



Městský úřad Roudnice nad Labem
Stavební úřad
Oddělení úřad územního plánování

Vyřizuje Vít Franc
Telefon +420416850145
E-mail vfranc@roudnice.nu.cz
Vaše značka
Naše značka MURCE/37568/2026
Spisová značka
Datum 07.08.2026

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA
OZNÁMENÍ O ZVEŘEJNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ
ÚZEMNÍ OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE PLOCHY Z.38 ÚP BUDYNĚ NAD OHŘÍ

Městský úřad Roudnice nad Labem, stavební úřad, oddělení úřad územního plánování (dále jen "pořizovatel"), příslušný podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), zpracoval v souladu s § 127 stavebního zákona návrh územního opatření „Územní opatření o stavební uzávěře plochy Z.38 ÚP Budyně nad Ohří“ (dále jen „návrh“).

Pořizovatel v souladu s § 127 odst. 4 stavebního zákona oznamuje zveřejnění návrhu k veřejnému nahlédnutí. v souladu s §43 a za využití §334b je v přechodném období zveřejněn na úřední desce pořizovatele Městský úřad Roudnice nad Labem www.roudnice.nu.cz a u Města Budyně nad Ohří, kde je rovněž je zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup k informacím.

Do 30 dnů ode dne zveřejnění návrhu může v souladu s § 127 odst. 5 stavebního zákona každý uplatnit u pořizovatele písemně připomínky.

Podle § 127 odst. 5 stavebního zákona proti návrhu územního opatření nelze podat námítky podle části šesté správního řádu.

Dle § 25 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") je toto oznámení doručeno patnáctým dnem po vyvěšení.

S pozdravem
Ing. Kamila Kloubská
vedoucí ÚÚP

Přílohy

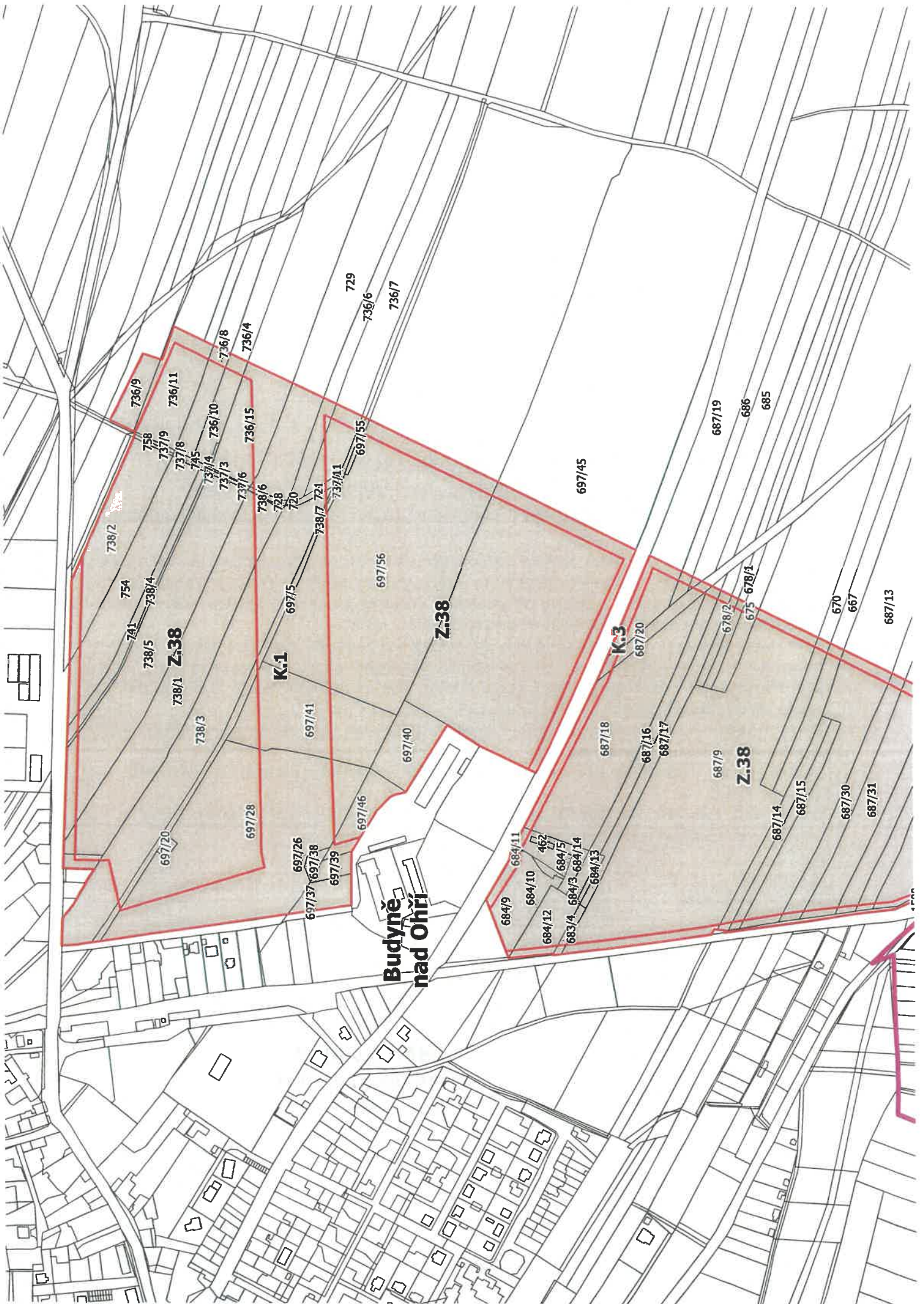
Územní opatření o stavební uzávěře plochy Z.38 – text

Územní opatření o stavební uzávěře plochy Z.38 – mapová příloha

VYVĚŠENO: 14.8.2026
PŘIJMUTO: 27.9.2026

Městský úřad
Budyně nad Ohří
-6-

M. AD



Město Budyně nad Ohří

Návrh opatření obecné povahy

Územní opatření o stavební uzávěře plochy Z.38 ÚP Budyně nad Ohří

Rada města Budyně nad Ohří příslušná podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) rozhodla usnesením 035/2025/RM o pořízení územního opatření o stavební uzávěře v k.ú. Budyně nad Ohří:

I. NÁVRH OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY – OPATŘENÍ O STAVEBNÍ UZÁVĚŘE

a) vymezení území s uvedením katastrálního území a parcelních čísel pozemků podle katastru nemovitostí, pro které platí omezení nebo zákaz stavební činnosti

Vymezení odpovídá návrhové ploše výroby a skladování Z.38 a K.1 a K.2 (dříve V4 a K1 a K3, kterou vymezoval Územní plán Budyně nad Ohří – úplné znění po Změně č. 3 účinné od 11.04.2012) dle Úplného znění po vydání Změny č.4 ÚP Budyně nad Ohří. V rámci vymezeného území UOSU se rovněž nacházejí plochy veřejně prospěšných opatření OZ2 a OZ4, které aktuální ÚP vymezuje právě v souvislosti s plánovanou plochou výroby Z.38, jako ochrannou zeleň.

Vymezení odpovídá mapové příloze usnesení 035/2025/RM. Usnesení obsahuje přesný výčet pozemků (k danému datu rozhodnutí RM o pořízení stavební uzávěry), pro které se stavební uzávěra pořizuje :

pro pozemky či části pozemků v katastrálním území Budyně nad Ohří parc. č.:

1570, 684/3, 684/5, 697/5, 697/20, 697/26, 697/28, 697/37, 697/38, 697/39, 697/40, 697/41, 738/1, 738/2, 1500, 684/9, 684/10, 684/11, 697/46, 667, 670, 675, 678/1, 678/2, 683/4, 684/12, 684/13, 684/14, 685, 686, 687/3, 687/6, 687/9, 687/10, 687/12, 687/13, 687/14, 687/15, 687/16, 687/17, 687/18, 687/19, 687/20, 720, 721, 728, 729, 736/4, 736/6, 736/7, 736/8, 736/9, 736/10, 737/3, 737/4, 737/6, 737/8, 737/9, 737/11, 738/3, 738/4, 738/5, 738/6, 738/7, 741, 745, 754, 758, 687/31, 687/30, 697/56, 697/55, 736/11, 736/15, 697/45

a pro pozemky či části pozemků v katastrálním území katastrální území Vrbka u Roudníčku parc. č.:
202/2, 202/5

Součástí UOSU je výkres na podkladu katastrální mapy s vyznačením území, pro které platí stavební uzávěra – mapová příloha č. 1.

Toto UOSU se vztahuje i na pozemky, které vzniknou rozdělením, oddělením, sloučením nebo změnou číselného označení kteréhokoli výše uvedeného pozemku nebo jeho části včetně pozemků, které se s jakýmkoli takovým pozemkem sloučily. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má přednost zakres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno z grafické přílohy.

b) rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

Ve vymezeném území UOSU je zakázáno umisťovat, povolovat a provádět stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území a měnit využití území.

Stavební uzávěra se nevztahuje na:

- stavební úpravy podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,

- udržovací práce podle § 6 odst. 3 stavebního zákona,
- veřejné inženýrské sítě v pozemcích komunikací a ve zpevněných plochách.

UOSU se nevztahuje také na stavby a změny staveb, pro které bylo vydáno ke dni účinnosti tohoto nařízení územní rozhodnutí nebo stavební povolení (pravomocné). Případně i na stavby, které v době vydání tohoto opatření jsou již realizovány.

Účel omezení nebo zákazu stavební činnosti:

Plocha změn Z.38 je již v územním plánu Budyně nad Ohří navržena více než 10 let, nicméně zůstává stále nevyužita. Jedná se rovněž o jednu z největších ploch změn, kterou územní plán navrhuje. V současné době tato plocha i vzhledem ke své velikosti není dostatečně regulována. Lze do ní podle současného ÚP umístit záměry, které by mohly negativně ovlivnit území, a to jak svou velikostí, zastavěností, dopravní zátěží i charakterem, a proto jsou v rámci tohoto UOSU zakázány, a to do doby pořízení Změny č. 5 ÚP Budyně nad Ohří. Zajištěna musí být rovněž dostatečná kapacita inženýrských sítí a komunikací a rovněž správné napojení plochy Z.38 na tyto stávající sítě.

Změna č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Budyně nad Ohří prověří plochu z hlediska současných norem a stanoví pro plochu takové regulace, aby bylo zajištěno její hospodárné využití v souladu s udržitelným rozvojem a potřebami města. Zároveň bude posouzen předpokládaný rozvoj plochy a v souvislosti s tím bude pro plochu případně stanovena podrobnější etapizace, než jakou uvádí aktuální ÚP. Případně stanoví povinnost uzavřít plánovací smlouvu či zpracovat regulační plán nebo územní studii lokality. O pořízení této Změny č. 5 rozhodlo Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří na svém zasedání dne 11. 9. 2024 usnesením č. 80/2024.

c) podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Případné požadavky dotčených orgánů budou doplněny po projednání.

d) doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

Doba trvání tohoto územního opatření se stanovuje do doby nabytí účinnosti Změny č. 5 územního plánu Budyně nad Ohří, jejíž součástí budou prvky regulačního plánu pro plochu Z.38, o jejímž pořízení bylo rozhodnuto na jednání zastupitelstva obce dne 11. 9. 2024 usnesením 80/2024/ZM. Maximální doba platnosti stavební uzávěry dle zákona 283/2021 § 123 odst. 3 je 6 let od nabytí účinnosti.

e) stanovení podmínek pro povolování výjimek

Výjimkou jsou stavby a veřejně prospěšná opatření, která je potřeba vyhotovit v předstihu a jsou tedy podmínkou využití plochy změn Z.38 pro výstavbu.

V případě řešené plochy změn Z.38 se jedná zejména o plochy ochranné zeleň K.1 a K.3, které by mohli být vyhotoveny v předstihu a připravit tak lokalitu pro budoucí využití. Tato ochranná zeleň bude sloužit zároveň jako hluková bariera a celkově pomůže budoucí plochy výroby lépe oddělit od stávající obytné zástavby. V rámci ploch veřejně prospěšných opatření K.1 a K.3 dle stávajícího ÚP Budyně nad Ohří lze tedy tuto izolační zeleň realizovat i v době trvání stavební uzávěry.

Výjimku dále mají již domluvené stavby technické a dopravní infrastruktury, či úpravy na stávající technické infrastruktuře procházející územím.

Udělením výjimky nesmí být ohrožen účel sledovaný tímto územním opatřením, který spočívá v omezení zástavby, tj. staveb pro výrobu a skladování.

Jiné výjimky ze stavební uzávěry nelze povolovat.

II. ODŮVODNĚNÍ

Rada města Budyně nad Ohří příslušná podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) rozhodla usnesením 035/2025/RM o pořízení stavební uzávěry na ploše výroby a skladování V 4, k.ú. Budyně nad Ohří. Součástí uvedeného usnesení byla rovněž grafická příloha s vymezením řešeného území a výčet pozemků dotčených navrhovanou stavební uzávěrou. Tyto přílohy tvořily podklad pro jednoznačnou identifikaci území, pro které bylo o pořízení stavební uzávěry rozhodnuto.

Od doby přijetí uvedeného usnesení uplynul více než jeden rok. V průběhu této doby nabyla účinnosti Změna č. 4 ÚP Budyně nad Ohří, jejímž předmětem bylo mimo jiné převedení územního plánu do jednotného standardu. V rámci tohoto procesu došlo ke změně označení ploch podle pravidel jednotného standardu. Plocha výroby a skladování původně označená jako V4 je proto v Úplném znění ÚP Budyně nad Ohří po vydání Změny č. 4 označena jako plocha Z.38. Jedná se stále o tutéž plochu; změnou č. 4 nedošlo k jejímu novému vymezení ani ke změně územního záměru, ale pouze ke změně jejího označení v souvislosti s převedením územního plánu do jednotného standardu. Totožnost řešeného území je současně zřejmá z grafického vymezení a výčtu pozemků, které byly součástí usnesení č. 035/2025/RM. Obdobně došlo ke změně označení dalších řešených ploch, kdy původní plochy K1 a K3 jsou v Úplném znění ÚP po vydání Změny č. 4 označeny jako plochy K.1 a K.2. V dalším textu jsou proto používána aktuální označení řešených ploch, která odpovídají Úplnému znění ÚP Budyně nad Ohří po vydání Změny č. 4.

Město Budyně nad Ohří má v současnosti platný ÚP vydaný dne 15. 5. 2008, který nabyl účinnosti dne 30. 5. 2008. Na základě usnesení Zastupitelstva města Budyně nad Ohří č. 80/2024/ZM ze dne 11. 9. 2024 bylo zahájeno pořízení Změny č. 5 ÚP Budyně nad Ohří, jejímž předmětem je mimo jiné doplnění prvků regulačního plánu pro plochu Z.38.

Tato připravovaná změna prověřuje stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (V) - výroby a skladování, zejména pak stávající zastavitelnou plochu Z.38, která je i důvodem pořízení stavební uzávěry. Připravovaná změna územního plánu si klade za cíl stanovit pro plochu Z.38 regulace v podobě prvků regulačního plánu pro zajištění správného a šetrného využití této plochy.

Plocha Z.38 je totiž největší zastavitelnou plochou pro výrobu a skladování, kterou aktuální ÚP Budyně nad Ohří vymezuje. Celková rozloha plochy Z.38 je 34,53 ha. Pokud by byla plocha Z.38 v budoucnu využita v celé své velikosti, bude se jednat o jednu z největších a nejrozsáhlejších změn v krajině v rámci celého regionu ORP Roudnice nad Labem. Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří se usneslo tuto plochu v připravované Změně územního plánu č.5. zachovat a v budoucnu využít, je však třeba za pomoci regulací zajistit její hospodárné a šetrné využití, vzhledem k tomu o jak rozsáhlé území se jedná.

Nedostatečnost současné regulace plochy Z.38

Aktuální územní plán města Budyně nad Ohří možnou zástavbu na ploše Z.38 příliš nereguluje. Podmínkou, kterou aktuální ÚP potenciálním budovám ukládá, je výška max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže apod.). Dále pro plochu stanovuje podíl zpevněných ploch maximálně 60 %, zbytek plochy by měla tvořit zeleň. Dále aktuální ÚP zakazuje zástavbu v koridorech vysokotlakého plynovodu a v koridoru vyhrazeném pro regionální biokoridor. Na ploše Z.38 je rovněž jakákoliv výstavba podmíněna dodržením hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě.

Hlavním využitím plochy je dle aktuálního ÚP nijak blíže nespecifikovaná výroba a skladování, dále také ochranná zeleň, veřejná prostranství a parkoviště. Jako přípustné využití plochy je v aktuálním ÚP uvedeno: zemědělské stavby, stravování, manipulační plochy, objekty pro administrativu, sociální zázemí, veřejná zeleň, vlečkové napojení na železniční trať, technická vybavenost. Jako podmíněně

přípustné jsou uvedeny také objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity.

Na ploše Z.38 by tak dle aktuálního ÚP mohla vzniknout i přes několik omezení široká škála budov. Není tedy téměř nijak zaručeno hospodárné a šetrné využití plochy. U potenciálních budov není například nijak stanovena jejich maximální půdorysná plocha, typ střechy, vzdálenosti mezi jednotlivými budovami, jejich tvar apod. Mohly by zde tedy vyrůst půdorysně obrovské průmyslové, výrobní či skladové haly, parkoviště apod. Aktuální ÚP tedy povoluje na ploše Z.38 v podstatě volný růst průmyslové zóny, která by mohla výrazně narušit soudržnost města.

Vzhledem k celkové velikosti plochy by se tak mohlo výrazně změnit fungování města, a stávající technická a dopravní infrastruktura města by nemusela takový neřízený vývoj zvládnout. Infrastruktura by nemusela být na výstavbu připravena a mohly by zde nastat kapacitní a jiné problémy. Zejména z hlediska dopravy lze vzhledem k velikosti plochy očekávat výrazné zvýšení dopravní zátěže stávajících komunikací nákladní a jinou těžkou dopravou. Na očekávané zvýšení provozu je třeba území připravit a plochu Z.38 infrastrukturně co nejlépe napojit na infrastrukturu stávající.

Rizika předčasné výstavby na ploše Z.38 a hlavní důvody potřeby stavební uzávěry

Neplánovaná výstavba by vzhledem k rozsáhlosti plochy Z.38 mohla znamenat nešetrné využití území a nešetrné zábory kvalitní zemědělské půdy. Většina plochy Z.38 je totiž tvořena zemědělskou půdou I. a II. třídy ochrany. Je proto třeba plochu nejprve náležitě připravit pro tak rozsáhlou výstavbu a minimalizovat negativní dopady výstavby. Podmínky toho, jak plochu Z.38 pro výstavbu připravit, a které je potřeba před zahájením výstavby splnit, budou právě součástí plánované Změny č. 5 ÚP Budyně nad Ohří v podobě regulačních prvků.

Rovněž by nekontrolovaná výstavba na tak rozsáhlé ploše mohla výrazně změnit kulturní ráz města a narušit krajinný ráz v jeho okolí. Z hlediska krajinného rázu se bude jednat o výraznou změnu v rámci území, která změní celkové vnímání prostoru v okolí města Budyně nad Ohří. Plocha Z.38 je také poměrně rovinatá a výstavba na ní bude vidět z poměrně velké dálky. Celá zástavba plochy Z.38 spolu s ochrannou zelení kolem ní výrazně změní celou siluetu a pohled na město. Jakékoliv výškové stavby jako komíny či věže technického charakteru by se rázem staly negativní vizuální dominantou města. I z těchto důvodů je tedy potřeba charakter zástavby na ploše Z.38 regulovat a co nejcitlivěji tyto budovy zakomponovat do stávající zástavby města.

Celkově lze říct, že pokud by před vydáním Změny č. 5 došlo k povolení a realizaci záměru podle dosavadních obecných podmínek, mohlo by být znemožněno nebo podstatně ztíženo budoucí stanovení etapizace, vnitřního dopravního řešení, rozmístění staveb, veřejných prostranství, ochranné zeleně, koeficientu zastavění a prostorových regulativů.

S ohledem na výše zmíněné skutečnosti je proto potřeba plochu Z.38 podrobněji regulovat a zajistit, že zástavba, která na rozsáhlé ploše Z.38 vznikne, bude mít na město co nejmenší negativní vliv a bude šetrně zahrnuta do stávající zástavby města, i s ohledem na kulturní a historický kontext.

Stavební uzávěra se proto týká území, na kterém se zastavitelná plocha Z.38 nachází a má za účel ji ochránit pro budoucí využití podle připravované Změny č. 5 územně plánovací dokumentace, která nově stanoví regulativy pro udržitelný rozvoj tohoto území a to tak, aby byly v souladu s územím navazujícím. Tyto regulativy budou mít za cíl předejít výše zmíněným rizikům, která by mohla neřízená zástavba pro město znamenat.

Vzhledem k tomu, že je plocha Z.38 již dnes zastavitelná podle platného územního plánu, nelze vyloučit podání žádostí o povolení staveb podle stávajících regulativů ještě před nabytím účinnosti Změny č. 5. Takový postup by mohl připravovanou regulaci zcela nebo zčásti zmařit.

Mezi hlavní regulativy, které aktuálně plocha Z.38 nemá a které budou součástí plánované Změny č. 5 ÚP, patří maximální velikosti jednotlivých záměrů pozemků, velikosti staveb, koeficient zastavěnosti a koeficient zeleně ve vztahu k navazujícím plochám a ve vztahu k současně zastavěnému území. Dále

mohou být stanoveny regulativy na hmotová řešení budov, typy zastřešení, materiály, rozmístění jednotlivých budov a pozemků apod.

Problematická je rovněž etapizace. Aktuální územní aktuálně stanovuje etapizaci poměrně stroze. Plocha je z hlediska etapizace rozdělena na severní část (I. etapa), střední část (II. etapa) a jižní část (III. etapa). Není však stanovena zastavěnost jednotlivých ploch, při kterých by již bylo možné započít výstavbu na ploše etapy druhé či třetí. Aktuálně by tak například plocha etapy I. musela být využita ze 100%, aby bylo možné začít využívat plochu etapy II. To by postupné využívání plochy Z.38 mohlo velmi komplikovat. Jednotlivé etapy jsou navíc stále poměrně velké plochy a bylo by pravděpodobně dobré etapizaci více specifikovat, což by se mělo stát v rámci Změny č.5 ÚP Budyně nad Ohří.

Dalším důvodem pro pořízení stavební uzávěry pro plochu Z.38 je i stáří územního plánu a doba, po kterou už je tato plocha v územním plánu navržena. Plocha Z.38 zůstala po více než 16 letech od svého vymezení stále nevyužita. Za tuto poměrně dlouhou dobu se však mnoho faktorů v rámci území změnilo, a to platí i pro potenciální záměry, jak by se dala plocha Z.38 využít. I z těchto důvodů je třeba takto rozsáhlou plochu znovu prověřit, zvážit důvody jejího původního vymezení a důvody proč dosud zůstala nevyužita. V rámci Změny č. 5 ÚP plochu Z.38 aktualizovat s aktuálními zájmy města a připravit ji tak, aby ji bylo možné konečně začít hospodárně využívat. Regulace budou mít tedy i ten smysl, aby bylo přesněji řečeno, jak plochu využít a bylo v tomto ohledu jednodušší ji začít využívat za jasně daným účelem. Především se tak alespoň některým rozporům o to, jak plochu využívat a bude přesněji stanovena její funkce a význam v území.

Začlenění ploch ochranné zeleně K.1 a K.3

Součástí plochy stavební uzávěry jsou rovněž plochy pro veřejně prospěšná opatření K.1 a K.3. Plochy K.1 a K.3 tvoří funkčně a prostorově neoddělitelnou součást budoucího uspořádání plochy Z.38, zejména z hlediska oddělení výrobního areálu od okolní zástavby, krajinného začlenění a zmírnění hygienických dopadů. Proto jsou tyto plochy rovněž předmětem této stavební uzávěry. Tyto plochy pro zeleň mají však rámci stavební uzávěry výjimku. Důvodem pro to je fakt, že zeleň bude plnit funkci protihlukové bariéry, a rovněž bariery hygienické mezi výrobní plochou a stávající zástavbou. Vzhledem k pomalému růstu dřevin a důležité funkci, kterou tato zeleň bude mít, není bráněno jejímu dřívějšímu vysazení, aby mohla jako protihluková a hygienická bariéra fungovat co nejdříve.

Důvod omezení pouze na plochu Z.38

Stavební uzávěra se vztahuje pouze na zastavitelnou plochu Z.38 a související plochy ochranné zeleně K.1 a K.3. Ostatní plochy výroby a skladování navržené Územním plánem Budyně nad Ohří nejsou do stavební uzávěry zahrnuty, neboť u nich nebyla zjištěna srovnatelná potřeba dočasného omezení stavební činnosti.

Konkrétně se jedná o navržené plochy Z.36 a Z.37, které jsou ovšem výrazně menší a v podstatě vyplňují proluky mezi komunikacemi a stávající zástavbou. Plocha Z.36 má rozlohu 0,8 ha a plocha Z.37 má 1,1 ha. V porovnání 35,5 hektary, které má plocha Z.38, se tedy nejedná o tak významný zásah do krajiny. Plocha Z.38 je tedy bezkonkurenčně největší plochou pro výrobu v rámci územního plánu. Rovněž jsou plochy Z.36 a Z.37 na rozdíl od plochy Z.38 umístěny v přímé návaznosti stávající zastavěné plochy výroby. Plocha Z.38 se oproti tomu nachází převážně ve volné krajině a představuje zcela novou rozvojovou lokalitu. Další plochy pro výrobu a skladování se již nenacházejí ve městě Budyně nad Ohří, ale pouze v okolních obcích plocha Z.39 v obci Nížebohy rovněž navazuje na zastavěné území plochou výroby je na okraji obce a má významně menší výměru než plocha Z.38. Plocha Z.40 v Kostelci nad Ohří má také výrazně nižší výměru stejně jako další drobné plochy např. Z.43 v Roudnickách. Důvodem pro doplnění prvků regulačního plánu a tím i stanovení stavební uzávěry je právě velikost plochy Z.38

U plochy Z.38 lze rovněž vzhledem k její velikosti předpokládat vznik nových komunikací v rámci plochy. Je proto potřeba zajistit, aby nově vzniklé komunikace byly správně navrženy. Bez jejich předchozí koncepce může dojít k nevhodnému umístění staveb, které budoucí dopravní řešení znemožní. U ploch Z.36 a Z.37 (stejně jako ostatních ploch v dalších sídlech spadajících pod správní území města Budyně

nad Ohří) tento předpoklad vzhledem k jejich menší velikosti nehrozí. Navíc mají tyto plochy přímou návaznost na stávající síť komunikací.

V zákoně 283/2001 § 123 odst. 1 je uvedeno: „Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace“. Dle zadání Změny č.5 je na plochu Z.38 kladen požadavek na prověření a následné stanovení úpravy regulativů jako regulativů s prvky regulačního plánu. Toto zadání bylo schváleno zastupitelstvem města. Území plochy Z.38 lze proto označit jako území nezbytně nutné pro zajištění využití dle připravované Změny č.5 ÚP Budyně nad Ohří.

Proto u ploch Z.36 a Z.37 nebyla shledána potřeba dočasně omezovat stavební činnost. Jejich případné využití nemůže vzhledem k jejich rozsahu a charakteru významným způsobem zmařit cíle připravované Změny č. 5 územního plánu. Plochy Z.36 a Z.37 představují pouze dílčí doplnění stávajících výrobních areálů a jejich využití nepovede ke vzniku nové rozsáhlé průmyslové lokality. Naproti tomu plocha Z.38 představuje zcela novou výrobní zónu, jejíž budoucí urbanistické uspořádání dosud není podrobně regulováno a je předmětem připravované Změny č. 5 územního plánu.

III. POUČENÍ – PRO ŘÍZENÍ O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO OPATŘENÍ

Řízení o návrhu opatření obecné povahy je dle ustanovení § 172 odst. 3 správního řádu písemné. K návrhu opatření obecné povahy může dle § 172 odst. 4 správního řádu kdokoli, jehož práva, povinnosti nebo zájmy mohou být opatřením obecné povahy přímo dotčeny, uplatnit u pořizovatele Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování písemné připomínky. Dle ustanovení § 127 odst. 5 stavebního zákona může každý k návrhu územního opatření o stavební uzávěře uplatnit písemné připomínky, a to do 30 dnů od zveřejnění návrhu. Proti návrhu územního opatření nelze podat námitky podle části šesté správního řádu. Správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění.

Návrh územního opatření o stavební uzávěře se dle § 127 odst. 4 stavebního zákona písemně projednává s dotčenými orgány, které mohou uplatnit svá stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení návrhu. K později obdržným stanoviskům se nepřihlíží. S dotčenými orgány, které uplatnily svá stanoviska, musí být návrh územního opatření o stavební uzávěře dohodnut.

IV. POUČENÍ – PO VYDÁNÍ

Vydané opatření obecné povahy správní orgán oznámí dle §173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou; opatření obecné povahy zveřejní též na úřední desce a elektronické úřední desce. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal. Proti opatření obecné povahy nelze dle §173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Petr Kindl
starosta

Jaroslav Vanča
místostarosta

VYVĚŘENO : 14.8.2026
PŘIJMUTO : 27.9.2026

**Městský úřad
Budyně nad Ohří**
-6-

m. Trávníček