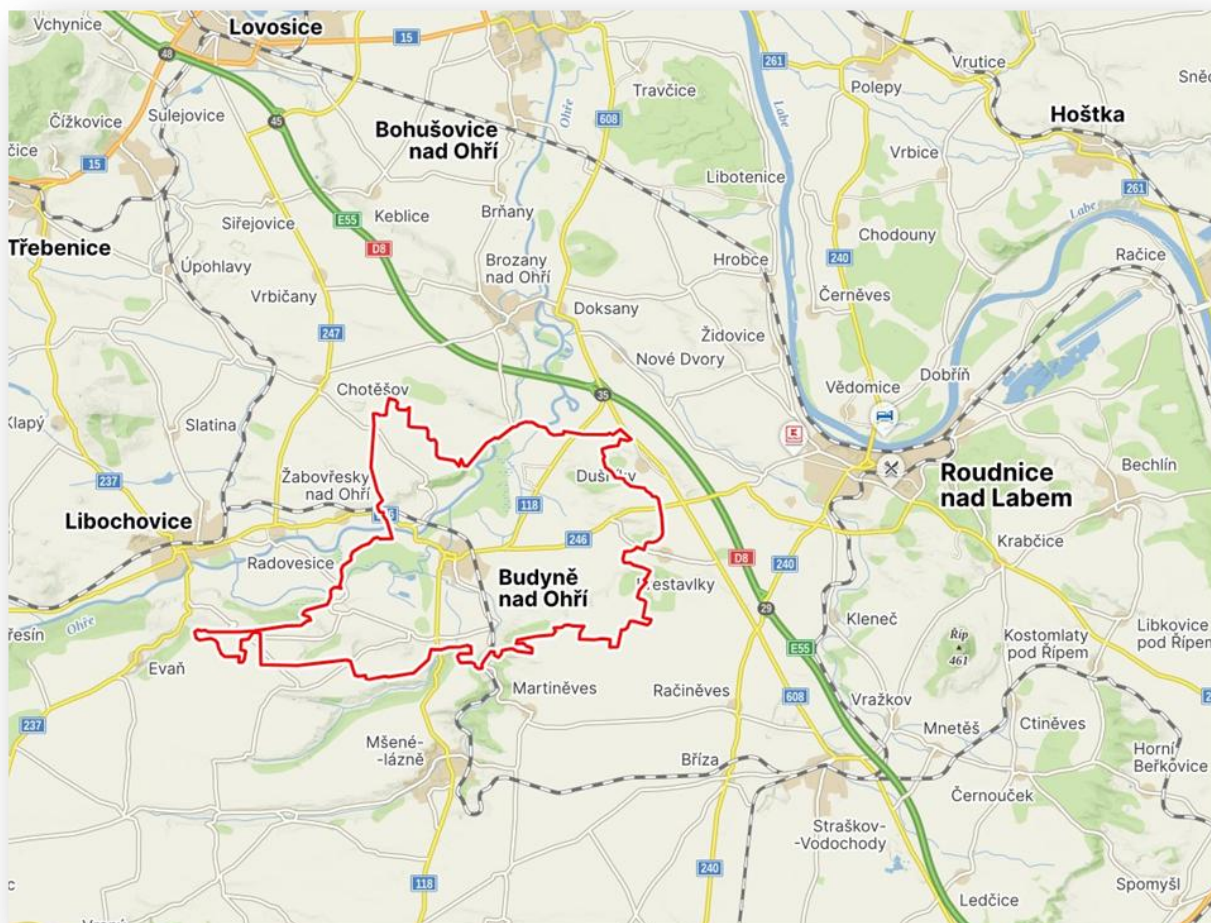


Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

ÚZEMNÍ PLÁN BUDYNĚ NAD OHŘÍ ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA OBDOBÍ 04/2015 – 06/2026



Identifikační údaje:

Pořizovatel: Městský úřad Budyně nad Ohří zastoupený Ing. Petrem Kindlem, starostou města, který je zároveň určeným zastupitelem

Etapa: Zpráva o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří obsahující návrh zadání změny č. 2 územně plánovací dokumentace zpracovaná v souladu s ust. § 107 odst. 2 stavebního zákona

Zprávu o uplatňování vypracoval: Městský úřad Budyně nad Ohří v součinnosti s určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Zdeňkou Klenorovou

Červen 2026

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)

ÚPD Budyně nad Ohří ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4 je účinná od 19. 5. 2026, přičemž územní plán Budyně nad Ohří nabyl účinnosti dne 30. 5. 2008. Předchozí Zpráva o uplatňování územního plánu byla schválena Zastupitelstvem města Budyně dne 23. 3. 2015 společně se zadáním změny č. 4. Proces pořizování změny č. 4 byl ukončen jejím vydáním a nabytím účinnosti k již výše uvedenému datu 19. 5. 2026.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Budyně nad Ohří (dále jen ZOUP) obsahuje zadání změny č.5 ÚPD s prvky regulačního plánu. O pořízení změny rozhodlo ZM Budyně nad Ohří pod číslem usnesení č. 52/2025/ZM dne 10.6.2025.

Město Budyně nad Ohří je samostatnou obcí nacházející se v západní části správního obvodu obce s rozšířenou působností (SO ORP) Roudnice nad Labem. Správní území města Budyně nad Ohří je tvořeno sedmi katastrálními územími Břežany nad Ohří, Budyně nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček, Vrbka u Roudníčku.

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

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

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

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

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

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

Relativně dobré předpoklady z hlediska udržitelného rozvoje má sídlo **Nížebohy**. To je umístěno v terénní vlně rovinaté krajiny s atraktivními výhledy na panorama Českého středohoří a krajinu, které dominuje hora Říp. Historická část sídla je rozvinuta podél protáhlé stoupající návsi, do které ústí 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 ÚPD do současného urbanistického půdorysu sídla žádné větší rozvojové plochy a respektuje plány zahraničního investora na vytvoření samostatného obytného komplexu východně od Nížeboh, kde se připravuje výstavba komplexně vybaveného sídla, které zasahuje do sousedních katastrálních území. Kromě toho navrhuje ÚPD plochy podél silnice II/246 pro komerční aktivity ve vazbě na bývalý areál velkokapacitního teletníku.

Z hlediska koncepce dopravy jsou za prioritní považovány návrhy související s výstavbou obchvatu Budyně nad Ohří vymezeného návrhem přeložek silnic II/118 – koridor CNZ.PK17 (v ZÚR ÚK vedeno jako plocha PK 17) a II/246 - koridor

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

CNZ.PK19 (v ZÚR ÚK vedeno jako plocha PK 19) jako obchvat Budyně nad Ohří, s mimoúrovňovým křížením dráhy.

Pro zlepšení dopravní propustnosti jednotlivých sídel a v souvislosti s návrhem nových ploch navrhuje ÚPD provedení nových návrhů místních a obslužných komunikací v Budyni nad Ohří, v Břežanech nad Ohří, v Roudníčku, Nížebohách a Pístech.

Součástí koncepce dopravy jsou dále návrhy na rozvoj pěší a cyklistické dopravy. ÚPD 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 ÚPD 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.

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

Na úseku dopravy v klidu ÚPD vzhledem k rozvojovým záměrům města navrhuje rozšíření počtu parkovacích míst, a to v Budyni nad Ohří u plochy Z.4, na návsi v Pístech, u navržené autobusové točny při silnici II/246 na jihozápadním okraji Břežan nad Ohří a v jižní části Kostelce nad Ohří pod silnicí III/24612.

Na úseku železniční dopravy je důvodu nevyhovujících směrových poměrů železniční trati č.095 (Vraňany-Libochovice) v jižní části řešeného území navržena úprava trasy v úseku od Vrbky po jižní hranice obce. Lze očekávat, že území bude ovlivněno rozvojovým tlakem spojeným s budoucí výstavbou vysokorychlostní trati Drážďany – Praha, jejíž plánovaný terminál Roudnice nad Labem VRT se bude nacházet nedaleko města Budyně nad Ohří. Rozsáhlé zastavitelné plochy, které ÚPD navrhuje zejména pro výrobní účely by se tak mohly stát velkým lákadlem developerů, firem apod., a je tedy nutné přehodnotit jejich navrhované využití a nastavit taková pravidla, aby nedošlo k jejich nevhodnému využití, či vzniku nevhodně rozsáhlých staveb.

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

Na úseku koncepce veřejné technické infrastruktury:

Odtokové poměry, vodní plochy a nádrže: Na vodních tocích ÚPD nenavrhujeme žádné úpravy. U vodních ploch se navrhuje jižně od sídla Nížebohy, severozápadně od Kostelce nad Ohří a severně od sídla Písty nové rybníky, které budou mít především krajinnou funkci.

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

Vodovod: ÚPD zachovává koncepci zásobování vodou. V Budyni nad Ohří budou nově navržené lokality rodinných domů napojeny na stávající rozvod. Výstavba pod hřbitovem bude zásobena z řady v Polní ulici a řady ve Školské ulici. Ve vrbce se pro zlepšení tlakových poměrů a zajištění dodávky potřebného množství vody při požáru navrhuje realizace řady z konce Ladovy ulice propojeného na stávající řadu DN 100. V Kostelci nad Ohří. V Roudníčku a v Břežanech nad Ohří se systém zásobení sídel se v budoucnu nebude měnit. V Pístech rozvodná síť plně pokrývá stávající zástavbu a nevyžaduje rozšíření, v Hradčanech se navrhuje prodloužení vodovodních řadů k novým obytným lokalitám. V Nížebohách budou na stávající vodovodní systém napojeny i rozvojové plochy pro bydlení a podnikání.

Odkanalizování a čištění odpadních vod: V Budyni nad Ohří ÚPD 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. V Břežanech nad Ohří ÚPD navrhuje řešení likvidace odpadních vod prostřednictvím oddílné kanalizace, která bude svedena do městské ČOV v Budyni nad Ohří. V Kostelci nad Ohří a v Roudníčku se navrhuje výtlač splašků do Budyně nad Ohří se zaústěním do ČOV Budyně nad Ohří. V Pístech se navrhuje vybudovat kanalizační síť odvádějící odpadní vody do čerpací stanice odpadních vod na severovýchodě Budyně nad Ohří, odkud budou splašky výtlačem svedeny do městské ČOV. V Nížebohách ÚPD navrhuje zachování dešťové kanalizace s oddílným vedením splašků, a její případné doplnění. Umístění ČOV se navrhuje na břehu bezejmenné vodoteče na jižním okraji sídla.

Elektrická energie: Rozvojové záměry města Budyně nad Ohří si vyžádají vybudování nových transformačních stanic, které ÚPD navrhuje 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). Výstavbu nové trafostanice rovněž vyvolá uvažovaná realizace obytné zóny na východním okraji k.ú. Nížebohy. Vzhledem k tomu, že sídlo Písty je zařazeno do

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

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: ÚPD 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.).

Na úseku občanské vybavenosti jsou v ÚPD Budyně nad Ohří respektována stávající zařízení občanské vybavenosti definovaná jako plochy občanská vybavenost. 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. 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.

Z hlediska ochrany kulturních památek jsou v platné ÚPD respektovány:

- veškeré nemovité kulturní památky nacházející se na správním území města:
V 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 čp. 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).
- skutečnost, že správní území obce je územím s výskytem archeologických nálezů.

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

Z hlediska ochrany přírody a krajiny jsou v platné ÚPD respektovány:

- evropsky významná lokalita NATURA 2000 - CZ 0423510 Ohře a CZ 0420015 Myslívna,
- zvláště chráněné území přírody - přírodní rezervace Pístecký les a přírodní památka Slatiniště u Vrbky,
- zvláště chráněné území přírody - přírodní park Dolní Poohří,
- všechny významné krajinné prvky a stávající prvky zeleně v krajině včetně památných stromů a lužních lesů,
- lokality výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů,
- nadregionální biocentrum NRBC 2002 – Myslívna na Ohři (funkční),
- regionální biocentrum 017 Les u Přestavlk (funkční),
- regionální biokoridory: RBK 0009 Les u Přestavlk – RBK 622, RBK 621 Šebín – Myslívna na Ohři (funkční) a RBK 622 Myslívna na Ohři – Mšenský potok (funkční/k založení),
- Lokální biokoridory a lokální biocentra.

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

Na úseku urbanistické koncepce z hlediska rozvoje území byly v ÚPD Budyně nad Ohří na správním území města vymezeny tyto zastavitelné plochy:

Plochy smíšené obytné městské: Z.1, Z.2, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.8, Z.9, Z.10, Z.11, Z.12, Z.79 a Z.80

Plochy smíšené obytné venkovské: Z.13, Z.14, Z.15, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24, Z.25, Z.26, Z.27, Z.28, Z.84, Z.85 a Z.86

Plochy smíšené obytné jiné: Z.29

Plochy rekreace individuální: Z.30 a Z.31

Plochy občanského vybavení veřejného: Z.32

Plochy občanského vybavení – sport: Z.22, Z.34, Z.35 a Z.87

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

Plochy výroby lehké: Z.36, Z.37, Z.38 a Z.39
Plochy smíšené výrobní všeobecné: Z.40
Plochy výroby energie z obnovitelných zdrojů: Z.41
Plochy výroby zemědělské a lesnické: Z.42 a Z.83
Plochy výroby a skladování jiné: Z.43
Plochy pro nakládání s odpady: Z.44
Plochy technické infrastruktury všeobecné: Z.45
Plochy zeleně sídelní ostatní: Z.46, Z.47, Z.48, Z.49, Z.50, Z.51, Z.52 a Z.53
Plochy dopravy silniční: Z.57, Z.60, Z.61, Z.66, Z.70 a Z.75
Plochy dopravy silniční – místní a účelové komunikace: Z.54, Z.58, Z.63, Z.64, Z.65, Z.67, Z.68, Z.77 a Z.78
Plochy dopravy silniční – parkoviště: Z.55, Z.56, Z.59, Z.62 a Z.76
Plochy dopravy drážní: Z.71
Plochy specifické zvláštního určení: Z.73, Z.74 a T.75

Z výše uvedených zastavitelných a transformačních ploch aktuálně od doby nabytí účinnosti poslední změny č. 4 ÚPD dne 19. 5. 2026 nebyla využita žádná z výše uvedených ploch, kterých platná ÚPD ve znění změn č. 1 – 4 vymezuje dostatek. **Zástupce pořizovatele je tak přesvědčen, že jakékoliv vymezování dalších zastavitelných ploch PRO ÚČELY BYDLENÍ, pokud by se nejednalo o transformaci (revitalizace opuštěných, zdevastovaných a nevyužívaných areálů: brownfield), nebo změnu funkčního využití území s odkazem na § 108 odst. 4 stavebního zákona, případně výměnu prostřednictvím vypuštění některé z ploch, není odůvodnitelné.**

2. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byla ÚPD vydána

Podmínky stanovené v územním plánu pro rozvoj obce – respektování navržené urbanistické koncepce definované v ÚPD, vycházející z historického vývoje, charakteru přírodního prostředí, krajinného rázu a ochrany nemovitých kulturních památek se v uplynulém období nezměnily.

ÚPD Budyně nad Ohří byla zpracována za platnosti Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR 2008, schválené usnesením Vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9; a Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK), vydaných dne 5. 10. 2011, ve znění změn č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 8; a Územního rozvojového plánu vydaného Vládou ČR (ÚRP) dne 28. 8. 2024 pod č. usn. 581 s nabytím účinnosti 29.10.2024, který doby vydání jeho změny není pro ÚPD Budyně nad Ohří závazný.

Od doby nabytí účinnosti ÚPD Budyně nad Ohří u výše uvedených nadřazených dokumentací:

- 1) PÚR a ZÚR nedošlo k vydání, případně nabytí účinnosti dalších aktualizací/změn, které by bylo ve změně č. 5 ÚPD Budyně nad Ohří nezbytné zohlednit.
- 2) ÚRP došlo k vydání Změny č. 1a ÚRP schválené vládou ČR dne 13. 4. 2026, která v době zpracování ZOUP nebyla účinná, nicméně pro zpracování změny ÚPD již závazná bude. Pořizovatel po nahlédnutí do dokumentace ÚRP

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

v Národní geoportálu územního plánování konstatuje, že správní území města Budyně nad Ohří není ve schválené změně dotčeno žádnými novými návrhy, které by bylo ve změně č. 5 ÚPD Budyně nad Ohří zohlednit.

V roce 2024 došlo k 6. úplné aktualizaci územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) obce s rozšířenou působností (dále jen ORP) Roudnice nad Labem. A v roce 2025 pak došlo k poslední 6. úplné aktualizaci ÚAP Ústeckého kraje.

Dále uvádíme, že pro území ORP Roudnice nad Labem, do kterého spadá správní území města, je zpracována a v Národní geoportálu územního plánování zaregistrována Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností (ORP) Roudnice nad Labem.

Změny podmínek v území, případně další informace včetně pokynů k řešení, které vyplývají z aktualizací výše uvedených dokumentů, popřípadě z územní studie krajiny jsou součástí kapitol b) a c) této zprávy, případně zadání změny č. 5 ÚPD.

3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPD Budyně nad Ohří v praxi, nejsou známy žádné nové zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území. V posledním návrhu 6. aktualizace ÚAP Ústeckého kraje z roku 2025 byly v rámci vyhodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje území v obcích Ústeckého kraje u města Budyně nad Ohří všechny pilíře vyhodnoceny kladně. Ve vyhodnocení vyváženosti vztahu územních podmínek uvedených v rozboru udržitelného rozvoje ÚAP ORP Roudnice nad Labem z roku 2024 je u environmentálního pilíře zaznamenáno velmi špatné hodnocení, které podle pořizovatele neodpovídá faktickému stavu území, a které bylo v předchozích ÚAP ovlivněno zejména průchodem silnice II. třídy č. 246 zastavěným územím obce, což s sebou nese zvýšené znečištění, překročení imisních limitů apod. Aktuálně ÚAP žádné oblasti s překročenými imisními limity ani hlukovými zónami neidentifikují a kromě toho platná ÚPD na tuto problematiku již reaguje, a to návrhem obchvatu převzatým z nadřazené krajské dokumentace ZÚR Ústeckého kraje. Existence brownfieldů uvedená v ÚPD je rovněž předmětem řešení platné ÚPD.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z poslední 6. úplné aktualizace územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem 2024 (ÚAP ORP) pro území obce pro správní území města nevyplývají k řešení v ÚPD žádné nové problémy, který by řešil, respektive mohla na své úrovni ÚPD řešit. *(Poznámka pořizovatele: V platné ÚPD jsou navrženy „obchvaty“ města, které vyřeší problematiku související se závadami identifikovanými v ÚAP ORP jako závady urbanistické, hygienické či*

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

dopravní. Závadu identifikovanou jako nedostatečná kapacita kanalizace v období přívaleových dešťů ÚPD řešit neumí, protože se jedná výlučně o stav spojený s případným extrémním projevem způsobeným počasím. Rovněž tak ÚPD není nástrojem k řešení v ÚAP identifikované závady zdokumentované jako nelegální rekreační objekt v přírodním parku, či nelegální oplocení rybníka v nadregionálním biocentru. Vzájemný střet zájmů popsáný v ÚAP ORP u regionálního biokoridoru jako návrh v rozporu s krajskou dokumentací ZÚR Ústeckého kraje byl v platné ÚPD Budyně nad Ohří na základě vydané a účinné změny č. 4 ÚPD již odstraněn. Ve střetu zájmů s hodnotami v území je ÚAP ORP uvedeno, že návrh plochy FVE je ve střetu s ochranou krajinného rázu k čemuž pořizovatel dodává, že plocha FVE je vymezena SV od sídla Nížebohy nad silnicí II/246 v území, kde již v minulosti bylo vydáno územní rozhodnutí pro plochu výroby a skladování, a kde zásadní střet s ochranou krajinného rázu neshledává.

V poslední 5. aktualizace územně analytických podkladů (dále jen ÚAP) Ústeckého kraje 2025 je v rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek v obcích Ústeckého kraje město Budyně nad Ohří zařazeno do kategorie 1, ve které jsou všechny pilíře hodnoceny kladně, v ÚPD tak není potřebné řešit žádná opatření. Ve výkresu problémů je v ÚAP Ústeckého kraje na části správního území města Budyně k řešení v ÚPD identifikován problém označený T/4 koncentrovaná ložiska štěrkopísku – protože se na správním území obce se žádná ložiska, dobývací prostory ani CHLÚ nenachází, není tento problém důvodem k řešení v ÚPD.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

c.1) ÚPD Budyně nad Ohří je zpracována v souladu s aktuálním zněním Politiky územního rozvoje (PÚR) České republiky 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009, ve znění aktualizací a změn účinných od 1. 10. 2025.

Vyhodnocení ÚPD Budyně nad Ohří ve vztahu k aktuálně platnému znění PÚR účinnému od 1. 10. 2025:

Dle tohoto dokumentu je obec ovlivněna rozvojovou osou OS2. Dalšími záměry ať už z hlediska dopravní nebo technické infrastruktury obec dotčena není.

Obce na území ORP Roudnice nad Labem jsou zařazeny do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

větrné energie. Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovacích dokumentacích v těchto oblastech je podmíněno zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a zároveň schválením příslušné legislativy. V době pořizování a projednávání ZOUP nebyly obě tyto podmínky dosud naplněny, a proto na ně aktuálně nelze změnou ÚPD reagovat.

Platný ÚPD respektuje požadavky vyplývající z celorepublikových priorit uvedené v kapitole 2.2 PÚR ČR. ÚPD především chrání všechny hodnoty území – zejména přírodní a kulturní a navržený rozvoj byl v dohodě s dotčenými orgány navržen tak, aby minimalizoval zásah do krajiny (viz. textová část odůvodnění), a chránil přírodní hodnoty území včetně stávajících architektonických a urbanistických hodnot, byly dohodnuty podmínky prostorového uspořádání. Způsob řešení byl komplexní, nijak se nezvýhodňoval okamžitý prospěch nebo zájmy jednotlivce, návrh zajistil vymezení systému sídelní zeleně, krajiny, ÚSES a rozvojových záměrů zohledňujících skutečnost, že obec se nachází v zázemí města Roudnice nad Labem.

c.2) ÚPD Budyně nad Ohří je zpracována v souladu s aktuálním zněním ZÚR Ústeckého kraje účinném od 2. 4. 2026, a to i přesto, že dokumentace změny č. 4 ÚPD Budyně nad Ohří datovaná 03/2026 a předložená zastupitelstvu města ke schválení informace o 6. aktualizaci ZÚR Ústeckého kraje neobsahuje. Předmětem Aktualizace č. 6, která nabyla účinnosti dne 2. 4. 2026 (tedy po zpracování návrhu změny předložené ke schválení zastupitelstvu města s datem 03/2026), je vymezení ploch a koridorů pro budoucí umístění záměrů těžby lithia v Krušných horách, tj. vymezení plochy pro povrchový areál Dolu Cínovec, pro překladiště hmot v Újezdečku, pro novou transformovnu (Dubí-Pozorka u Teplic), pro umístění závodu na zpracování lithia v Pruněřově u Kadaně a pro ukládání a zpracování materiálu z hornické činnosti v Lomu Libouš u Chomutova, včetně koridorů pro budoucí umístění nezbytné dopravní a technické infrastruktury. Tato aktualizace ZÚR nemá do správního území obce žádný dopad. (Poznámka pořizovatele: Informaci o vyhodnocení ve vztahu k této aktualizaci, které se správního území města netýká, před jejím vydáním pořizovatel podal přímo schvalujícímu orgánu).

Vyhodnocení ÚPD Budyně nad Ohří ve vztahu k aktuálně platnému znění ZÚR Ústeckého kraje závazného od 2. 4. 2026:

Dle dokumentace ZÚR je obec součástí rozvojové osy OS2 Praha–Ústí nad Labem –hranice ČR/Německo (–Dresden) vymezené v PÚR a zpřesněné v ZÚR. Úkoly pro územní plánování, které jsou v dokumentaci ZÚR stanoveny, byly v ÚPD vyhodnoceny a naplněny, když bylo zajištěno pokrytí územním plánem, ochrana přírodních, urbanistických a kulturních hodnot oblasti a limity rozvoje stanoveny tak, aby nemohly být překročeny meze únosnosti území a způsobovat jeho poškození.

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

Dokumentace ZÚR na území obce v rámci nadřazeného územního systému ekologické stability (ÚSES) vymezila nadregionální a regionální ÚSES, a to nadregionální biocentrum NRBC 2002 – Myslivna na Ohři (funkční), regionální biocentrum 017 Les u Přestavlk (funkční) a regionální biokoridory: RBK 0009 Les u Přestavlk – RBK 622, RBK 621 Šebín – Myslivna na Ohři (funkční) a RBK 622 Myslivna na Ohři – Mšenský potok (funkční/k založení), které jsou v ÚPD zapracovány se splněním všech požadovaných úkolů, a to včetně požadavku na zařazení nefunkční části prvků ÚSES mezi veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit.

Dále dokumentace ZÚR na území obce vymezuje krajinný celek KC Severočeské nížiny a pánve (13). Jde o krajinu nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívanou, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot., jejíž cílovou kvalitou je krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami, krajiny venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství a krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot. Dílčí kroky k naplňování cílové kvality krajiny byly v ÚPD vyhodnoceny a akceptovány.

Úkoly, které se podle dokumentace ZÚR - kap. 5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje týkají řešeného území byly v ÚPD rovněž naplněny: Přírodní hodnoty a hodnotná území byla v ÚPD zařazena do ploch se zvýšenou ochranou v rozsahu požadavků dotčených orgánů uplatněných v době jejího pořizování.

V případě veřejné dopravní a technické infrastruktury je ÚPD dotčena návrhem koridoru 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 Koštice - 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). Pro cyklistickou dopravu ÚPD navrhuje využívat stávající méně frekventované místní komunikace a cesty ve městě včetně zklidněných místních komunikací v centrální části města. Pro rozvoj cyklistické dopravy mimo zastavěná území sídel navrhuje ÚPD realizaci sítě cyklotras. Jedna cyklotrasa bude přicházet do správního území města z jihu a přes Vrbku podél silnice III/24615 povede do Budyně nad Ohří a odtud po místní komunikaci na Nížebohy, kde jižně od tohoto sídla opouští řešené území. Druhá cyklotrasa (a zároveň pěší trasa) je navržena podél silnice II/246 z Budyně nad Ohří do Břežan nad Ohří. Další trasa sleduje tok řeky Ohře, a to jak její hlavní rameno, tak i tok Malé Ohře, včetně propojení Budyně nad Ohří se sídlem Písty po stávající polní cestě. Tato cyklotrasa je navržena v souladu se ZÚR ÚK, kde je vedena jako cyklostezka Ohře, která se napojí v Litoměřicích na páteřní Labskou

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

magistrálu, odtud povede přes Terezín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic.

c.3)

Vyhodnocení ve vztahu k územnímu rozvojovému plánu (ÚRP): Vláda České republiky dne 28.08.2024 schválila usnesením č. 581 první územní rozvojový plán, který nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Podle § 319 odst. 5 stavebního zákona se a ve smyslu § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona se soulad s prvním ÚRP nevyhodnocoval. Aktuálně došlo dne 13. 4. 2026 k vydání Změny č. 1a ÚRP schválené vládou ČR dne 13. 4. 2026, která v době zpracování ZOUP nebyla účinná, nicméně pořizovatel po prověření této dokumentace nahlédnutím do Národního geoportálu územního plánování konstatuje, že pro správní území města Budyně nad Ohří nevyplyvají z ÚRP žádné návrhy, které by bylo ve změně č. 5 ÚPD Budyně nad Ohří zohlednit.

d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od vydání ÚPD Budyně nad Ohří v praxi zjištěny žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhnout žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Potřeba pořízení změny ÚPD vychází z požadavků města evidovaných od doby, kdy bylo v roce 2014 rozhodnuto o pořízení předchozí změny vydané v roce 2026, které dosud nebyly prověřeny.

Jednotlivé dílčí změny uvedené v kapitole b) návrhu zadání s ohledem na jejich charakter a plošný rozsah nemají potenciál podstatně ovlivnit koncepci stanovenou platným územním plánem a pořízení nového územního plánu tudíž není důvodné.

Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Budyně nad Ohří nepředložilo zástupci pořizovatele žádné podněty veřejnosti na vyhodnocení podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci zpracované zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nejsou uplatňovány žádné podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDYNĚ NAD OHŘÍ s prvky regulačního plánu

a) Vymezení řešeného území

S ohledem na návrhy změn popisované v kapitole b) zadání, zejména pak s přihlédnutím k požadavku na aktualizaci zastavěného území a na prověření relevantních požadavků vyplývajících z Územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem bude řešeným územím celé správní území obce Budyně nad Ohří vymezené katastrálními územími Břežany nad Ohří, Budyně nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček a Vrbka u Roudníčku, a to v rozsahu jednotlivých níže specifikovaných změn.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

b.1) Jednotlivé níže uvedené požadavky na prověření dílčích změn, s ohledem na jejich charakteristiku nebudou zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou ÚPD a budou bez potřeby variantního řešení.
Jedná se o prověření a na základě výsledků prověření o návrh těchto dílčích změn:

v k.ú. Břežany nad Ohří

- návrh na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 585/1 a 579/9 (případně její části) výměnou za část plochy Z.15 a K.13
- návrh na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 551/1, 551/2, 551/4 a 531/6 (případně na jejich části),

v k.ú. Budyně nad Ohří

- návrh na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 46/6, 49/7 a 52/3; v souvislosti s tím vypuštění návrhové plochy parkoviště Z.76 jako plochy s nedostatečnou plošnou výměrou a jeho nahrazení novým návrhem dle projektu a pokynů města v ploše Z.6 ÚPD,
- návrh na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 793/4 (případně její části) z důvodu možné přístavby stávajícího RD,
- návrh plochy pro bydlení na p.p.č. 688/6, 688/7, 688/8 a 688 v k.ú. Budyně nad Ohří,
- návrh na vymezení plochy pro individuální rekreaci na p.p.č. 344/1, 344/6, 344/28, 344/29, 344/30, 344/31, 344/33, 344/34, 344/35, 344/37, 344/38 a 344/39 a dále p.p.č. 655/6 a 655/7,
- návrh na prověření a následnou úpravu regulativů stanovených v ÚPD pro plochu výroby lehké VL u pozemku p.č. 775/2 a staveb souvisejících

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

s areálem společnosti Rotor Clip s r.o., které jsou podle právního stavu evidovaného v KN v rozporu se stávajícím řádně povoleným a zkolaudovaným stavem budov v areálu,

- vymezení transformační plochy na ploše nevyužívaného zem. areálu a.s. ZEPOS Radovesice – změna funkce na plochu bydlení a občanského vybavení (p.p.č. st. 449 a 578, p.č. 697/39, 697/46 a 697/47),

v k.ú. Kostelec nad Ohří

- návrh na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 167/10,

v k.ú. Nížebohy

- návrh na částečnou transformaci a částečné vymezení zastavitelné plochy občanského vybavení a sportu za účelem vybudování moderního jezdeckého centra zaměřeného především na parkurový sport, včetně kompl. provozu, zázemí pro koně, návštěvníky i personál na p.p.č. 3, 5, 184/13, 184/31, 362/3, 284/22 (část) a p.p. st. č. 1/1 a 1/2,
- návrh na vymezení plochy pro rekreaci (chaty pro krátkodobé ubytování hostů) na p.p.č. 116/19 a 118/1,
- návrh na vymezení plochy pro rekreaci na p.p.č. 69/10,
- návrh na prověření plochy pro výstavbu zemědělské usedlosti společně se stavbou rodinného domu na p.p.č. 259/1, 259/2, 258/1, 258/3 a 258/4, případně na jejich části,

v k.ú. Roudníček

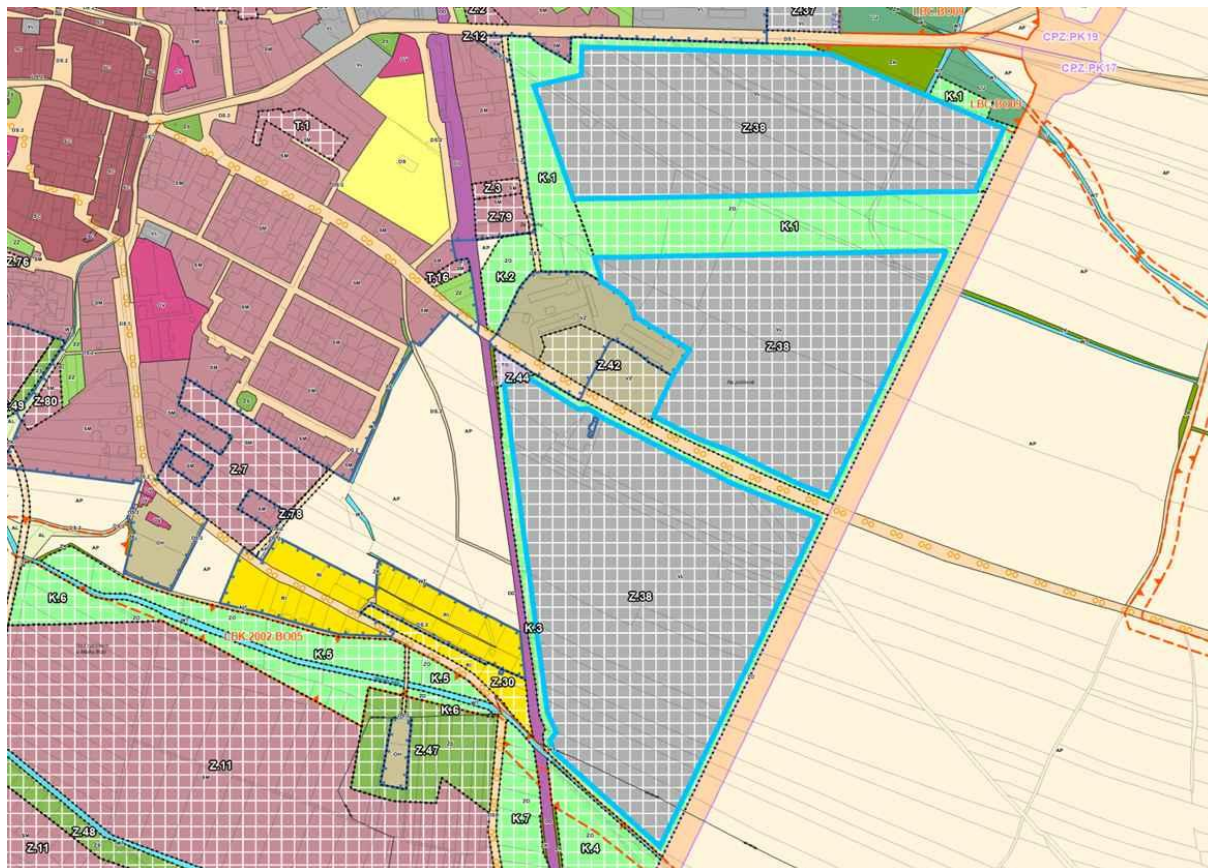
- návrh na vymezení plochy pro bydlení na p.p.č. 254/2 a 268/3

v k.ú. Vrbka u Roudníčku

- návrh na vymezení plochy na části p.p.č. 32/1, případně úprava regulativů ploch zemědělských za účelem umožnění staveb kůlny pro nářadí a pergoly,
- vymezení transformační plochy na ploše nevyužívaného zem. areálu a.s. ZEPOS Radovesice a a.s. Agro Jesenice u Prahy – změna funkce na plochu bydlení a občanského vybavení (p.p.č. st. 84/2, 85/1 a 86/1, p.p.č. 120/1, 120/3, 148/1, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 169/7, 169/8, 169/9, 169/10, 169/11, 169/12, 169/13, 169/14, 169/15, 169/16, 161, 174, 817 a 818)

- b.2) Požadavek na prověření a následné stanovení úpravy regulativů jako regulativů s prvky regulačního plánu u plochy Z.38 vymezené pro výrobu lehkou VL. V souvislosti s tím zároveň prověřit a navrhnout změnu funkčního využití u sousedící plochy ve stavu a v návrhu (plocha Z.1) určené pro výrobu zemědělskou rovněž na plochy výroby lehké VL (viz. obr.).

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu



- b.3) Změnou ÚPD budou respektovány a věcně vyhodnoceny „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z Politiky územního rozvoje ve znění účinného od 1. 10. 2025, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají. Zároveň budou změnou ÚPD věcně vyhodnoceny a odůvodněny úkoly pro územní plánování vyplývající ze skutečnosti, že v řešeném území je vymezena specifická oblast SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem.
- b.4) Změnou územního plánu budou respektovány a vyhodnoceny „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají. Dále budou věcně vyhodnoceny úkoly pro územní plánování vyplývající ze zařazení obce do specifické oblasti nadmístního významu SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem a úkoly územního plánování ve vztahu k územním podmínkám koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje uvedených v kapitole 5 ZÚR a úkoly územního plánování a dílčí kroky k naplňování cílových kvalit krajiny vycházející ze zařazení obce do krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13).

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

b.5) Změnou územního plánu budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového právního stavu v území a platné legislativy:

- aktualizace hranice zastavěného území;
- prověření relevantních požadavků vyplývajících z Územní studie krajiny ORP Roudnice nad Labem;
- v rámci řešení krajiny prověření možnosti vyloučení výroben z OZE v nezastavěném území z důvodu ochrany kvalitních půd a ochrany přírody a krajiny, včetně prověření případné aktualizace řešení § 122 stavebního zákona (umísťování staveb v nezastavěném území).

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Hlavním účelem navrhované změny je prověření v kapitole b.1) popsaných navrhovaných dílčích změn a dále dokumentace ÚPD Budyně nad Ohří do souladu s platnými právními předpisy na úseku územního plánování. Dílčí věcné změny, tak jak jsou popsány v kapitole b) pod bodem b.1) tohoto zadání jsou věcnými změnami souvisejícími s podněty města na prověření ve změně ÚPD, jedná se o nové návrhy plochy pro bydlení v řádech jednotek rodinných domů, dále o návrhy ploch individuální rekreace, návrh úpravy regulativů v ploše výroby areálu společnosti Rotor Clip s r.o.; o návrh na vymezení plochy moderního jezdeckého centra pro parkur; a dále o vymezení transformačních ploch u nevyužívaných zemědělských areálů (brownfield) a jejich převedení do ploch pro bydlení a občanskou vybavenost. V případě změny uvedené pod bodem b.2) se jedná o nastavení prvků regulačního plánu pro značně plošně rozsáhlou plochu výroby lehké v k.ú. Budyně nad Ohří, označené v platné ÚPD jako plocha Z.38, jejímž cílem má být stanovení takových zásad plošného a prostorového uspořádání, které ve svém důsledku zajistí účelné využívání plochy pro funkci, pro kterou byly vymezeny bez negativního dopadu do vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí a hospodářský rozvoj území. Ani jeden z výše uvedených návrhů na prověření změn nemá potenciál měnit koncepci platné ÚPD. Účelem dalších změn uváděných v kapitole b) pod body b.3) až b.5) jsou pak požadavky na zajištění souladu s požadavky a úkoly vyplývajícími z nadřazených dokumentací, případně z platných právních předpisů na úseku územního plánování.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Stanoviska dotčených orgánů z hlediska ochrany přírody a krajiny a z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí budou vydána v průběhu projednání této zprávy o uplatňování. Pořizovatel konstatuje, že na správním území obce se nachází evropsky významná lokalita NATURA 2000 - CZ 0423510 Ohře a CZ 0420015 Myslivna (dále jen EVL NATURA 2000). Ptačí oblasti se na správním území obce nevyskytují. Žádný z návrhů změn uvedený v zadání v kapitole b) není situován na území EVL NATURA 2000.

Zpráva o uplatňování územního plánu BUDYNĚ NAD OHŘÍ obsahující návrh zadání změny č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu

Očekává se, že zájmy ochrany životního prostředí a veřejného zdraví související se změnou ÚPD, v níž budou prověřovány zejména:

- návrhy na dílčí rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení, rekreaci a občanské vybavení – sport (parkur); změny ve funkčním využití již vymezeného zastavitelného území; návrh na využití brownfieldů; případně požadavky na úpravu regulativů při stanovení prvků regulačního plánu u rozsáhlých zastavitelných ploch určených pro výrobu lehkou, tak aby záměry v nich následně povolované nesnižovaly kvalitu prostředí a zásadním způsobem nezvyšovaly dopravní zátěž v území,

bude možné prosadit standardními postupy podle zvláštních předpisů.

e) Požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace a další požadavky

- Obsahový standard návrhu změny č. 5 ÚPD Budyně nad Ohří včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 17/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh změny č. 5 ÚPD Budyně nad Ohří upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán po vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě včetně úplného znění po změně a včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.