D49	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
D50	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
D51	-	Realizováno
D52	-	Liniový návrh VPS dopravy zrušen
ZV1	VN1	
ZV2	VN2	
ZV3	VN3	

Územní plán	Změna č.4 a úplné znění po změně č.4	Poznámka
OZ1	VN4	
OZ2	VN5	
OZ3	VN6	
OZ4	VN7	
-	VU.RBK622-BO05-ML04	VPO navržené změnou č.4
-	VU.RBK622-BO05-1486	VPO navržené změnou č.4
-	VU.RBK622-ML04-BO03	VPO navržené změnou č.4
-	VU.RBK622-2002-BO03	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBCBO09	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-BO12	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBKBO06-MV	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-ML25	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBKBO04-BO08	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBKLB23-ML26	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-BRO	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-BO08	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-BO09	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-BO05	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBKBO12-ŽB14	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK2002-DU03	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBKBO06-BO09	VPO navržené změnou č.4
-	VU.LBK017-RBC15	VPO navržené změnou č.4

Vzhledem k tomu, že územní plán byl vydán ještě v době platnosti ÚP VÚC okresu Litoměřice, uvádí se změnou č.4 do souladu s platnou dokumentací ZÚR ÚK. Jedná se o následující úpravy:

- Zpřesnění a úprava označení nadregionálního biocentra NRBC 2002 Myslivna na Ohři, regionálního biocentra 017 Les u Přestavlk, regionálního biokoridoru RKB 0009 Les u Přestavlk - RBK 622 a regionálního biokoridoru RBK 622 Myslivna na Ohři - Mšenský potok tak, aby jejich označení i poloha odpovídala ZÚR ÚK. Prvky ÚSES z nadřazené dokumentace jsou zapracované dle ZÚR včetně jejich označení, plošného vymezení, funkčnosti a případného zařazení mezi VPO.
- Prověření souladu návrhu trasy a změny označení cyklostezky Ohře (v textové části dokumentace) v souladu s návrhem ze ZÚR ÚK, cyklostezka je s ohledem na své trasování vyznačena ve změně č.4 jako cyklotrasa (viz. vyhodnocení souladu se ZÚR).
- Prověření souladu návrhu tras přeložek silnic II/118 a II/246 a změny jejich označení (v textové části dokumentace) v souladu se ZÚR ÚK (viz. vyhodnocení souladu se ZÚR). Změnou č.4 jsou tyto návrhy zakresleny jako koridory plošně vymezení a zároveň jsou pro jednoznačnost zakresleny i jako VPS a VPO, byť tento návrh byl součástí územního plánu.
- Prověření kompletního obsahu územního plánu a jeho souladu se ZÚR ÚK. (Vlastní vyhodnocení souladu se ZÚR ÚK je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění změny č.4).
- S ohledem na změnu ÚSES v nadřazené ÚPD, byl změnou č. 4 prověřen a zpřesněn kompletní systém ÚSES na podkladu nové aktuální katastrální mapy. S ohledem na skutečnost, že v grafickém řešení ve vymezení jednotlivých prvků ÚSES dochází v drtivé většině ke změnám v jejich vymezení, které jsou způsobeny novým podkladem katastrální mapy a dále vychází z požadavků na naplnění metodiky pro vymežování ÚSES, je v grafické části zakresleno kompletní nové uspořádání systému ÚSES. (Původní navržené řešení tak nebylo s ohledem na upřednostnění přehlednosti grafické části dokumentace změny č.4 ve výkresech zakresleno). Tyto úpravy se rovněž promítly i do návrhu prvků ÚSES jako VPO. V grafické části výkresu Veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací se změnou ruší kompletní návrh prvků ÚSES a zakreslují se nové zpřesněné prvky, které jsou částečně funkční, případně navržené k založení. S ohledem na přehlednost výkresu nejsou v grafické části dokumentace rušené prvky VPO znázorněny.

i.2 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č.2 vyplývající z ÚAP

Na základě porovnání aktuálních ÚAP ORP Roudnice nad Labem s obsahem územního plánu, se změnou č.4 upravuje kompletní zakreslení limitů v území. V grafické části dokumentace je zakresleno vždy nové vedení limitů, bez zakreslení zrušení původního vedení:

- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásmo silnic II. a III. třídy
- ochranné pásmo letiště Roudnice nad Labem
- ochranné pásmo elektrického vedení VN22 kV
- ochranné pásmo trafostanic
- bezpečnostní pásmo VVTL a VTL plynovodu
- bezpečnostní pásmo regulační stanice plynu
- ochranné pásmo VVTL, VTL, STL a NTL plynovodu (graficky nevyjádřitelné)
- stanice katodové ochrany včetně bezpečnostního pásma
- ochranné pásmo stanice katodové ochrany (graficky nevyjádřitelné)
- ochranné pásmo anodového uzemnění (graficky nevyjádřitelné)
- ochranné pásmo regulační stanice plynu (graficky nevyjádřitelné)
- radioreléové trasy
- ochranné pásmo vodního zdroje
- ochranné pásmo léčivého zdroje vody I. a II. stupeň
- ochranné pásmo ČOV
- nemovité kulturní památky

Budyně nad Ohří:

- 34520 / 5-1963 - kostel Panny Marie Sněžné (Školská ulice)
- 45687 / 5-1962 - kostel sv. Václava
- 103768 - synagoga (Ostrovská ulice)
- 37454 / 5-1956 - boží muka
- 103811 - socha Bolestného Krista (SV od centra města)
- 80006 / 5-1959 - socha sv. Karla Boromejského a krucifix (torzo)
- 85742 / 5-1957 - sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Josefa
- 33181 / 5-4541 - sloup se sochou Panny Marie
- 24259 / 5-1961 - smírčí kříž
- 23981 / 5-4540 - socha sv. Jana Nepomuckého - sokl
- 17994 / 5-1966 - sloup se sochou Nejsvětější Trojice
- 24872 / 5-1959 - silniční most
- 22381 / 5-1954 - hrad (Mírové náměstí č.p.1)
- 32592 / 5-1958 - měšťanský dům č.p. 6 (Děkánská ulice)
- 13913 / 5-1955 - špitál č.p.94
- 32257 / 5-1967 - venkovská usedlost č.p. 217 (Pražská ulice)
- 27338 / 5-1965 - městská věž č.p. 315

Kostelec nad Ohří:

- 35055 / 5-2097 - kostel sv. Petra a Pavla

Roudníček:

- 25973 / 5-2457 - výklenková kaplička

Nížebohy:

- 30078/5-2206 - kostel sv. Martina
- 22984/5-2208 - sýpka ve statku č.p. 1
- 29687/5-2207 - venkovská usedlost - špýchar a hosp. stavení zanikly

- hranice památkové zóny
- ochranné pásmo zámku Libochovice
- archeologická naleziště
- poddolované území - Roudníček - Jáma Antonín, Roudníček - Jáma Rudolf
- sesuvné území potenciální 1029 - Písty
- záplavové území Q₁₀₀ řeky Ohře
- aktivní zóna záplavového území řeky Ohře
- územní zvláštní povodně pod vodním dílem Nechranice a Orlík var.2 (bez vzájemného grafického odlišení v koordinačním výkrese)
- hranice CHOPAV Severočeská křída

- Evropsky významná lokalita Ohře (CZ0423510), Myslivna (CZ0420015), Pístecký les (CZ0424138), Údolí Podbradeckého potoka (CZ0420073) a Vrbka (CZ0420004)
- přírodní rezervace Pístecký les, včetně ochranného pásma, přírodní rezervace Myslivna včetně ochranného pásma
- přírodní památka Vrbka včetně ochranného pásma, přírodní památka Slatiniště u Vrbky včetně ochranného pásma
- hranice přírodního parku Dolní Poohří
- vzdálenost 30m od okraje lesa
- památný strom Borovice černá u Nížeboh, Jilm v Babíně a Dub letní pod Hostenickým jezem
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů s národním významem
- řešené území se nachází v oblasti s potenciálně významným povodňovým rizikem (k.ú. Břežany nad Ohří, k.ú. Budyně nad Ohří a k.ú. Písty)

Původní limity využití území (obsažené v koordinačním výkresu) se změnou č. 4 ruší a nahrazují novým zákresem na podkladu aktuální katastrální mapy.

S ohledem na aktualizovaný zakres limitů v území byly dále doplněny podmínky využití pro plochu SM8 v Budyni nad Ohří, která nyní částečně zasahuje do bezpečnostního pásma kabelu katodové ochrany VTL plynovodu.

i.3 Zdůvodnění vymezení hranice zastavěného území

Změnou č.4 byla také aktualizována hranice zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Budyně nad Ohří, na podkladu aktuální katastrální mapy a v souladu s požadavky stavebního zákona č.283/2021Sb. v platném znění. Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části dokumentace v rozsahu celého správního území města. Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území byl zpřesněn a aktualizován i zakres několik ploch s rozdílným způsobem využití (v souladu se stavem v území a s požadavky uvedenými ve zprávě o uplatňování ÚP). Tyto plochy jsou v grafické části změny č.4 zakresleny jako stav v území. Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy zvlášť popisovány ve výrokové části změny č. 4 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu a koordinačního výkresu změny č. 4 a dále v textové části odůvodnění změny č.4 územního plánu.

Změnou č. 4 se doplňuje zakres stávajících ploch technické infrastruktury (pokud se jedná o samostatně oddělený pozemek v katastru nemovitostí), včetně doplnění a úpravu podmínek jejich využití v textové části dokumentace. V ÚP byly tyto plochy znázorněny pouze symbolem (např. ČOV, vodojem atp.) bez označení "funkčního využití".

Změnou č. 4 byly doplněny podmínky využití pro plochy, které nebyly v textové části územního plánu obsaženy. Jedná se zejména o podmínky pro plochy v nezastavěném území. Touto úpravou dojde k sjednocení grafické a textové části ÚP tak, aby každá samostatně vyčleněná plocha měla v grafické části a v textové části územního plánu příslušný regulativ.

i.4 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch a transformačních ploch

Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je uvedena v kapitole k. tohoto odůvodnění. V další části textu jsou uvedeny důvody a podmínky návrhu dílčích ploch, včetně jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a jejich omezení limity v území.

Změna č.4 navrhuje následující zastavitelné plochy:

Z.79

SM - smíšené obytné městské

k.ú.:

Budyně nad Ohří

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádostí vlastníků pozemků. V platném územní plánu je plocha vedena jako plocha trvalých travních porostů a částečně jako návrh plochy ochranné a izolační zeleně K.2 (OZ3). Plocha se nachází ve východním okraji zastavěného území sídla Budyně nad Ohří, kde rozšíří stávající řadu rodinných domů (v této části města). Plocha bude využita vlastníky pozemků (k uspokojení vlastních potřeb bydlení), v rozsahu 2 rodinných domů.

napojení DI a TI:

Napojení na dopravní infrastrukturu je zajištěno ze stávající komunikace vedoucí po východním okraji plochy. Z tohoto prostoru bude provedeno i

napojení na řady technické infrastruktury, které lze v případě potřeby prodloužit v trase místní komunikace jako nezbytnou technickou infrastrukturu.

limity využití plochy: Při návrhu využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo železnice, bezpečnostní a ochranné pásmo VTL plynovodu zasahující do jihovýchodního okraje plochy (včetně získání nutné výjimky), archeologické naleziště a dále polohu plochy v CHOPAV Severočeská křída.

Z.80**SM - smíšené obytné městské**

k.ú.:

Budyně nad Ohří

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku. V platném územní plánu je plocha vedena jako plocha zahrad a sadů. Plocha se nachází v jižní části zastavěného území Budyně nad Ohří v místě zahrady za stávající řadou rodinných domů. V návrhu byly zohledněny sociodemografické poměry, kdy navrhovanou změnou dojde k umožnění výstavby vlastníka pozemku v souladu s jejich zájmy a zájmy jejich dětí, kteří hodlají na daném místě v dohledné době stavět. Jedná se o vytvoření podmínek vycházejících z nechtěného soužití. Podmínkou využití plochy je zajištění odpovídajícího dopravního napojení.

napojení DI a TI:

Napojení na dopravní infrastrukturu je možné řešit z místní komunikace vedoucí k severnímu okraji plochy, která však svými parametry nevyhovuje min. šířkovým parametrům. S ohledem na podrobnost územního plánu a s ohledem na charakter záměru, (který není ve veřejném zájmu), není návrh rozšíření komunikace řešen změnou č. 4. Rozšíření komunikace lze realizovat v souladu s podmínkami uvedenými ve využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. V případě nedořešení vlastnických vztahů, lze plochu dopravně napojit i z jihu přes sousedící, stávající plochy smíšené obytné městské, kde jsou v území pozemky stejného vlastníka. Zajištění odpovídajícího dopravního napojení bude řešeno na vlastní náklady investora. V trase stávající komunikace bude řešeno i napojení na stávající technickou infrastrukturu Budyně nad Ohří.

limity využití plochy:

Při využití plochy je nutné zohlednit její polohu v CHOPAV Severočeská křída.

Z.84**SV - smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Píсты

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku v návaznosti na zastavěné území místní části Hradčany. Při návrhu plochy bylo zohledněno stanovené záplavové území řeky Ohře tak, aby plocha byla vymezena mimo toto území. Při návrhu plochy bylo přihlédnuto k zájmu majitelů, kteří hodlají na místě v dohledné době stavět. Vzhledem k tomu, že se jedná se o vytvoření podmínek vycházejících z nechtěného soužití lze považovat tento záměr za akceptovatelný a odůvodněný.

napojení DI a TI:

Napojení na dopravní infrastrukturu bude provedeno ze stávající komunikace vedoucí po severním okraji plochy, z které bude provedeno i napojení plochy na stávající vodovod a navrhovaný kanalizační řad.

limity využití plochy:

Při návrhu využití plochy je nutné respektovat územní zvláštní povodně, polohu plochy ve vzdálenosti 30m od okraje lesa a také CHOPAV Severočeská křída.

Z.85**SV - smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Píсты

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku v návaznosti na zastavěné území místní části Hradčany. Při tomto návrhu bylo přihlédnuto k řešení sociodemografických poměrů, kdy navrhovanou změnou dojde k umožnění výstavby vlastníka pozemku v souladu se zájmy vlastníka pozemku a zájmy jejich dětí, kteří hodlají na daném místě v dohledné době stavět. Navrhovanou změnou dojde k umožnění výstavby max. 3-4 rodinných domů pro vlastníka pozemků, což lze považovat za odůvodnitelný návrh. Podmínkou využití plochy je zajištění odpovídajícího dopravního napojení.

napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající místní komunikace vedoucí po východním okraji plochy, kterou je nutné zkapacitnit, event. ze silnice II/118 vedoucí po západním okraji plochy. Z tohoto místa bude řešeno i napojení na stávající vodovod a navržený kanalizační řad, které lze v případě potřeby dále rozšiřovat jako nezbytnou technickou infrastrukturu. Zajištění odpovídajícího dopravního napojení bude řešeno na vlastní náklady investora.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo silnice II/118, polohu části plochy ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, archeologické naleziště a polohu plochy v CHOPAV Severočeská křída.

Z.86**SV - smíšené obytné venkovské**

k.ú.:

Nížebohy

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku jako změna využití části plochy navržené územním plánem pro individuální rekreaci Z.31 (R71). Změnou č. 4 tak nedochází k návrhu nové zastavitelné plochy, ale pouze ke změně využití zastavitelné plochy. V rámci změny č.4 bylo prověřeno, že změna využití je možná. Plocha navazuje přímo na zastavěné území sídla Nížebohy a bude využita vlastníkem pozemku k uspokojení vlastních potřeb bydlení v rozsahu 1-2 rodinných domů. Podmínkou využití plochy je zajištění odpovídajícího dopravního napojení. Návrhem změny dojde k úpravě rozsahu zastavitelné plochy rekreace Z.31 (R71), která zůstane i nadále využitelná a dopravně napojitelná z komunikace vedoucí po jejím východním okraji.

napojení DI a TI:

Plocha bude dopravně obsloužena z místní komunikace vedoucí po jejím jižním okraji. Tuto komunikaci je však nutné upravit (v souladu s přípustným využitím) tak, aby odpovídala min. šířkovým parametrům. Zajištění odpovídajícího dopravního napojení bude řešeno na vlastní náklady investora. Napojení na vodovod, plynovod a kanalizaci je možné provést z řadů navržených územním plánem podél jižního okraje plochy.

limity využití plochy:

Při návrhu využití plochy je nutné respektovat polohu severního okraje plochy ve vzdálenosti 30m od okraje lesa a dále polohu plochy v CHOPAV Severočeská křída.

Z.87**OS - občanské vybavení sport**

k.ú.:

Vrbka u Roudníčku

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádosti mysliveckého sdružení pro realizaci střelnice. S ohledem na charakter budoucího využití lze považovat lokalizaci plochy za vhodnou a odůvodněnou. Návrhem nejsou zabírány plochy ZPF ani PUPFL. S ohledem na sousedství plochy s Přírodní památkou Vrbka a stejnojmennou EVL je její využití stanoveno jako podmíněně přípustné na základě prokázání že nedojde k nežádoucímu ovlivnění těchto chráněných území.

napojení DI a TI:

Napojení na dopravní infrastrukturu bude provedeno ze stávajících komunikací. Napojení na technickou infrastrukturu se s ohledem na charakter plochy nenavrhuje.

limity využití plochy:

Při návrhu využití plochy je nutné respektovat sousedství plochy s Přírodní památkou Vrbka a stejnojmennou EVL a dále ochranné pásmo přírodní památky a vzdálenost 30m od okraje lesa.

Z.83**VZ - výroba zemědělská a lesnická**

k.ú.:

Kostelec nad Ohří

zdůvodnění návrhu:

Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku jako změna využití zastavitelné plochy výroby a skladování - výroba a sklady (V31). Změnou č.4 nedochází k návrhu nové zastavitelné plochy, ale pouze ke změně využití stávající zastavitelné plochy. Plocha je navržena ve vazbě na plochu T.15, která je ve vlastnictví stejného majitele. Podmínky využití pro tuto plochu jsou stanoveny s ohledem na její značný rozsah a izolovanou polohu ve volné krajině tak, aby nedošlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu a ke vzniku nežádoucího urbanistického celku. Plošný rozsah plochy Z.83 byl ve změně č.4 navržen v rozsahu původní plochy výroby a skladů V31.

napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno ze stávající silnice III. třídy vedoucí po jižním okraji plochy. Napojení na technickou infrastrukturu není navrhováno a bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat polohu plochy v Přírodním parku Dolní Poohří. Plocha bezprostředně sousedí s plochou výskytu zákonem chráněných druhů rostlin hlaváček jarní a sasanka lesní.

Změna č.4 navrhuje následující transformační plochy:

T.16 SM - smíšené obytné městské

k.ú.:	Budyně nad Ohří
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě žádostí vlastníků pozemků. V platném územní plánu je plocha vedena jako plocha zahrad a sadů. Plocha se nachází ve východním okraji zastavěného území sídla Budyně nad Ohří, kde rozšíří stávající řadu rodinných domů v této části města. Plocha bude využita vlastníky pozemků k uspokojení vlastních potřeb bydlení v rozsahu 1 rodinného domu.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu je zajištěno ze stávající komunikace vedoucí po jižním okraji plochy. Z tohoto prostoru bude provedeno i napojení na řady technické infrastruktury.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat ochranné pásmo železnice, archeologické naleziště a polohu plochy v CHOPAV Severočeská křída.

T.15 SV - smíšené obytné venkovské

k.ú.:	Kostelec nad Ohří
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku jako transformační plocha stávající plochy výroby a skladování. Změnou č.4 se uvádí do souladu stávající využití plochy, které zařazením mezi plochy smíšené obytné venkovské odpovídá jejímu aktuálnímu využití. Podmínky využití pro tuto plochu jsou stanoveny, s ohledem na její značný rozsah a izolovanou polohu ve volné krajině, tak aby nedošlo k negativnímu ovlivnění krajinného rázu a ke vzniku nežádoucího urbanistického celku. Plošný rozsah plochy T.15 byl ve změně č.4 navržen v rozsahu stávající plochy stávající výroby a skladů.
napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu je řešeno ze stávající silnice III. třídy vedoucí po jižním okraji plochy. Napojení na technickou infrastrukturu není navrhováno a bude řešeno individuálně.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat polohu plochy v Přírodním parku Dolní Poohří, ochranné pásmo silnice III. třídy a polohu části plochy ve vzdálenosti 30m od okraje lesa. Plocha bezprostředně sousedí s plochou výskytu zákonem chráněných druhů rostlin hlaváček jarní a sasanka lesní.

Ve výkrese základního členění území je zakreslena hranice zastavitelných ploch a transformačních ploch, u kterých dochází změnou č.4 k novému návrhu. Hranice zastavitelných ploch a transformačních ploch, u kterých ke změně nedochází zakresleny nejsou a zůstávají v platnosti dle vydaného ÚP.

i.5 Zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině

Změna č.4 navrhuje novou plochu WT - vodní a vodních toků na západním okraji sídla Kostelec nad Ohří.

K.23 WT - vodní a vodních toků

k.ú.:	Kostelec nad Ohří
zdůvodnění návrhu:	Plocha je navržena na základě žádosti vlastníka pozemku pro realizaci vodní plochy severně od areálu bývalého statku v Kostelci nad Ohří. Při návrhu plochy byla zohledněna poloha plochy v Přírodním parku Dolní Poohří, v sousedství Přírodní rezervace Myslivna a stejnojmenné EVL a v ploše Nadregionálního biocentra NRBC 2002 - Myslivna na Ohří. Jelikož se jedná o nezastavitelnou plochu, která bude plnit funkci vodní plochy, lze považovat tento návrh za přípustný a odůvodněný.

napojení DI a TI:	Napojení na dopravní infrastrukturu bude řešeno ze stávající místní komunikace vedoucí po jejím západním okraji, případně ze silnice III. třídy vedoucí po jejím jižním okraji.
limity využití plochy:	Při návrhu využití plochy je nutné respektovat její polohu v Přírodním parku Dolní Poohří, v sousedství Přírodní rezervace Myslivna a stejnojmenné EVL a v ploše Nadregionálního biocentra NRBC 2002 - Myslivna na Ohří. Dále je nutné zohlednit její polohu v ochranném pásmu silnice III. třídy a ve vzdálenosti 30m od okraje lesa.

i.6 Zdůvodnění návrhu úpravy dopravní infrastruktury

Změnou č.4 se upravuje zákres a značení přeložek silnice II. třídy obsažených v územním plánu. Jedná se o přeložky silnic II/246 a II/118, které jsou v územním plánu zakreslené a obsažené. Jejich znázornění však neodpovídá požadavkům jednotného standardu a zákona č.238/2021Sb. Změnou č.4 se tyto návrhy zakreslují jako koridory dopravní infrastruktury ze ZÚR ÚK a zároveň jsou vymezeny pro jednoznačnosti i jako veřejně prospěšné stavby, které jsou rovněž v územním plánu obsažené, ale jejich zákres neodpovídá požadavkům zákona č.283/2021Sb.

Změnou č.4 se upravuje zákres navržených cyklostezek obsažených v ÚP. Jelikož jsou tyto návrhy vedeny po stávajících nebo navržených komunikacích jsou změnu č.4 vymezeny jako cyklotrasy.

i.7 Zdůvodnění návrhu úpravy vedení technické infrastruktury

Z důvodu koordinace návrhů obsažených v platném ÚP Budyně nad Ohří s aktuálním stavem technické infrastruktury v území je navrženo prodloužení navržené trasy vedení el. energie na východním okraji Budyně nad Ohří. Prodloužení návrhu je provedeno od stávajícího vedení el. energie po návrh trasy obsažený v ÚP. Návrh je zároveň promítnut i do veřejně prospěšných staveb tak, aby byla zachována kontinuita návrhu obsaženého v ÚP a umožněna jeho realizovatelnost.

Změna č. 4 žádné další nové řady technické infrastruktury nenavrhuje. Plochy řešené změnou č. 4 je možné napojit na stávající technickou infrastrukturu v řešeném území, případně prodloužením stávajících řadů v trasách stávajících nebo navržených komunikací, v souladu se stanovenými podmínkami využití.

i.8 Zdůvodnění návrhu úpravy systému ÚSES

Návrhem změny č.4 se uvádí do souladu územní plán se ZÚR ÚK. Prvky ÚSES z nadřazené dokumentace jsou zapracované dle ZÚR včetně jejich označení, plošného vymezení, funkčnosti a případného zařazení mezi VPO. Změna č. 4 zpřesňuje na podkladu aktuální katastrální mapy následující prvky nadmístního ÚSES:

- NRBC.2002 - Myslivna na Ohří - funkční
- RBC.017 - Les u Přestavlk - funkční
- RBK.0009 - Les u Přestavlk - RBK.622 - funkční
- RBK.622 - Myslivna na Ohří - Mšenský potok - v řešeném území k založení

RBK 621 Šebín – Myslivna na Ohří byl zpřesněn ve změně č.3 ÚP Libochovice bez návaznosti na území města Budyně nad Ohří. Z tohoto důvodu není třeba vymezovat RBK ve změně č.4 ÚP Budyně nad Ohří.

V návaznosti na výše uvedené návrhy byl zpřesněn a upraven návrh všech lokálních prvků ÚSES.

Hlavním cílem vymezení územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Budyně nad Ohří poskytuje koeficient ekologické stability K_{es} tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Koeficient ekologické stability K_{es} v zájmovém území je 0,27

Klasifikace koeficientů K_{es} (Lipský, 1999):

$K_{es} < 0.10$: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0.10 < K_{es} < 0.30$: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0.30 < K_{es} < 1.00$: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1.00 < K_{es} < 3.00$: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů

$K_{es} > 3.00$: stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že území obce Budyně nad Ohří tvoří území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování Plánu ÚSES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť" projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR" a z učebnice „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“ Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP, ZÚR Ústeckého kraje, a platné územní plány Budyně nad Ohří a sousedních obcí.

Při realizaci lokálního ÚSES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu ÚSES. Prvky ÚSES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 - 4 roky	- společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
8 - 15 let	- vegetace eutrofních stojatých vod
10 - 15 let	- vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí	- xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
staletí	- vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin

tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k založení biocentra a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení nutných prvků a procesů zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

Tabulková část

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Přehled biocenter

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	Popis	návrh opatření
Nadregionální biocentrum					
NRBC.2002 Myslivna na Ohři	Poplze, Radovesice u Libochovic, Žabovřesky n/Oh., Kostelec n/Oh., Břežany n/Oh., Budyně n/Oh., Písty, Hostěnice u Brozan, N. Dvory u Doksan, Brozany n/Oh., Doksany NRBC funkční	1B3, 1BC5, VO, LO, MT,SE v řešeném území	599,2 v řešeném území	Vodní tok Ohře, lužní lesy, vlhké louky, orná půda. V lesním porostu převažují topolové a jilmové doubravy, v místech se zvýšenou hladinou spodní vody olšiny. Velkým problémem z hlediska funkčnosti v části zvané Pístecký les je stávající chatová výstavba podél pravého břehu Ohře a rekreační činnosti s tím spojené. Pístecký les je, vzhledem k neregulovaným meandrům řeky, jejím mrtvým ramenům a periodickým tůňm, jedním z nejlépe zachovaných fragmentů lužního lesa na Ohři. Druhové složení lužních porostů je pokládáno za téměř původní	Důsledně dodržovat ochranný režim přírodního parku Dolní Poohří, realizovat návrh na vyhlášení ochrany neregulovaných meandrů Ohře formou přírodní rezervace, výhledově počítat s nahrazením dnes orné půdy trvalými porosty. Stávající smrkové pásky nahradit místně příslušnými druhy lužního lesa.
Regionální biocentrum					
RBC.017 Les u Přestavlk	Nížebohy, Přestavky u Roudnice n/L RBC funkční	1BD3, 1AB3 DH, SE, KR, RU v řešeném území	33,22 v řešeném území	Na řešeném území lesní porosty smíšené. SLT: 1B, 1C, 1K. orná půda, ostatní plochy s náletovými porosty.	Převedením orné půdy na TTP. Podpora přirozené druhové skladby: SLT 1B: DBZ 2-5, DB 3-5, LP 2-3, HB 1-2, BK +-1, JV +-1, BRK +-1, BB +-1; SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	Popis	návrh opatření
					1, LP 1-2, BRK +-1; SLT 1K: DBZ 6-9, BK +-1, LP +-1, HB +-1
Lokální biocentra					
LBC.622-BO03	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku LBC funkční, vložené	1BC4, 1BC5 VO, LO	2,95	Listnatý lesní porost s přírodě blízkou druhovou skladbou, SLT 1L,	Podpora přirozené druhovité skladby: SLT 1L: DB4-5, (JL,JLV)2, HB1, LP1, JV1, BB
LBC.BO04	Nížebohy, Přestavky u Roudnice n/L LBC funkční	1AB2, 1B2 DH, AD v řešeném území	9,40 v řešeném území	Lesní porost, převážně borové porosty s příměsí akátu, SLT: 1M, 1S	Podpora přirozené druhovité skladby: SLT 1M: BO 3, (DBZ, DB) 2-3, BR +-1, LP +-1, JR, HB; SLT 1S (DBZ, DB) 7-8, HB 1- 2, LP +-1
LBC.0009-BO 05	Vrbka u Roudníčku LBC funkční vložené	1AB3, 1AB,B2, 1BD2-3, 1B,BD3 DH, KU	8,25	Lesní porosty smíšené zastoupené i borové exoty, SLT: 1C, 1B, 1K, 1Z	Podpora přirozené druhovité skladby: SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1, LP 1-2, BRK +-1; SLT 1B: DBZ 2-5, DB 3-5, LP 2-3, HB 1-2, BK +-1, JV +-1, BRK +-1, BB +-1; SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1; SLT 1K: DBZ 6-9, BK +-1, LP +-1, HB +-1
LBC.0009- BO06	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku LBC funkční, vložené	1AB3, 1AB,B2, 1BD2-3, 1B,BD3, 1B2 DH, KR	7,78	Lesní porosty smíšené a listnaté, SLT: 1C, 1B, 1Z, 1S, vytěžený prostor s listnatým porostem	Zachování současného stavu, v lesních porostech podpora přirozené druhovité skladby: SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1, LP 1-2, BRK +-1; SLT 1B: DBZ 2-5, DB 3-5, LP 2-3, HB 1-2, BK +-1, JV +-1, BRK +-1, BB +-1; SLT 1Z: DBZ 6-9, BR +-2, HB +-2, LP +-1, BB +-1, MK +-1, BRK +-1, JV, BO +-1; SLT 1S (DBZ, DB) 7-8, HB 1- 2, LP +-1
LBC.0009.BO07	Budyně n/Oh, LBC funkční, vložené	1BD2-3, DH, KU	3,05	Lesní porosty smíšené zastoupené i borové exoty, SLT: 1C	Podpora přirozené druhovité skladby: SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1, LP 1-2, BRK +-1
LBC.BO08	Písty, Nížebohy, Dušníky	1AB2, 1B2 DH, AD, KU v řešeném	40,31 v řešeném území	Lesní porosty, převažují bory, místy doubravy, také akátiny, SLT: 1M,	Podpora přirozené druhovité skladby: SLT 1M: BO 3, (DBZ,

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	výměra [ha]	Popis	návrh opatření
	LBC funkční	území		1S	DB) 2-3, BR +-1, LP +-1, JR, HB; SLT 1S (DBZ, DB) 7-8, HB 1-2, LP +-1
LBC.BO09	Budyně n/Oh, LBC nefunkční	1B5, 1BC5 LO	4,49	Listnatý lesní porost převážně topol, vrba, také dub, jilm, javor SLT 1L, 1G	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 1L: DB4-5, (JL,JLV)2, HB1, LP1, JV1, BB; SLT 1G: OL 9-10, VR +-1, LP, OS, JS, BRP, VRkeř
LBC.BO12	Břežany n/Oh LBC funkční	1BD2-3, 1B,BD3, 1D2-3 DH	4,32	Lesní porosty především jasanové, SLT: 1C, 1B, 1X	Podpora přirozené druhové skladby: SLT 1C: (DBZ, DB) 7-9, HB +-1, LP 1-2, BRK +-1; SLT 1B: DBZ 2-5, DB 3-5, LP 2-3, HB 1-2, BK +-1, JV +-1, BRK +-1, BB +-1; SLT 1X: DBZ 3-5, DBP 2-5, LP +-2, HB +-1, BRK +-1, MK +-1, BB +-2

Přehled biokoridorů

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	Délka (m)	Návrh opatření
Regionální biokoridory				
RBK.0009 (RBK.0009-BO05-BO06, RBK.0009-017-BO07, RBK.0009-BO06-BO07) Les u Přestavlk – RBK 622	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku RBK funkční	1AB3, 1AB,B2, 1BD2-3, 1B,BD3, 1B2, 1BD3 DH, KR, SE, KU, MT	3493	Ochrana stávajícího stavu. Údržba a dosadba, podpora přirozené druhové skladby. Převod orné půdy na TTP.
RBK.622 (RBK.622-2002-BO03, RBK.622-BO05-1486, RBK.622-BO05-ML04, RBK.622-ML04-BO03) Myslivna na Ohři – Mšenský potok	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku, Roudníček RBK nefunkční	1B5, 1BC4, 1BC5, 1BD3, 1B,BC3 VO, LO, SE, KR, MT	4240 (v řeš. území)	Ochrana stávajícího stavu. Údržba a dosadba, podpora přirozené druhové skladby. Převod orné půdy na TTP.. Založení lesních společenstev jilmových luhů, olšin a dubohabřin.

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	Délka (m)	Návrh opatření
Lokální biokoridory				
LBK.017- RBC15	Nížebohy, Přestavky u Roudnice n/L LBK nefunkční	1BD3 SE	136 (v řeš. území)	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP, BRK.
LBK.2002- BO05	Budyně n/Oh, Vrbka u Roudníčku LBK nefunkční	1B2, 1B3, 1B,BC3, 1B,BC4, 1BC4-5, 1BD3 SE, RU, VO, KR	2246	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP, JV, JS, JL, JLV, BRK.
LBK.2002- BO08	Písty LBK nefunkční	1BD3, 1BC3, 1BC4, 1B5, 1BC5 VO, LO, SE, KR	1637 / 1605	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP, JV, JS, JL, JLV, BRK, , v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 1L: DB4- 5, (JL,JLV)2, HB1, LP1, JV1, BB; SLT 1G: OL 9-10, VR +-1, LP, OS, JS, BRP, VRkeř
LBK.2002- BO09	Budyně n/Oh, Písty LBK nefunkční	1BC3(4) SE	1065	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP, JV, JS, JL, BB
LBK.2002- DU03	Písty, N. Dvory u Doksan, Dušníky LBK nefunkční	1BD2 SE, KR	286 (v řeš. území)	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP, BRK
LBK.BO04- BO08	Nížebohy LBK nefunkční	1AB,B2 SE, AD	1689	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: BO, DBZ, DB, BR, LP, JR, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 1M: BO 3, (DBZ, DB) 2-3, BR +- 1, LP +-1, JR
LBK.BO06- BO09	Budyně n/Oh LBK nefunkční	1BD3, 1B2 SE, KR, RU	2070	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP
LBK.BO06-MV	Vrbka u Roudníčku, Martiněves u Libochovic LBK nefunkční	1BD3 SE	192 (v řeš. území)	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP
LBK.2002- ML25	Kostelec n/oh, Mšené- lázně LBK nefunkční	1BD3 SE	374 (v řeš. území)	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP
LBK.2002- BO12	Břežany n/Oh LBK nefunkční	1B,BD3 DH, SE, MT	675	Postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, BK, LP, JV, v lesních porostech podpora přirozené druhové skladby: SLT 1B: DBZ 2-5, DB 3-5, LP 2-3, HB 1-2, BK +-1, JV +-1, BRK +- 1, BB +-1

číslo název	k.ú. stav	STG fyziotyp	Délka (m)	Návrh opatření
LBK.2002-BRO	Břežany n/Oh, Hostěnice u Brozan LBK nefunkční	1BD3 SE	1163 (v řeš. území)	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP
LBK.BO12-ŽB14	Břežany n/Oh, Žabovřesky n/Oh LBK nefunkční	1BD2-3 KR, MT, RU, DH	678 (v řeš. území)	Postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby DB, DBZ, HB, LP, BRK.
LBK.LB23-ML26	Kostelec n/Oh, Brníkov LBK nefunkční	1BD3 SE	165 (v řeš. území)	Převedení orné půdy na TTP, postupné založení lesních porostů přirozené druhové skladby: DBZ, DB, HB, LP

i.9 Zdůvodnění úprav 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

Změnou č.4 se ruší kompletně vymezení VPS a VPO s možností uplatnění předkupního práva z důvodu zajištění souladu se zákonem č.283/2021Sb.

Z důvodu koordinace návrhů obsažených v platném ÚP Budyně nad Ohří s aktuálním stavem technické infrastruktury v území je navrženo prodloužení navržené trasy vedení el. energie na východním okraji Budyně nad Ohří. Prodloužení návrhu je provedeno od stávajícího vedení el. energie po návrh trasy obsažený v ÚP. Návrh je zároveň promítnut i do veřejně prospěšných staveb tak, aby byla zachována kontinuita návrhu obsaženého v ÚP a umožněna jeho realizovatelnost.

Změnou č.4 se upravuje grafické zobrazení a písmenné označení ploch VPS, VPO a asanací, které vychází z výše uvedeného zákona č.283/2021 Sb., vyhlášky č. 157/2024 Sb. a standardu vybraných částí územního plánu.

Bodové VPS není možné vymezovat a proto jsou změnou č.4 rušeny jako samostatné návrh. Změnou č.4 je budování bodové infrastruktury (trafostanice, čerpací stanice atd. umožněno jako součást liniových VPS.

Realizované VPS nejsou změnou č.4 zakresleny ve výkrese VPS jako rušené, jejich rušení je popsáno v tabulce níže, která je zároveň zobrazena i v příslušném výkrese změny č.4.

i.10 Zdůvodnění vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 zákona č.283/2021Sb.

V nezastavěném území se upravují podmínky prostorového uspořádání pro umístování staveb dle § 122 stavebního zákona. Vylučuje se umístování staveb a zařízení v částech řešeného území v souladu s požadavky dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny.

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

Změna č.4 nestanovuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR ÚK.

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

Správní území města Budyně nad Ohří je podle nadřazené krajské dokumentace součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko a zpřesněné rozvojové osy republikového významu OS2 Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo (-Dresden), kde lze zcela nepochybně očekávat zvýšené požadavky na změny v území. Z tohoto důvodu byl v platné územně plánovací dokumentaci navržen odpovídající rozvoj území, a to jak pro rozvoj hospodářského potenciálu představovaného rozsáhlým návrhem plochy výroby a skladů, s konkrétními zájemci o výstavbu, který posléze nebyl realizován z důvodu následné hospodářské stagnace, která nastala krátce po vydání územního plánu. Návrh ploch pro bydlení odpovídal a byl navržen k poměru k návrhu ploch pro výrobu a sklady, neboť záměrem územního plánu bylo potenciálním zaměstnavatelům a zaměstnancům nabídnout v území plochy umožňující bydlení, tak

aby rozvoj území byl vyvážený z pohledu hospodářského i sociálního pilíře a město nebylo jednostranně využíváno pouze k dojíždce za prací. S ohledem na polohu obce v rozvojové ose a v rozvojové oblasti nadmístního významu lze očekávat, že se vrátí i zájem dokončit původně navrhované záměry a projekty a obec tak s ohledem na své návrhy provedené v platném územním plánu bude ve smyslu výše uvedeného textu na zvýšené požadavky na provedení změn v území, pro které je legitimní vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost za předpokladu zachování hodnot řešeného území, připravena.

Změna č. 4 územního plánu Budyně nad Ohří provedla řadu dílčích změn, z nichž se jedná o změny ve funkčním využití ploch, v návrhu na zrušení komunikace, v nápravě právního stavu a v neposlední řadě i ve vymezení nových ploch pro zástavbu. Z hlediska ploch určených k výstavbě RD, jsou v návrhu změny č. 4 navrženy pouze takové plochy pro bydlení, které řeší aktuální potřeby bydlení vlastníků předmětných pozemků vyplývající ze sociodemografických podmínek vždy v rozsahu jednotek rodinných domů. Jedná se vždy pouze o požadavky vlastníků, kteří v řešeném území žijí a požadují podle názoru projektanta a pořizovatele zdůvodnitelné plochy, kterými řeší své sociální problémy a vytváření podmínky pro řešení situace vyplývající z nechtěného soužití.

Zároveň je nutné konstatovat, že s ohledem na značný rozsah vymezených zastavitelných ploch pro výstavbu RD (zejména v Budyni nad Ohří) nelze jednoznačně prokázat nemožnost využít již vymezené zastavitelné plochy.

Z urbanistického hlediska se plochy řešené změnou č. 4 ÚP Budyně nad Ohří nacházejí buď v zastavěném území, nebo mají přímou návaznost na zastavěné území jednotlivých sídel, čímž naplňují nejen principy územního plánování, ale zároveň naplňují i požadavky na vymezení zastavitelných ploch uvedené v zákoně o ochraně zemědělského půdního fondu. Výjimku tvoří pouze plocha Z.87, která s ohledem na své specifické využití nemůže navazovat na zastavěné území jednotlivých sídel. Celkem bylo ve změně č. 4 vyčleněno 10 nových ploch, z toho návrh nových zastavitelných ploch a transformačních ploch se týká celkem 6 lokalit: Z.79, Z.80, Z.84, Z.85, Z.86 a Z.87. V případě dvou lokalit: Z.83 a T.15, řešených změnou č. 4 se oproti původnímu ÚP, řeší pouze změna v jejich funkčním využití, nikoliv návrh nových zastavitelných ploch spojený s novým zábořem zemědělského půdního fondu. Z toho v případě plochy T.15 se jedná o změnu funkčního využití umožňující využití stávajícího opuštěného a nevyužívaného areálu, čímž dochází k naplnění požadavku části bodu (19) PÚR, podle kterého je nutné vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch zemědělského původu.

Z hlediska podrobnějšího vyhodnocení těchto ploch konstatujeme, že případě rozšíření zastavitelného území v plochách Z.79 a Z.80, v katastrálním území Budyně nad Ohří, Z.84 v katastrálním území Písty a Z.86 v katastrálním území Nížebohy, se jedná převážně o návrhy malého rozsahu, sloužící převážně k umístění 1 RD vlastníků pozemků a zároveň obyvatel žijících v obci, které jsou v tomto případě zdůvodnitelné, neboť dle názoru orgánu obce, pořizovatele a projektanta se jedná pouze o drobné rozšíření území zohledňující sociální vazby v území a vycházející ze skutečnosti, že prarodiče, rodiče a děti chtějí bydlet a žít poblíž sebe, což posiluje sociální pilíř v území. V případě návrhu na rozšíření plochy zastavitelného území v ploše Z.87 se jedná o návrh plochy mimo zastavěné území sídel pro umístění střelnice, jejíž funkce v řešeném území není v platném územním plánu dosud zastoupena a z důvodu, že ji nelze realizovat nikde v jiné ploše, ji považujeme rovněž za odůvodněnou.

Podrobnější odůvodnění potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení:

- Z.79 Plocha je vymezena v zastavěném území obce a jedná se fakticky o proluku a neobhospodařovatelnou zbytkovou enklávu v prostoru mezi tratí, zemědělským areálem a obytným územím. Návrh plochy je vymezený po hranici ochranného pásma vysokotlakého plynovodu. Plocha je navržena na půdách s I. třídou ochrany ZPF. V okolí zastavěného území Budyně nad Ohří se nachází prakticky pouze půdy s I. třídou ochrany ZPF, doplněné půdami s II. třídou ochrany ZPF a proto nelze navrhnout tuto plochu na půdách s nižší třídou ochrany. S ohledem na výše uvedené lze konstatovat že je výjimečně odůvodnitelný.
- Z.80 Plocha je vymezena v zastavěném území obce. Jedná se fakticky o proluku v zastavěném území sevřenou zástavbou a místní komunikací a o neobhospodařovatelnou zemědělskou enklávu, kdy na vlastní pozemek je problematicky přístupný zemědělské technice a návrh provedení uvnitř zastavěného území obce. Plocha je navržena na půdách s II. třídou ochrany ZPF. V okolí zastavěného území Budyně nad Ohří se nachází prakticky pouze půdy s I. třídou ochrany ZPF, doplněné půdami s II. třídou ochrany ZPF, a proto nelze navrhnout tuto

plochu na půdy s nižší třídou ochrany. S ohledem na výše uvedené lze konstatovat že je výjimečně odůvodnitelný.

- T.16 Plocha je vymezena v zastavěném území obce a jedná se fakticky o proluku a neobhospodařovatelnou zbytkovou enklávu v prostoru mezi tratí, obslužnou komunikací obytným územím. Návrh plochy je vymezený po hranici ochranného pásma vysokotlakého plynovodu. Plocha je z pohledu jejího využívání k zemědělským účelům, a jejího obdělávání nezpůsobila, neboť je zemědělské technice s ohledem na svou polohu obtížně přístupná. Plocha je navržena na půdách s I. třídou ochrany ZPF a má podobnou charakteristiku jako plocha Z.79 umístěná na druhé straně trati ČD. V okolí zastavěného území Budyně nad Ohří nachází prakticky pouze půdy s I. třídou ochrany ZPF, doplněné půdami s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na výše uvedené lze konstatovat že je výjimečně odůvodnitelný.
- Z.84 Jedná se o návrh na umístění 1RD a zarovnávací urbanistický půdorys sídla. Plocha je navržena na části pozemku, který náleží do půd s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož je převážná část plochy navržena na půdách se IV. třídou ochrany ZPF a část pozemku s II. třídou ochrany, která přiléhá ke stávající komunikaci, není možné tuto část mezi stávající komunikací a navrženou plochou z návrhu vypustit, neboť by došlo k vytvoření těžkoobhospodařovatelného pozemku ZPF mezi odnímanou plochou komunikací.
- Z.86 Plocha je navržena jako změna funkčního využití plochy navrhovaných a odsouhlasených platným územním plánem pro individuální rekreaci a v současné době jde fakticky o proluku mezi již zastavěnou plochou Z.27 (SV73) a stávající plochou individuální rekreace s možností využití napojení na veřejné sítě.

Změnou č. 4 jsou řešeny s ohledem na svůj charakter převážně plochy, které jsou v přímé návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území a s ohledem na prostorové uspořádání území byly vyhodnoceny jako vhodné k zástavbě. Zároveň orgán obce vyhodnotil podněty na změnu v území i s ohledem na možnost ovlivnění koordinace výstavby. V tomto případě komplexně posoudil možnosti na rozšíření částí zastavitelného území jako požadavky oprávněné, které zohledňují a vytvářejí předpoklady pro výstavbu a to bez možné blokace vlastníků pozemků, kteří nejsou ochotni své pozemky k výstavbě nabídnout a zároveň jako požadavky posilující sociální pilíř v území (viz text uvedený výše). V době, kdy je stanoveno v republikových prioritách hledání uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty, na dopravu a energie byl při posuzování mimo jiné zohledněn i jednotlivý přístup investorů, kteří zajistí výstavbu včetně nezbytné dopravní a technické infrastruktury ze svých vlastních prostředků, a nebudou tak vyvíjet neadekvátní tlak na veřejné rozpočty. Z hlediska urbanistické koncepce obce nedojde návrhem k narušení dosavadního vývoje. Vymezením nových zastavitelných ploch nedochází k disproporcím jednotlivých funkčních činností v obci, ani v jejich jednotlivých sídlech.

Na základě všech výše uvedených a doplněných skutečností konstatujeme, že potřeba nových zastavitelných ploch byla prokázána.

I. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán ani změna č.4 neobsahuje návrh prvků regulačního plánu. Požadavek na zpracování změny č.4 s prvky regulačního plánu nebyl obsažen v zadání změny č.4.

m. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1 Zemědělský půdní fond

Změna č. 4 navrhuje zastavitelné plochy a transformační plochy Z.79, Z.80, T.16, K.23, Z.84, Z.85 a dále plochu změn v krajině K.23 na pozemcích vedených jako zemědělská půda. Podrobnější popis včetně odůvodnění návrhů jednotlivých ploch je uveden v kapitolách i.4. a k. textové části odůvodnění. Změna č. 4 navrhuje nový systém ekologické stability, jehož zákres je proveden ve výkresu č. 2 Hlavní výkres.

Jako kompenzace za návrh plochy Z.85 je navrženo vypuštění zastavitelné plochy SV64 v rozsahu cca 0,49ha.

Plocha Z.83 je navržena na pozemcích s II. třídou ochrany, které byly odňaty platným územním pro plochu výroby a skladování - výroba a sklady. Vzhledem k tomu, že změnou č.4 je navrženo nové funkční využití je odnětí této plochy obsaženo i ve změně č.4.

Plocha Z.86 je navržena na pozemcích, které byly odňaty platným územním plánem pro plochu individuální rekreace. Vzhledem k tomu, že je změnou č. 4 navrženo nové funkční využití je odnětí této plochy obsaženo i ve změně č.4.

Plocha T.15 je navržena na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako zbořeniště a jiné plochy.

Plocha Z.87 je navržena na pozemcích vedených v katastru nemovitostí jako jiná plocha a dobývací prostor.

Zdůvodnění ploch navržených na pozemcích s vyšší třídou ochrany ZPF:

- Z.79 Plocha je navržena na půdách s I. třídou ochrany ZPF. v okolí zastavěného území Budyně nad Ohří se však nachází prakticky pouze půdy s I. třídou ochrany ZPF, doplněné půdami s II. třídou ochrany ZPF a proto nelze navrhnout tuto plochu na půdách s nižší třídou ochrany. S ohledem na skutečnost, že se jedná o plochu v zastavěném území obce - de facto proluku a neobhospodařovatelnou zbytkovou enklávu v prostoru mezi tratí, zemědělským areálem a obytným územím, je tento návrh ukončený na hranici ochranného pásma vysokotlakého plynovodu výjimečně odůvodnitelný.
- Z.80 Plocha je navržena na půdách s II. třídou ochrany ZPF. V okolí zastavěného území Budyně nad Ohří se nachází prakticky pouze půdy s I. třídou ochrany ZPF, doplněné půdami s II. třídou ochrany ZPF, a proto nelze navrhnout tuto plochu na půdy s nižší třídou ochrany. Jedná se de facto o proluku v zastavěném území sevřenou zástavbou a místní komunikací a tudíž neobhospodařovatelnou zemědělskou enklávu, kdy na vlastní pozemek je problematicky přístupný zemědělské technice a návrh provedený uvnitř zastavěného území obce – v tomto případě města, je tak výjimečně odůvodnitelný.
- T.16 Plocha je navržena na půdách s I. třídou ochrany ZPF a má podobnou charakteristiku jako plocha Z.79 umístěná na druhé straně trati ČD. V okolí zastavěného území Budyně nad Ohří nachází prakticky pouze půdy s I. třídou ochrany ZPF, doplněné půdami s II. třídou ochrany ZPF. S ohledem na skutečnost, že se jedná o plochu v zastavěném území obce – de facto o neobhospodařovatelnou zbytkovou plochu v prostoru mezi tratí a místní komunikací sevřenou tímto zastavěným územím, je tento návrh ukončený na hranici ochranného pásma vysokotlakého plynovodu výjimečně odůvodnitelný. Obě dvě navrhované plochy Z.79 a T.16 jsou z pohledu jejich využívání k zemědělským účelům a jejich obdělávání nezpůsobilé, neboť jsou zemědělské technice s ohledem na svou polohu obtížně přístupné, zejména pak u plochy T.16 sevřené zastavěným územím, obslužnou místní komunikací a tratí.
- Z.84 Plocha je navržena na části pozemku, který náleží do půd s II. třídou ochrany ZPF. Jelikož je převážná část plochy navržena na půdách se IV. třídou ochrany ZPF a část pozemku s II. třídou ochrany, která přiléhá ke stávající komunikaci, není možné tuto část mezi stávající komunikací a navrženou plochou z návrhu vypustit, neboť by došlo k vytvoření těžkoobhospodařovatelného pozemku ZPF mezi odnímanou plochou komunikací. Jedná se o návrh na umístění 1RD a zarovnávací urbanistický půdorys sídla.
- Z.86 Plocha je navržena jako změna funkčního využití plochy navrhovaných a odsouhlasených platným územním plánem pro individuální rekreaci R a v současné době je de facto prolukou mezi již zastavěnou plochou Z.27 a stávající plochou individuální rekreace R s možností využití napojení na veřejné sítě.

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb., Vyhláška o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Změna č.2 navrhuje nové odnětí ZPF v rozsahu 13,95 ha. Zábory ZPF jsou tvořeny z 5,63% půdami s I. třídou ochrany, z 22,60% půdami s II. třídou ochrany, z 11,73% půdami s IV. třídou ochrany a z 60,04% půdami s V. třídou ochrany. Půdy se III. třídou ochrany nejsou dotčeny.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Označení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.79	SM	0,0249	0,0249									
Z.80	SM	0,0229		0,0229								
Z.81		0,0154	0,0154									
Σ	SM	0,0631	0,0402	0,0229	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.84	SV	0,0228		0,0067		0,0161						
Z.85	SV	0,0435				0,0435						
Z.86	SV	0,0296					0,0296					
Σ	SV	0,0959	0,0000	0,0067	0,0000	0,0597	0,0296	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Z.83	VZ	0,0174		0,0174								
Σ	VZ	0,0174	0,0000	0,0174	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
K.23	WT	0,0472			0,0472							
Σ	WT	0,0472	0,0000	0,0000	0,0472	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ΣΣ		0,2236	0,0402	0,0469	0,0472	0,0597	0,0296	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Tab. 1 – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

m.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změna č. 4 řeší změnu využití území v rámci pozemků, které leží mimo pozemky náležející do PUPFL. Změnou č. 4 proto nedojde k žádnému záboru PUPFL.

n. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

V průběhu pořizování změny č.4 nebyly uplatněny žádné připomínky.

o. Posouzení souladu změny územního plánu s jednotným standardem

Před veřejným projednáním provedl pořizovatel částečnou kontrolu souladu datové části změny č.4 s jednotným standardem. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování s výsledkem „Bez chyb, s varováním“. Protokol je pořizovatelem uložen v dokladové části pořízení změny č.4.

p. Text s vyznačením změn

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č.4 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou č.4 doplňuje, **modře zvýrazněný a přeškrtnutý text** se změnou č.4 ruší.

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

~~Územní plán je zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.~~

~~Územní plán je řešen pro celé administrativní území města Budyně nad Ohří tvořené katastrálním územím Budyně nad Ohří a katastrálními územími Břežany nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček a Vrbka. Celková rozloha řešeného území činí 3 352 ha a žije zde cca 2 040 obyvatel ve více než 530 obytných objektech.~~

~~Budyně nad Ohří se rozprostírá cca 8 km západně od Roudnice nad Labem, na křižovatce silnic II. třídy č.118 a č.246, při železnici č. 095 Vraňany Libochovice. Sídlo správního obvodu Roudnice nad Labem poskytuje pro Budyni nad Ohří služby v rámci vyšší občanské vybavenosti. V důsledku příznivé polohy v hodnotném přírodním prostředí, v údolí řeky Ohře, má město dobré podmínky pro svůj další rozvoj. Budyně nad Ohří s přidruženými sídly je atraktivní nejen pro bydlení a rekreaci, ale i pro drobné a středně velké podnikání.~~

~~Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 156 m n.m. (v místě, kde opouští řeka Ohře správní území města) až po 282 m n.m. (jihozápadní okraj řešeného území). Centrum města Budyně nad Ohří je v nadmořské výšce 161 m n.m., centrum Břežan nad Ohří v nadmořské výšce 164 m n.m., centrum Kostelce nad Ohří v nadmořské výšce 176 m n.m., centrum Nížeboh v nadmořské výšce 188 m n.m., centrum Pístů v nadmořské výšce 156 m n.m., centrum Roudníčku v nadmořské výšce 175 m n.m. a centrum Vrbky v nadmořské výšce 173 m n.m.~~

~~Celé území patří do povodí řeky Ohře, která je také hlavním tokem protékajícím severní částí správního území města a teče od západních hranic severovýchodním směrem. Krajina je využívána především pro zemědělskou výrobu a pro rekreaci. Lesy se rozprostírají v západní a v severní části řešeného území, v nivě řeky Ohře.~~

~~Stěžejní funkcí města je bydlení, zemědělství, střední a drobné podnikání a rekreace.~~

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu ~~(ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese)~~ je uvedena hranice zastavěného území. ~~obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb.~~ Tato hranice byla vymezena k 30.5. 2003 a upřesněna k 21.10.2014 **31.7.2025**.

~~Zastavěné území zahrnuje, dle odst.1 tohoto §, více zastavěných území o celkové rozloze 187,0 ha, což představuje 5,6 % řešeného území.~~

b) Základní koncepce rozvoje území města 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 ~~současně~~ 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 ~~trvale~~ 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 ~~SV37T.5~~, jedna plocha smíšená výrobní ~~VS 31~~ **všeobecná Z.40** a jedna plocha smíšená ~~nezastavěného území SN31~~ **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. ~~Proto navrhuje územní plán vyhlásit jádrové území Pístů za vesnickou památkovou zónu.~~

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 štíty 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 ~~(v grafické dokumentaci je tato návaznost vyjádřena)~~. Kromě toho navrhuje územní plán plochy podél silnice II/246 pro komerční aktivity ve vazbě na bývalý areál velkokapacitního teletránu.

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. ~~V řešeném území se nacházejí dvě nově vyhlášené přírodní rezervace (Pístecký les a Slatiniště u Vrbky) a dále dva památné stromy. Prvním z nich je dub letní v k.ú. Písty a druhým je borovice černá v k.ú. Nížebohy.~~

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel města a přidružených sídel ke svému bydlišti. ~~V městě Budyni nad Ohří se jedná o areál hřbitovního kostela P. Marie Sněžné (č. rejstř. 34520/5-1963), kostel sv. Václava (č. rejstř. 45687/5-1962), hrob babičky J.E. Purkyně na hřbitově (rejstř.č. 52885/5-1968), městské opevnění – městskou věž (č. rejstř. 27338/5-1965), dvě boží muka (č. rejstř. 37454/5-1956 a 54499/5-1960), sloup se sochou P. Marie (č. rejstř. 33181/5-4541), sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého (č. rejstř. 23981/5-4540), sloup se sochou Nejsvětější Trojice (č. rejstř. 17994/5-1966), soubor smírčích křížů (č. rejstř. 24259/5-1961), silniční most (č. rejstř. 24872/5-1959), měšťanský dům č.p. 6 (rejstř.č. 32592/5-1958), bývalý špitál č.p. 94 (č. rejstř. 13913/5-1955), areál usedlosti č.p. 314 (č. rejstř. 32257/5-1967) a areál hradu (č. rejstř. 22381/5-1954), v Kostelci nad Ohří o areál kostela sv. Petra a Pavla (č. rejstř. 35055/5-2097), v Roudníčku o výklenkovou kapli (č. rejstř. 25973/5-2457), v Nížebohách o areál kostela sv. Martina (č. rejstř. 30078/5-2206), špýchar u venkovské usedlosti č.p. 1 (č. rejstř. 22984/5-2208) a venkovskou usedlost č.p. 18 (č. rejstř. 29687/5-2207).~~ 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. ~~Jedná se o následující archeologická naleziště:~~

Budyně nad Ohří

- ~~–nádvoří zámku (ojedinělý žárový hrob – mladší doba římská, sídliště – pozdní doba hradištní, hrad, zámek – vrcholný středověk, novověk),~~
- ~~–jihozápadní část náměstí (sídliště – doba halštatská, mladší fáze doby laténské, doba římská, město – vrcholný středověk),~~
- ~~–náměstí – dům č.p. 2 (sídliště – kultura knovízská, d. halštatská),~~
- ~~–náměstí – městská váha před radnicí (ojedinělé nálezy – pravěk, doba hradištní),~~
- ~~–místo starého hřbitova okolo kostela sv. Václava (sídliště – pravěk, doba římská – a hradištní),~~
- ~~–Slánská ulice (sídliště – mladší doba bronzová, doba halštatská, římská, mladší a pozdní doba hradištní, město, městské opevnění – vrcholný středověk),~~
- ~~–u domu č.p. 54 blízko náměstí (město – pozdní doba hradištní, vrcholný středověk),~~
- ~~–zahrada u domu p. Nebeského, č.p. 55 (sídliště – mladší/pozdní doba hradištní),~~
- ~~–dům č.p. 326 (ojedinělý nálezy – kultura únětická),~~
- ~~–zahrada pana Drdlíka (sídliště – kultura s vypíchanou keramikou),~~

- ~~- zahrada státního statku (sídliště – kultura knovízská),~~
- ~~- panské pole p.č. 625 – návrší proti novému hřbitovu u kostela P. Marie Sněžné (pohřebiště 16 žárových a 7 kostrových hrobů – kultura knovízská, bylanská a mladší doba hradištní; ojedinělý nálezy – mladší a pozdní doba římská),~~
- ~~- zahrada u nové školy (pod návrším p.č. 625) (ojedinělý nálezy – mladší doba hradištní),~~
- ~~- hřiště u nádraží (pohřebiště, mohylník, 2 kostrové hroby – kultura bylanská; sídliště – kultura knovízská),~~
- ~~- poloha "U bohuševické váhy" (pohřebiště – kultura bylanská, doba římská),~~
- ~~- poloha "U křepelky" (ojedinělé nálezy – kultura se šňůrovou keramikou),~~
- ~~- návrší "Bruska" severovýchodně od města (pohřebiště 27 kostrových hrobů – neolit až eneolit, kultura zvoncovitých pohárů, mladší doba hradištní).~~

Roudnice

- ~~- poloha "Miletice" (sídliště – kultura s lineární keramikou, vypíchanou keramikou, eneolit; sídliště – místo zaniklé středověké osady Miletice – kultura starší/střední až mladší doba hradištní, vrcholný středověk),~~
- ~~- pole u kostela (sídliště – kultura knovízská, doba laténská, pozdní doba hradištní),~~
- ~~- pole p.č. 159/1 (sídliště – kultura s vypíchanou keramikou, eneolit, kultura knovízská),~~
- ~~- pole p. Stejskala (ojedinělý kostrový hrob – doba laténská),~~
- ~~- pole proti kovárně (ojedinělý nálezy – neolit),~~
- ~~- pole JZD u obce (ojedinělé nálezy – neolit, eneolit),~~
- ~~- záhumenek (sídliště – kultura s lineární keramikou),~~
- ~~- silážní jáma JZD u p. Babína (ojedinělý kostrový hrob – kultura knovízská),~~
- ~~- cihelna (hromadný porušený hrob – mladší doba římská; sídliště – kultura s vypíchanou keramikou, mladší doba bronzová, vrcholný středověk),~~
- ~~- pole u obce (ojedinělý nálezy – kultura se šňůrovou keramikou).~~

Nížebohy

- ~~- písečná p. Podolského na severozápadním okraji obce, p.č. 118 (pohřebiště 2 kostrové hroby – kultura nálevkovitých pohárů, starší fáze únětické kultury; ojedinělý nálezy – neolit/eneolit),~~
- ~~- pole p. A. Podolského, blíže polohy "Zvonice" na návrší při pravé straně silnice do Podlusk (pohřebiště minimálně 2 kostrové hroby – kultura únětická),~~
- ~~- pole v poloze "Na rajšule" (pohřebiště 2 kostrové hroby – kultura zvoncovitých pohárů).~~

Písty

- ~~- cihelna p. Hrdlička (ojedinělý kostrový hrob – doba stěhování národů),~~
- ~~- poloha "Na Hradčanech", patrně návrší nad osadou (ojedinělý kostrový hrob – doba laténská).~~

Vrbka

- ~~- staveniště JZD (sídliště – kultura knovízská, doba hradištní, vrcholný středověk).~~

Územní plán tyto kulturní hodnoty jednotlivých sídel plně respektuje a do jejich historických částí nenavrhne 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) **Návrh urbanistické koncepce** **Urbanistická koncepce**

Urbanistická ~~strategie~~ **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. ~~Celkem je v řešeném území vymezeno cca 85 ha ploch pro bydlení, což představuje 40,4 % celkové výměry rozvojových ploch.~~

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. ~~Plochy pro výrobu a skladování jsou vymezeny v rozsahu více než 45 ha (21,6 % celkové výměry rozvojových ploch).~~

Urbanistickou koncepcí 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 Koštice, 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 ~~vyhlášení památkové zóny v Pístech~~ a 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 A PLOCH PŘESTAVBY	
Plochy smíšené obytné městské SM1-SM5, SM6-SM7-SM14 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- 440 - 443 obytných objektů
Plochy smíšené obytné venkovské SV1, SV2, SV21-SV25, SV31-SV37, SV41-SV46, SV51-SV57, SV61-SV64, SV71-SV75 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- 80 areálů rodinných domů s hospodářskými objekty

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	
Plochy smíšené obytné specifické jiné SX71 Z.29	individuální rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy
Plochy individuální rekreace rekreace individuální R1, R21, R71 Z.30, Z.31	15-20 rekreačních objektů
Občanská vybavenost O1 Občanské vybavení veřejné Z.32	Centrum pro motoristy
Plochy pro sport S21, S22, S31 Občanské vybavení sport Z.33, Z.34, Z.35, Z.87	Rozšíření hřiště, tábořiště, střelnice
Výroba a sklady lehká V2-V4, V31, V71 Z.36, Z.37, Z.38, Z.39	Nízké haly s četnou zelení
Plochy smíšené výrobní všeobecné VS31 Z.40	Malovýroba, služby a zpracovatelské činnosti a stavby
Fotovoltaická elektrárna FE1 Výroba energie z obnovitelných zdrojů Z.41	Fotovoltaická elektrárna
Plochy zemědělských staveb výroby zemědělské a lesnické Z1 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
Agroturistická farma F41 Výroba a skladování jiné Z.43	Agroturistická farma
Technická infrastruktura T1, T72 Nakládání s odpady Z.44	Sběrný dvůr, čistírna odpadních vod
Technická infrastruktura všeobecná Z.45	Čistírna odpadních vod
Veřejná zeleň VZ1-VZ6, VZ41, VZ42 Zeleň sídelní ostatní Z.46, Z.47, Z.48, Z.49, Z.50, Z.51, Z.52, Z.53	Vícepatrová strukturovaná zeleň
Dopravní infrastruktura Doprava silniční Z.57, Z.60, Z.61, Z.66, Z.69, Z.70, Z.72	Přeložky silnic II/118, II/246, III/24612, III/24613 a III/24615, kruhový objezd, místní komunikace, parkoviště, točny, cyklostezky, pěší stezka, naučná stezka
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

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	
Doprava drážní Z.71	Železniční trať
Specifické zvláštního určení Z.73, Z.74, T.75	Protipovodňová ochrana
ZPŮSOB VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Ochranná zeleň OZ2-OZ13, OZ21, OZ22, OZ41, OZ51-OZ53, OZ71	Hustá vícepatrová zeleň
Plochy vodní a vodohospodářské VP61, VP71	2 vodní nádrže
Plochy smíšené nezastavěného území SN31	zemědělské pozemky

Územní plán navrhuje na správním území města Budyně nad Ohří celkem 79 zastavitelných ploch a ploch přestavby, z toho 26 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (19 a část zastavitelných ploch a 6 a část ploch přestavby), 13 ploch v k.ú. Nižebohy (11 zastavitelných ploch a dvě plochy přestavby), 9 ploch v k.ú. Roudnicek (5 zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), 9 ploch v k.ú. Kostelec nad Ohří (sedm zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), 7 ploch v k.ú. Vrbka (tři a část zastavitelné plochy a tři a část plochy přestavby), 8 ploch v k.ú. Břežany nad Ohří (7 zastavitelných ploch a jednu plochu přestavby) a 5 ploch v k.ú. Písty (dvě zastavitelné plochy a tři plochy přestavby). Dále budou realizovány četné dopravní stavby.

Z ~~26~~ zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených na k.ú. Budyně nad Ohří je 14 smíšených obytných ploch městských, jedna plocha zemědělských staveb, 3 plochy jsou vymezeny pro výrobu a skladování, jedna plocha pro občanské vybavení, jedna plocha pro individuální rekreaci, 5 ploch pro veřejnou zeleň a jedna plocha pro technickou infrastrukturu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku 13 největších ploch města, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha (kromě ploch veřejné zeleně, které jsou charakterizovány v následující kapitole):

Bližší charakteristika vybraných ploch:

Budyně nad Ohří

Plocha ~~SM1~~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 ~~SM1~~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 ~~SM1~~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 ~~SM1~~Z.1 vede v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV až k trafostanici „U Ezetu“ umístěné na jihovýchodním okraji plochy ~~SM1~~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 V2Z.36

využití plochy: výroba ~~a sklady~~ lehká,

rozloha: 0,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha ~~V2-Z.36~~ navazuje na stávající výrobní areál ze západní strany. Plocha má trojúhelníkový 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 ~~V2Z.36~~,

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

etapa využití: I. etapa.

Plocha V3Z.37

využití plochy: výroba ~~a sklady~~ lehká,

rozloha: 1,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha ~~V3-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 Pístů. Elektrickou energií bude zásobena z trafostanice, která bude přeložena v rámci stávajícího areálu jihovýchodně k hranicím s plochou ~~V3Z.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 SM4

~~využití plochy: plocha smíšená obytná – městská,~~

~~rozloha: 0,5 ha,~~

~~kapacita: max. 4-5 individuálních rodinných domů,~~

~~lokalizace: východní okraj zastavěného území města, za tratí,~~

~~vymezení plochy: plocha SM4 rozšiřuje stávající zástavbu naproti nádraží jižním směrem,~~

~~dopravní napojení: ze stávající místní komunikace vedoucí ze silnice II/246 jižním směrem podél východního okraje zástavby až k zemědělskému areálu,~~

~~zdůvodnění: dobré napojení na dopravní systém města, investičně nenáročné připojení na inženýrské sítě,~~

~~etapa využití: I. etapa.~~

Plocha V4Z.38

využití plochy: výroba ~~a sklady~~ 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 tratí č.095 (Vraňany-Libochovice), což umožňuje případné vlečkové napojení. Dalšími výhodami 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 SM7Z.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 SM7-Z.6 je situována jižně od stávajícího statku, východně od silnice II/118. Západní část této obytné lokality leží již v 50m-30m pásmu od okraje lesa. Podél místní vodoteče protékající při jihovýchodním a jižním okraji plochy SM7-Z.6 je navržena výsadba zeleně,

dopravní napojení: prostřednictvím nové místní komunikace končící na jihovýchodním okraji plochy SM7-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 Z4Z.42

využití plochy: plocha ~~zemědělských staveb~~ výroby zemědělské a lesnické,

rozloha: 1,2 ha,

lokalizace: jižně od stávajícího zemědělského areálu,

vymezení plochy: plocha Z4Z.42 rozšiřuje stávající zemědělský areál jižním směrem až k místní komunikaci a zarovnává jej do tvaru téměř pravidelného obdélníku,

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

etapa využití: II. etapa.

Plocha SM8Z.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 SM8-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 SM9Z.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 SM9-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 ~~O4~~Z.32

využití plochy: ~~občanská vybavenost~~ 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 ~~SM11~~

využití plochy: ~~plocha smíšená obytná – městská,~~

rozloha: ~~0,7 ha,~~

kapacita: ~~max. 3 – 5 individuálních rodinných domů,~~

lokalizace: ~~východním směrem od stávající řadové zástavby rodinných domů při východním okraji silnice II/118,~~

vymezení plochy: ~~plocha SM11 vyplňuje dnes nevyužitý prostor mezi stávající zástavbou a Podbradeckým potokem,~~

zdůvodnění: ~~částečně zkomplektnuje urbanistický půdorys jihozápadní části města,~~

etapa využití: ~~I. etapa.~~

Plocha ~~SM12~~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 **SM12-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 prodejnami 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 **SM12Z.11** na komunikační systém vyššího řádu, konkrétně na plánovanou přeložku silnice II/118, která povede podél jihovýchodního okraje plochy **SM12Z.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 **SM12Z.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 **R4Z.30**

využití plochy: plocha ~~individuální rekreace~~ **rekreace individuální**,

rozloha: 0,6 ha,

lokalizace: východní část města,

vymezení plochy: plocha **R4Z.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.

~~Ze 8 ploch vymezených na k.ú. **Břežany nad Ohří** je 5 obytných ploch venkovských, 2 plochy jsou vymezeny pro sport a jedna plocha pro rekreaci. Z tohoto počtu jsou tři plochy rozsáhlejší než 0,5 ha.~~

Břežany nad Ohří

Plocha **SV23Z.15**

využití plochy: smíšená obytná plocha ~~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 **SV23Z.15**,

zdůvodnění: prostřednictvím plochy **SV23Z.15** dojde ke sblížení dvou odloučených urbanistických celků Břežan nad Ohří, které odděluje železniční trať,

etapa využití: I. etapa.

Plocha **S24Z.13**

využití plochy: ~~plocha pro sport~~ občanské vybavení sport,

rozloha: 0,7 ha,

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

vymezení plochy: plocha **S24Z.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 **S22Z.14**

využití plochy: ~~plocha pro sport~~ občanské vybavení sport,

rozloha: 2,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha **S22—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.

~~Z 11 rozvojových ploch na k.ú. **Kostelec nad Ohří** se v případě 9 ploch (vesměs menších než 0,5 ha) jedná o smíšené obytné plochy venkovského charakteru, jedna plocha je vymezena pro výrobu a skladování, jedna plocha smíšená výrobní a jedna plocha pro sport.~~

Kostelec nad Ohří

Plocha **S34Z.35**

využití plochy: ~~plocha pro sport~~ občanské vybavení sport,

rozloha: 3,2 ha,

lokalizace: jižně od zastavěného území obce,

vymezení plochy: na ploše **S34—Z.35** je navržena střelnice,

etapa využití: I. etapa.

Plocha **V34Z.83**

využití plochy: ~~plocha výroby a skladování VZ - výroba zemědělská a lesnická,~~

rozloha: 3,9 ha,

lokalizace: u cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří,

vymezení plochy: plocha **V34—Z.83** ~~rozšiřuje stávající areál cihelny západním směrem~~ 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, jízdrna, vinice, zahrada atp.) Při využití plochy je nutné respektovat její polohu v Přírodním parku Dolní Poohří.

dopravní napojení: ~~ze stávajícího areálu cihelny~~ z plochy T.15, případně ze silnice III/23746,

zdůvodnění: ~~vzhledem k omezeným možnostem územního rozvoje areálu (na jihu silnice III/23746, na východě a částečně i na severu trasa lokálního biokoridoru) se jeví západní směr jeho rozšíření jako jedině možný,~~

etapa využití: I. etapa.

~~Z 9 rozvojových ploch navržených v **Roudníčku** je 6 smíšených obytných ploch venkovských, jedna plocha je vymezena pro agroturistickou farmu a dvě plochy pro veřejnou zeleň. Pouze dvě plochy mají rozlohu větší než 0,5 ha.~~

Roudníček**Plocha SV41Z.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 SV41Z.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 F41Z.43

využití plochy: ~~agroturistická farma~~ 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.

~~Všech 7 ploch navržených ve Vrbce má charakter smíšených obytných ploch venkovských, jediná z nich je však větší než 0,5 ha.~~

Vrbka**Plocha SV54**

využití plochy: smíšená obytná plocha –venkovská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severozápadní okraj budoucího urbanistického půdorysu Vrbky,

vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Vrbky je vymezená u oblouku stávající silnice III/24615 v severozápadním sektoru Vrbky,

dopravní napojení: ze silnice III/24615,

zdůvodnění: zarovnání urbanistického půdorysu severozápadní části sídla, velmi výhodné dopravní napojení na silnice II. a III. třídy i budoucí přeložku silnice II/118,

etapa využití: I. etapa.

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 střešnice zůstanou zachovány podlimitní hodnoty hluku pro nejbližší chráněný venkovní prostor staveb,

etapa využití: I. etapa.

~~Všechny čtyři zastavitelné plochy i plocha přestavby vymezené v k.ú. Písty (situované vesměs v sídle Hradčany) mají charakter smíšených obytných ploch venkovských, navíc je~~

~~navržena jedna vodní plocha. Ani jedna z těchto ploch ovšem nedosahuje alespoň velikosti 0,5 ha, není tedy blíže charakterizována.~~

Z 13 rozvojových ploch na k.ú. **Nížebohy** je 5 smíšených obytných ploch venkovských, jedna plocha smíšená obytná specifická, jedna plocha pro výrobu a skladování, jedna plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, jedna plocha pro rekreaci, jedna plocha pro technickou infrastrukturu a tři plochy pro veřejnou zeleň, územní plán navíc navrhuje také jednu vodní plochu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku 4 nejvýznamnějších ploch, rozsáhlejších než 0,5 ha:

Písty

Plocha Z.84

využití plochy: plocha smíšená obytná venkovská,

rozloha: 0,17 ha,

kapacita: max. 1 individuální rodinný dům,

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 50m 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 SX71Z.29

využití plochy: ~~plocha smíšená obytná specifická~~ 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 FE1Z.41

využití plochy: ~~fotovoltaická elektrárna~~ 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 ~~a skladů~~ V71Z.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 V71Z.39

využití plochy: výroba ~~a sklady~~lehká,

rozloha: 4,9 ha,

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

vymezení plochy: plocha ~~V71Z.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 T72-Z.45

využití plochy: ~~technická vybavenost~~ technická infrastruktura všeobecná,

rozloha: 0,3 ha,

lokalizace: jižní okraj sídla Nížebohy,

vymezení plochy: na ploše ~~T72Z.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 Nížeboh,

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 Budyně 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 ~~ploch určených k přestavbě~~transformačních ploch

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

Budyně nad Ohří – ~~SM1, SM2, SM3, SM4, SM5, SM14 a část plochy Z1~~ T.1 (SM), T.16 (SM)

Břežany nad Ohří – ~~R21~~T.13 (RI)

Kostelec nad Ohří – ~~SV31, SV33, SV35, SV36, SV37~~ T.2 (SV), T.3 (SV), T.4 (SV), T.5 (SV), T.15 (SV)

Roudníček – ~~SV42, SV44, SV45, SV46~~T.6 (SV), T.7 (SV), T.8 (SV), T.9 (SV)

Vrbka – ~~SV53, SV54, SV55 a část plochy SV57~~T.10 (SV)

Písty – ~~SV61, SV62, SV63~~T.14 (DS.2)

Nížebohy – ~~SV72, SV75~~T.11 (SV), T.12 (SV)

~~Podrobnější charakteristika ploch přestavby rozsáhlejších než 0,5 ha (konkrétně se jedná o plochy SM1 a SM4 a část plochy Z1 v Budyni nad Ohří a o plochu SV54 ve Vrbce) je podána v předchozí kapitole.~~

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 ~~veřejné zeleně~~ **zeleně sídelní ostatní**, z toho 6 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (plochu ~~VZ4Z.46~~ kolem plochy ~~SM9Z.8~~, plochu ~~VZ2Z.47~~ severovýchodně od plochy ~~SM12Z.11~~, plochy ~~VZ3Z.48~~ a ~~VZ5Z.50~~ v severní a v jižní části plochy ~~SM12Z.11~~, plochu ~~VZ4Z.49~~ kolem jižního okraje plochy ~~SM7Z.6~~ a plochu ~~VZ6Z.51~~ v prostoru mezi historickým centrem města a lesem Babín v západní části sídla), dvě plochy v k.ú. Roudníček (plochu ~~VZ41Z.52~~ východně od plochy ~~SV41Z.20~~ a plochu ~~VZ42Z.53~~ východně od plochy ~~SV43Z.21~~). ~~Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou zeleň činí 16,67 ha, z toho má 6 ploch rozlohu větší než 0,5 ha a je tedy blíže charakterizováno.~~

Bližší charakteristika vybraných ploch:

Plocha ~~VZ4Z.46~~:

využití plochy: ~~veřejná zeleň~~ **zeleň sídelní ostatní**,

rozloha: 2,3 ha,

lokalizace: jihozápadní část Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha ~~VZ4Z.46~~ odclouhuje plochu ~~SM9Z.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 ~~SM9Z.8~~,

etapa využití: I. etapa.

Plocha ~~VZ2Z.47~~:

využití plochy: ~~veřejná zeleň~~ **zeleň sídelní ostatní**,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha ~~VZ2~~~~Z.47~~ se rozkládá kolem židovského hřbitova severovýchodně od plochy ~~SM12Z.11~~, přičemž severní hranici této lokality tvoří Mšenský potok, na východě je ohraničena silnicí III/24615. Většina plochy ~~VZ2Z.47~~ se nachází v trase regionálního biokoridoru. Východní okraj této lokality spadá do ochranného pásma železnice. Na jihozápadním okraji plochy ~~VZ2~~~~Z.47~~ je navržena pro potřeby plochy ~~SM12Z.11~~ nová trafostanice,

etapa využití: I. etapa.

Plocha ~~VZ3Z.48~~:

využití plochy: ~~veřejná zeleň~~ ~~zeleň sídelní ostatní~~,

rozloha: 2,5 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha ~~VZ3~~~~Z.48~~ je v šířce cca 30 m vymezena podél levého břehu levostranného přítoku Budyňského potoka, čímž odděluje severní část plochy ~~SM12~~~~Z.11~~ od její zbývající části. Západní částí této lokality prochází v severo-j jižním směru trasa vedení elektrické energie VN 22 kV, u níž je navržena pro potřeby plochy ~~SM12Z.11~~ nová trafostanice,

etapa využití: II. etapa.

Plocha ~~VZ4Z.49~~:

využití plochy: ~~veřejná zeleň~~ ~~zeleň sídelní ostatní~~,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jihozápadně od centra města,

charakteristika: plocha ~~VZ4Z.49~~ se rozprostírá při místní vodoteči podél jižního a východního okraje obytné plochy ~~SM7Z.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 ~~50m~~~~30m~~ pásma od okraje lesa, její jihozápadní část zase spadá do regionálního biokoridoru. Přes plochu ~~VZ4~~~~Z.49~~ bude z jihu přicházet do plochy ~~SM7Z.6~~ nová obslužná místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

Plocha ~~VZ5Z.50~~:

využití plochy: ~~veřejná zeleň~~ ~~zeleň sídelní ostatní~~,

rozloha: 2,7 ha,

lokalizace: jižní sektor budoucího urbanistického sektoru Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha ~~VZ5~~~~Z.50~~ je protažena v šířce cca 50 m v západovýchodním směru a odděluje jižní část plochy ~~SM12Z.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 ~~VZ5Z.50~~,

etapa využití: III. etapa.

Plocha ~~VZ6Z.51~~:

využití plochy: ~~veřejná zeleň~~ ~~zeleň sídelní ostatní~~,

rozloha: 6,0 ha,

lokalizace: západně od Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha ~~VZ6Z.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 ~~VZ6~~~~Z.51~~ zase zasahuje do městské památkové zóny. Celá tato lokalita je již součástí nadregionálního biocentra ~~NRBC~~~~NRBC.2~~ „Oharský luh“. ~~Napříč plochou VZ6 povede v budoucnu naučná stezka~~. Podél severovýchodního okraje této lokality je navržen jako protipovodňové opatření zemní val,

etapa využití: I. etapa.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**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 úrovňové, 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 ~~v kategorii S 11,5/80, v úseku s podélným sklonem 60 % v kategorii S 9,5/80 s přídatným pruhem~~. 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 ~~v kategorii S 11,5/80~~ 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.
- ~~V případě realizace záměru přeložky silnice II/246 je nutné provést nový výpočet průběhu hladin velkých vod v toku Ohře.~~
- 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 ~~SM7Z.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 ~~SM10Z.9~~),
- místní komunikace vedoucí podél jihovýchodního okraje obytné plochy ~~SM8-Z.7~~ východní částí města,
- ~~místní komunikace směřující od železniční trati rekreační lokalitou severozápadním směrem.~~

Břežany nad Ohří

- ~~nová obslužná místní komunikace vedoucí ze silnice III/24613 severním směrem podél východního okraje plochy SV23.~~

Roudníček

- napojení ploch ~~SV41-Z.20~~ a ~~SV43Z.21~~ na komunikační systém sídla.

Nížebohy

- síť nových místní komunikací zajišťujících dopravní obslužnost rozvojové obytné zóny navržené na východním okraji katastrálního území. ~~V obytné části budou komunikace~~

~~obslužné v šířce 7,5 m s podélným odstavným stáním v šířce 2,5 m a chodníky 1,5 m.~~ 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.
- ~~Návrh nové polní cesty PC1 zpřístupňující stávající polní cestu mimo zastavěné území~~

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. ~~V přidružených sídlech však navrhuje přestavbu autobusových zastávek (včetně vybudování zálivů), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1 : 5 000, a vymezuje zóny 5min. a 8min. dostupnosti k nim.~~ 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 ~~cyklostezek~~ **cyklotras**. Jedna ~~cyklostezka~~ **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 ~~cyklostezka~~ **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. ~~Čtvrtá a poslední navrhovaná cyklostezka bude spojoval Budyni nad Ohří, 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. Poslední dvě navrhované cyklistické trasy budou součástí plánované cyklistické trasy Ohře,~~ která se napojí v Litoměřicích na páteřní Labskou magistrálu, odtud povede přes Terezín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic, ~~kde se stočí přes Kostelec nad Ohří zpět.~~

~~Prostorem lesa Babín a tokem Malé Ohře severozápadně od Budyně nad Ohří je navržena naučná stezka, která povede navrženou plochou veřejné zeleně, areálem hradu, dále v trasách silnic II/118, II/246 a místních komunikací centrem města, po pravém břehu Malé Ohře na sever až k jejímu soutoku s Ohří, kde se stočí opět na jihozápad, bude procházet lesem, přejde železniční trať a silnici II/246 a po trase stávající místní komunikace se vrátí zpět do Budyně nad Ohří.~~

Územní plán navrhuje ~~propojení Budyně nad Ohří a Břežan chodníkem s lávkou přes Malou Ohří a dále~~ 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 ~~SM5-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.

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 ~~SX71-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 ~~8-7~~ 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. ~~Přívod k stávající TS „Škola“ bude rovněž kabelizován, přičemž zmíněná trafostanice by měla být přesunuta cca 90 m jihovýchodním směrem.~~ 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.

~~V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládkování 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 ~~SM12Z.11~~, kolem její jižní části, podél jižního okraje střední části plochy ~~SM12Z.11~~, mezi plochou ~~SM12-Z.11~~ a sídlem Vrbka, podél Budyňského potoka, u zemědělského areálu, kolem plochy ~~V4-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 ~~S24-Z.33~~ a jihozápadně od plochy SV23) a po jedné v k.ú. Roudníček (severně od plochy Z41). ~~Celková rozloha ploch navržených pro ochrannou zeleň činí 22,28 ha.~~ 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. Místní Územní systém ekologické stability

~~Na administrativním území města Budyně nad Ohří byla vymezena soustava jednoho nadregionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru (prvky regionálního ÚSES byly převzaty z ÚPVÚC okresu Litoměřice), 10 lokálních biocenter a 9 lokálních biokoridorů. Rozsahem nejvýznamnějším stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Ohře, s břehovými porosty a s přilehlými pozemky. Podél Ohře a zejména kolem lužního lesa na pravém břehu Ohře bylo~~

vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 2 „Oharský luh“**, které z celkové rozlohy 1 000 ha zaujímá v řešeném území plochu více než 480 ha. Z NRBC 2 vychází údolím Mlýnského potoka (vlévajícího se do Malé Ohře) částečně funkční regionální biokoridor **RK 622**, který se za lesíkem u Roudníčku stáčí na východ směrem k Podbradeckému potoku, podél něhož pak pokračuje v úseku dlouhém cca 500 m k lokálnímu biocentru č.4 (mimo řešené území), za nímž odbočuje na jihovýchod a prochází v plné šíři lesního porostu levobřežním úbočím údolí Mšenského potoka k RBC 1486 nacházejícímu se již na k.ú. Martiněves. V rámci RK 622 se nacházejí navržené plochy pro budoucí výstavbu v jádrovém území Budyně nad Ohří (plochy SM9, OZ5, OZ6, OZ7, VZ2, SV51 a SV56). Vzhledem k tomu, že většinu navržených ploch tvoří zeleň a ostatní plochy zasahují do RK 622 pouze okrajově, není ÚSES na území města ohrožen. Do RK 622 jsou v trase probíhající řešeným územím včleněna tři lokální biocentra: částečně funkční biocentrum **č.1 („Křepolka“)** lokalizované v okolí rybníku západně od Budyně nad Ohří, funkční biocentrum **č.2 („Obora“)** vymezené kolem lesa Obora na severovýchodním okraji Roudníčku a lesní biocentrum **č.3 („Pod rybníkem“)** situované v lese Olšina při pravém břehu Podbradeckého potoka. Další lokální biocentrum **č.5 („U Vrbky“)** se nachází v lese jižně od Vrbky. Z LBC 5 vede jednak jižním směrem po zalesněném pravobřežním úbočí Mšenského potoka k RBC 1486 mimo řešené území funkční lokální biokoridor **x**, jednak na západ k LBC 4 částečně funkční lokální biokoridor **b**, který za LBC 5 pokračuje lesními porosty na Přestavlkách. Cca 1 km východně od LBC 5 je na biokoridoru **b** vymezeno funkční lokální biocentrum **č.6 („Pod suchou skálou“)**, přes které prochází navržený lokální biokoridor **a**, probíhající polem na jih na k.ú. Martiněves, na severozápad podél remízků, polních cest a vodotečí východně od Budyně nad Ohří do Budyňského lesa, kde se napojuje na NRBC 2.

Západní polovinu lesa rozkládajícího se jižně od cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří pokrývá funkční lokální biocentrum **č.27 („Lacinov“)**, kterým prochází ve směru jihovýchod-severozápad částečně funkční lokální biokoridor **j** spojující NRBC 2 a LBC 23 na Podbradeckém potoce (na k.ú. Mšené lázně). V úseku mezi NRBC 2 a silnicí III/23911 je biokoridor **j** vymezen na stávajících protieročních mezích, v jižní části je pouze navržen v souběhu se stávající polní cestou.

Severně od Břežan nad Ohří prochází východo-západním směrem funkční lokální biokoridor **h**, který vychází z NRBC 2 na západ a za lokálním biocentrem **č.28 („Břežanský vrch“)**, vymezeném kolem lesíku západně od Břežan nad Ohří, se stáčí k železnici, podél níž pokračuje na Žabovřesky nad Ohří. Severně od Břežan ústí na biokoridor **h** navržený lokální biokoridor **p**, který přichází na území města ze severu podél stávající polní cesty.

Jednou z nejdůležitějších os ekologické stability na k.ú. Písty je vedle nivy řeky Ohře tok odvodňovací strouhy propojující dvě různá místa NRBC 2 (jižně od Pístů a na severním okraji řešeného území). Podél této strouhy byl vymezen lokální biokoridor **c**, který následně v jižní části strouhy odbočuje na východ podél jižního okraje Hradčan k borodubovému lesu, kolem něhož bylo vymezeno lokální biocentrum **č.3a („Bory u Dušníků“)**. Z LBC 3a vychází severozápadním směrem lokální biokoridor **e**, který pouze tečuje severovýchodní okraj řešeného území. Zároveň vede z LBC 3a směrem na Přestavlkách částečně funkční lokální biokoridor **f** probíhající kolem severovýchodního okraje zastavěného území Nížeboh. Do biokoridoru **f** je v lese nacházejícím se jihovýchodně od Nížeboh včleněno funkční lokální biocentrum **č.4 („Na stráni“)**. Posledním prvkem ekologické stability na správním území města je funkční lokální biocentrum **č.5a („Přestavlké lesy“)**, zasahující do jihovýchodního okraje řešeného území.

(Podrobně jsou jednotlivé prvky místního Územního systému ekologické stability popsány v tabulce v odůvodnění územního plánu.)

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 jeho 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 vložena 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 (*Quercus-Populetum*) místy v komplexu s jilmovou doubravou (*Quercus-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;

- nepřipustné:

- 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 umístování 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 umístování 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, ~~padesátileté a desetileté~~ povodně (stejně jako aktivní zóna záplavového území) zakresleno v koordinačním výkrese ~~a ve výkrese „Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“~~. 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.). ~~V řešeném území bude třeba přijmout následující zásady:~~

- ~~a) při povodni větší než Q_{10} je nutno počítat s evakuací části obyvatel Budyně nad Ohří, Břežan nad Ohří a Pístů, jejichž centrální část leží pod úrovní údolní nivy řeky Ohře,~~
- ~~b) podél severního okraje Budyně nad Ohří budou instalovány zemní valy v kombinaci s pevnými a mobilními ochrannými zdmi,~~
- ~~c) nové pozemkové úpravy v území musejí být prováděny tak, aby pozemky s ochranou pod hranicí pětileté povodně byly převážně obhospodařovány jako louky nebo by byly chráněny inundačními hrázemi,~~
- ~~d) stavby obytných a hospodářských budov, veřejných budov a průmyslových závodů jsou v záplavovém území nežádoucí. V žádném případě nelze stavět v trasách povodňových proudnic.~~

~~Při umístění výše uvedených staveb v záplavovém území je nutno přízemí a podlaží vybudovat nad úrovní min. Q_{50} . Stavby škol, nemocnic, jiných zdravotnických a sociálních zařízení a rekreačních objektů je v záplavovém území zakázáno realizovat.~~

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 ~~o celkové rozloze 1,43 ha.~~

Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro cykloturistiku navrhuje územní plán rozšíření sítě cyklotras ~~o nové cyklostezky~~ (jejich popis je uveden v kapitole „Doprava“, v části „Komunikace pro pěší a cyklisty“). ~~Navíc je navržena naučná stezka procházející severozápadní částí města, údolím Malé Ohře a lužním lesem mezi Ohří a Malou Ohří.~~

6. Dobývání nerostů

~~Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území města Budyně nad Ohří vyhodnocena~~ V řešeném území se ~~nenachází~~ žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území. Zasahuje sem však sesuvné území. Jeho vymezení je zřejmé z grafické dokumentace – z koordinačního výkresu.

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

1) Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRU MĚSTA SC - smíšené obytné centrální

~~Tyto plochy tvoří jádrové území města a zahrnují většinu (západní část) městské památkové zóny.~~

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- bytové domy,
- ~~místní komunikace,~~
- ~~veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;~~

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 vybavenost 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 podkroví, 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.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ (SM) SM - smíšené obytné městské

~~Tyto plochy zahrnují převážnou část obytného území Budyně nad Ohří. Na území tohoto města vymezuje územní plán 12 nových ploch (SM1–SM12). Pro tyto plochy jsou určeny tyto regulativy:~~

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- ~~místní komunikace,~~
- ~~veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;~~

Přípustné využití:

- **veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;**
- občanská vybavenost,
- bytové domy,
- parkoviště pro osobní automobily,
- garáže,
- dětská hřiště,
- **nezbytná dopravní a technická vybavenost infrastruktura;**

Podmíněně přípustné využití:

- ~~na plochách SM9 a SM12 řadové domy (do výše tří podlaží);~~
- 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 **SM12Z.11**, která sousedí s navrhovaným obchvatem, je přípustná výstavba obytných objektů za podmínky zpracování hlukové studie,
- na ploše **SM1–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 souvislé 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 ploše č.10 další výstavba výrobních objektů, které by prodlužovaly životnost areálu statku,~~
- na plochách **SM1Z.1, SM3T.1, SM4, SM7–Z.6 a SM8–Z.7** vymezených v prolukách stávající zástavby a také na plochách **SM9–Z.8 a SM12–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.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV) SV - smíšené obytné venkovské

~~Tyto plochy zaujímají stávající urbanistické půdorysy sídel Břežany nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Roudníček, Vrbka, Hradiště a Písty a některé odloučené samoty. Nové plochy navrhuje územní plán na západním okraji zastavitelného území Břežan nad Ohří, v západní části Kostelce nad Ohří, po celém obvodu urbanistických půdorysů Roudníčku a Vrbky a na jihovýchodě, v centru a v severozápadní části Hradiště a Nížeboh.~~

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- ~~místní komunikace, pěší cesty,~~
- ~~garáže v rámci vlastního pozemku;~~

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~~ ~~vybavenost,~~
- u plochy ~~SV37-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.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SPECIFICKÉ (SX) SX - smíšené obytné jinéHlavní využití:

- individuální rodinné domy,
- řadové rodinné domy
- bytové domy,
- ~~veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;~~

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~~ ~~vybavenost;~~

Podmíněně přípustné využití:

- ~~výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,~~

- ~~výstavba ve vzdálenosti 50m od okraje lesa,~~
- 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 podkroví,
- řadové rodinné domy do výše ~~tří~~ 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.

PLOCHY REKREACE**PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (R)RI - rekreace individuální**

~~Tyto plochy jsou lokalizovány na severním okraji Budyně nad Ohří (na obou březích Malé Ohře) a ve východním sektoru města (u železniční trati), nově jsou navrženy podél silnice II/118 ve východní části města, na severním okraji sídla Břežany nad Ohří a na západním okraji sídla Nížebohy.~~

Hlavní využití:

- rodinná rekreace,
- ~~rekreační louky;~~

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~~ ~~vybavenost;~~

Podmíněně přípustné využití:

- trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,
- ~~zahrádní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m;~~

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:

- ~~oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,~~
- ~~sedlové střechy,~~
- podíl zpevněných ploch max. 50 %,
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví,
- ~~zahrádní 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;~~

KEMPRH - rekreace hromadná

~~Tato stávající plocha je vymezena v severní části k.ú. Písty na břehu řeky Ohře.~~

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~~ **vybavenost**,
- **stávající oplocení**;

Podmíněně přípustné využití:

- trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,
- ~~oplocení a objekty občanského vybavení za podmínky souhlasu vodoprávního úřadu, neboť se plocha nachází v záplavovém území řeky Ohře;~~

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,~~
- ~~sedlové střechy,~~
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkrovní.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**OBČANSKÁ VYBAVENOST (O) OV - občanské vybavení veřejné**

~~Tyto plochy jsou situovány především v centru Budyně nad Ohří. Nové plochy jsou vymezeny v jižním sektoru Budyně nad Ohří (při silnici II/118 jižně od stávající řadové zástavby rodinných domů).~~

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;

Podmíněně přípustné využití:

- ~~úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží;~~

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

PLOCHY PRO SPORT (S) OS - občanské vybavení sport

~~Tyto plochy jsou lokalizovány ve východním sektoru Budyně nad Ohří, v jihozápadní části Břežan nad Ohří, v jihovýchodní části Kostelce nad Ohří a na severu sídla Nížebohy. Nové plochy pro sport jsou navrženy na levém břehu Ohře jihozápadně od Břežan nad Ohří a jižně od Kostelce nad Ohří.~~

Hlavní využití:

- ~~hřiště pro míčové hry,~~

- koupaliště,
- plochy veřejné zeleně,
- veřejná prostranství a parkoviště;
- 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:

- ~~zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),~~
- na ploše S31-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:

- ~~hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),~~
- na plochách S21-Z.33 a S22-Z.34 je nepřípustné budovat jakékoli stavby, neboť se lokalita nachází v záplavovém území řeky Ohře.
- u plochy S22-Z.34 není přípustné budování oplocení ani upravování a navyšování terénu,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- ~~oplocení do max. výše 2 m,~~
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

HŘBITOV OH - občanské vybavení hřbitovy

~~Hřbitov je umístěn na severovýchodním okraji sídla. Využití, včetně přípustných a nepřípustných regulativů, určuje statut pohřebišť a pietních míst.~~

Hlavní 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.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**VÝROBA A SKLADY (V)VL - výroba lehká**

~~Tyto plochy jsou lokalizovány v severním a severovýchodním sektoru Budyně nad Ohří, u silnice III/23746 jihozápadně od Kostelce nad Ohří, na východním okraji Pístů a na východním okraji k.ú. Nížebohy, nově navrženy jsou za železniční tratí v Budyni nad Ohří a západně od cihelny u Kostelce nad Ohří a u silnice II/246 v návaznosti na areál firmy HAN, s.r.o. (východně od sídla Nížebohy).~~

Hlavní využití:

- výroba a skladování,
- ~~ochranná zeleň,~~
- ~~veřejná prostranství a parkoviště;~~

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~~~~vybavenost;~~

Podmíněně přípustné využití:

- objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,
- na plochách ~~V4-Z.38~~ a ~~V71-Z.39~~ je přípustná výstavba za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě,
- na částech ploch ~~V2-Z.36~~ a ~~V3Z.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.

FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FE)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.

POZEMKY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB (Z) VZ - výroba zemědělská a lesnická

~~Tyto plochy jsou umístěny na východním okraji Budyně nad Ohří (tento areál je navržen k rozšíření), v severozápadních částech urbanistických půdorysů Kostelce nad Ohří a Roudníčku, severovýchodně od Vrbky a na západním okraji sídla Nížebohy.~~

Hlavní využití:

- zemědělská výroba,
- ~~ochranná zeleň,~~
- ~~veřejná prostranství a parkoviště;~~

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 ~~vybavenost;~~
- na ploše Z.83 jsou přípustné pouze stavby a využití pro podnikatelské účely zemědělského případně zemědělsko-rekreačního charakteru (stáje pro koně, jízďárna, 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%,

AGROTURISTICKÁ FARMA (F) VX - výroba a skladování jiné

~~Tato plocha je navržena jižně od silnice III/24612 na západním okraji Roudníčku.~~

Hlavní využití:

- agroturistická farma;

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- pastevní areál a parkur;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

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

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS) 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.

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**VEŘEJNÁ 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 VZ4 je v severní části plochy pod vedením elektrické energie přípustné vybudování parkoviště za podmínky souhlasu správce vedení,~~
- na ploše VZ6 jsou nepřípustné jakékoli stavby trvalého charakteru,
- dětská hřiště;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání:

- skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

XZ - specifické zvláštního určeníHlavní využití

- protipovodňová opatření;

Přípustné využití

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

Nepřípustné využití

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

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**ČISTIRNY ODPADNÍCH VOD TU - technická infrastruktura všeobecná**Hlavní využití:

- ~~čistírny odpadních vod~~ technická infrastruktura,

Přípustné využití:

- přístupové komunikace,
- krajinná a izolační zeleň,
- ~~inženýrské sítě~~ dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.**PLOCHA SBĚRNÉHO DVORA (T) TO - nakládání s odpady**

Hlavní využití:

- čistírna odpadních vod sběrný dvůr,

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

DD - doprava drážníHlavní využití

- železniční doprava,

Přípustné využití

- železnice včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti železničního tělesa (násypy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty apod.)
- stavby a zařízení související s provozem a správou železnice
- železniční stanice, zastávky a nástupiště
- doprovozná, 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 silničníHlavní 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 komunikaceHlavní využití:

- místní komunikace;

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

DS.3 - doprava silniční - parkovištěHlavní využití:

- parkování osobních vozidel;

Přípustné využití:

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

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

Nezastavitelná území

~~Nezastavitelná území představují na správním území města Budyně nad Ohří zejména plochy zemědělské, plochy vodní a vodohospodářské, plochy lesní a ostatní plochy mimo hranice zastavěného území.~~

~~Přípustné využití: stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch (oplocení zelinářských ploch, závlahy) a liniové stavby technické infrastruktury, protipovodňová a protierozní opatření, nezbytná dopravní a technická infrastruktura;~~

~~Nepřípustné využití: výstavba nových objektů příslušných do zastavitelných ploch, vše ostatní.~~

AP - orná půdaHlavní 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 umístování 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 porostyHlavní 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 umístování 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 Přírodní 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 nářadí, 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 kultury

Hlavní 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 umístování 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 Přírodní parku Dolní Poohří, v prvcích ÚSES, ve vzdálenosti 30m od okraje lesa, významných krajinných prvků.
- vše ostatní,

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN) MU - smíšené krajinné všeobecné

Hlavní využití:

- zemědělské pozemky,

Přípustné využití:

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

Podmíněně přípustné využití:

- kořenová čistírna odpadních vod;

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 krajinná

Hlavní 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,

OCHRANNÁ ZELEŇ ZO - zeleň ochranná a izolační

Hlavní 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 vally budou chráněny proti erozi;

Nepřípustné využití:

- vše ostatní.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT - vodní a vodních toků

Hlavní 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.

PLOCHY LESNÍ 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 nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 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 ~~s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):~~

venkovní vedení elektrické energie 22 kV včetně trafostanic: ~~E1, E2~~ VT.1, VT.2
kabelové vedení elektrické energie 22 kV včetně trafostanic: ~~E4 – E8~~ VT.3, VT.4, VT.5, VT.6
trafostanice: ~~E9 – E19~~
čistírna odpadních vod: ~~K1~~ VT.7
čerpací stanice odpadních vod: ~~K2~~
kanalizace: ~~K4 – K6~~ VT.8 – VT.59
vodovodní potrubí: ~~V1 – V3, V6 – V20~~ VT.60 – VT.75
plynovodní potrubí: ~~P1 – P7, P9 – P13~~ VT.76 – VT.86
přeložka železniční trati č.095: ~~D1~~ VD.1
přeložka silnic II. třídy: ~~D2~~ VD.PK19, VD.PK17
přeložka silnic III. třídy: ~~D4 – D10~~ VD.2, VD.3, VD.4, VD.5
místní komunikace : ~~D12, D13, D15, D17 – D21, D23 – D26, D28, D29, D31~~ VD.6, VD.7, VD.8, VD.9, VD.10, VD.11, VD.12, VD.13, VD.14
mosty: ~~D32 – D38~~
parkoviště: ~~D39 – D43~~ VD.15, VD.16, VD.17, VD.18, VD.19
autobusová zastávka: ~~D44~~
cyklostezky: ~~D45 – D50~~
pěší komunikace: ~~D51~~
naučná stezka: ~~D52~~

2) Veřejně prospěšná opatření

snížování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ~~ZV1-ZV3~~ VN.1, VN.2, VN.3
ochranná zeď pevná – ~~OZ1-OZ4~~ VN.4 – VN.7

prvky Územního systému ekologické stability: ~~lokální biocentra~~
~~lokální biokoridory~~

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) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Protipožární ochrana obyvatelstva

~~Požární ochrana bude zabezpečena zdrojem vody pro hašení požárů z obecního vodovodu nebo z požárních nádrží. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů v uličních systémech navržených v projektech pro územní a stavební řízení. Rozvodná energetická a telekomunikační zařízení bude nutné v zastavěných částech města umísťovat pod zem.~~

Obecná ochrana obyvatelstva

~~V rámci územního plánu jsou podle vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20 navrženy pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst.c) §20) budovy kostelů v Budyni nad Ohří (2 kostely), v Kostelci nad Ohří, ve Vrbce, v Pístech a v Nížebohách, do objektu hradu v Budyni nad Ohří a hostince v Roudníčku a v Břežanech nad Ohří. Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst.e) bude využit objekt městského úřadu. Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (odst.d) jsou určeny prostory náměstí v Budyni nad Ohří a návsí v ostatních sídlech a budova základní školy v Budyni nad Ohří a objekty hostinců v ostatních sídlech.~~

~~Podle požadavků vyhlášky č.380/2002 Sb., § 20, odst.a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V Budyni nad Ohří a v Břežanech nad Ohří jsou navrženy protipovodňové stěny v ulicích, kudy prochází 50letá voda, podél severního okraje Budyně nad Ohří budou instalovány zemní valy v kombinaci s pevnými a mobilními ochrannými zdmi a pro ochranu Pístů se předpokládá vybudování protipovodňových hrází. V případě velké vody se počítá s evakuací obyvatelstva Budyně nad Ohří na náměstí, obyvatelstva Břežan nad Ohří do horní části sídla a obyvatelstva Pístů do Hradčan. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst.g) navrhuje územní plán využití prostoru průmyslové zóny v Budyni nad Ohří, kde by měla být vyčleněna jedna místnost pro uskladnění nebezpečných látek. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěná území a zastavitelné plochy obce (odst.f) bude využit prostor při silnici II/118 u dálnice D8. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst.i) bude zabezpečeno z Roudnice nad Labem. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb budou využity plochy na místním hřbitově.~~

43) Plochy pro asanaci

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

1) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):

~~venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1—E2~~

~~kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4—E8~~

~~trafostanice: E9—E19~~

~~čistiřna odpadních vod: K1~~

čerpací stanice odpadních vod: K2
 kanalizace: K4—K61,
 vodovodní potrubí: V1—V3, V6—V20,
 plynovodní potrubí: P1—P7, P9—P13,
 přeložka železniční trati č.095: D1
 přeložka silnic II. třídy: D2
 přeložka silnic III. třídy: D4—D10
 místní komunikace : D12, D13, D15, D17—D21, D23—D26, D28, D29, D31
 mosty: D32—D38
 parkoviště: D39—D43
 autobusová zastávka: D44
 cyklostezky: D45—D50
 pěší komunikace: D51
 naučná stezka: D52

2) Veřejně prospěšná opatření

snížování ohrožení v území povodněmi: zemní val—ZV1—ZV3
 ochranná zeď pevná—OZ1—OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra
 lokální biokoridory

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.

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

Textová část územního plánu obsahuje 42 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 40-6 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 |

IV. Grafická část odůvodnění změny č.4 územního plánu

Grafická část odůvodnění změny č. 4 územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- | | | |
|-----|---|------------|
| 7. | Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| 8. | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 10 000 |
| 9. | Výkres širších vztahů | 1 : 50 000 |
| S.1 | Schéma povodňových rizik | 1 : 10 000 |