

ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDYNĚ NAD OHŘÍ



POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

PROJEKTANT: AUA - Agrourbanistický ateliér Praha 6
Šumberova 8

Březen 2012

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Změna č.3 ÚP Budyně nad Ohří

Řešené území: část k.ú. Kostelec nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Budyně nad Ohří

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

Zpracovatelský tým:

Ing. Stanislav Zeman	- odpovědný projektant
Ing. Ivo Zajíc	- technická infrastruktura
Dinato v.o.s.	- digitální zpracování

Textovou část odůvodnění Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří v rozsahu:

- o přílohy č.7 vyhlášky č.500/2006 Sb., části II odst.1 písm. a) až e) zpracoval projektant Změny č.3, AUA-Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8.

Textovou část odůvodnění Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří obsahující kapitoly:

- o a) Postup při pořízení Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří
- o b), c), d), e), f) - v rozsahu ust. § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona
- o k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
- o l) Vyhodnocení připomínek

zpracoval pořizovatel Změny č.3 - Městský úřad Budyně nad Ohří, územně plánovací činnost je zajištěna na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. arch. Františkem Stratilem

(osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti vydáno MV ČR pod číslem 510806921 dne 27.2. 2002).

OBSAH:

Opatření obecné povahy, kterým se vydává změna č. 3 ÚP Budyně nad Ohří

Výroková část

TEXTOVÁ ČÁST:

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území města
- c) Urbanistická koncepce
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
 - d.1. Doprava*
 - d.2. Technická infrastruktura*
- e) Koncepce uspořádání krajiny
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
 - g.1. Veřejně prospěšné stavby*
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
 - h.1. Veřejně prospěšné stavby*
- i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

GRAFICKÁ ČÁST:

- 1. Základní členění území – 1:5 000 – 1 list formátu 2 x A4
- 2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – 1:5 000 – 1 list formátu 3 x A4

Odůvodnění

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

- a) Postup při pořízení změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří
- b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů
 - b.1. Širší územní vztahy*
 - b.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Politikou územního rozvoje*
- c) Vyhodnocení souladu návrhu Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
- d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů
- e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
- f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
- g) Vyhodnocení splnění zadání a návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu
- h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- i) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno
- j) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
- k) rozhodnutí o námitkách jejich odůvodnění
- l) vyhodnocení připomínek
- m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

- 3. Koordinační výkres – 1:5 000 – 1 list formátu 3 x A4
- 4. Výkres širších vztahů - 1:50 000 – 1 list formátu A3
- 5. Předpokládané zábory půdního fondu – 1:5 000 – 1 list formátu 2 x A4



MĚSTO BUDYNĚ NAD OHŘÍ

Mírové náměstí 65, 411 18 Budyně nad Ohří
tel.: +420 416 863 007, fax: +420 416 863 273, e-mail: infomeu@budyne.cz

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY, KTERÝM SE VYDÁVÁ ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDYNĚ NAD OHŘÍ

VÝROKOVÁ ČÁST

Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří, jako příslušný orgán podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon),

vydává

za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

tuto změnu č. 3 územního plánu Budyně nad Ohří,

který byl vydán dne 12. 5. 2008 a nabyl účinnosti dne 30. 5. 2008

a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci Změny č.3 územního plánu je uvedena hranice zastavěného území, která vychází z platného ÚP Budyně nad Ohří a byla aktualizována v rozsahu území řešeného Změnou č.3 ÚP k 21.10.2011.

b) Koncepce rozvoje území města

Koncepce rozvoje území města se v důsledku Změny č.3 nemění.

Změna č.3 územního plánu (ÚP) Budyně nad Ohří byla zadána Agrouurbanistickému ateliéru Praha za účelem řešit změnu využití ploch v rámci přestavby areálu stávajícího statku v sídle Kostelec nad Ohří a ploch souvisejících s tímto areálem. Změna č.3 navrhuje

jednu plochu smíšenou obytnou venkovskou SV37, jednu plochu smíšenou výrobní VS 31 a jednu plochu smíšenou nezastavěného území SN31.

Plochy řešené Změnou č.3 jsou navrženy na západním a severozápadním okraji sídla Kostelec nad Ohří a jsou v blízkosti prvků ochrany přírody a krajiny, kterými jsou zejména přírodní park Dolní Poohří, NRBC 2002 Myslivna na Ohří, NATURA 2000 - EVL Myslivna. Lokalizace jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití území a podmínky pro jejich využití, jsou navrženy Změnou č.3 tak, aby nedošlo k ovlivnění přírodních hodnot v území.

c) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje Budyně nad Ohří se v rámci Změny č.3 ÚP nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného ÚP. Změna č.3 vymezuje navržené plochy SV37, VS 31 a SN31 v k.ú. Kostelec nad Ohří.

Plocha smíšená obytná venkovská SV37 je navržena převážně v rámci plochy přestavby na místě stávajícího areálu bývalého statku. Plocha smíšená výrobní VS31 je navržena na přilehlé ploše situované jižně od areálu statku. Na tyto dvě plochy navazuje ze západu plocha smíšená nezastavěného území SN31.

Plochy zastavitelné, plochy přestavby a plochy s navrženou změnou využití:

č. plochy	k.ú.	Stávající využití plochy dle platného ÚP	Návrh využití plochy dle Změny č.3 ÚP	Poznámky
SV37	Kostelec nad Ohří	Plochy zemědělské – zahrady, sady, Plochy vodní a vodohospodářské – vodní toky a plochy, Plochy smíšené obytné – venkovské, Plochy výroby a skladování – plochy zemědělských staveb	Plochy smíšené obytné – venkovské	V dalším stupni řízení zvážit zpracování hodnocení vlivu předmětného záměru na krajinný ráz jako součást dokumentace pro navazující územní řízení
VS31	Kostelec nad Ohří	Plochy smíšené obytné – venkovské, Plochy výroby a skladování – plochy zemědělských staveb Plochy zemědělské – trvalé travní porosty,	Plochy smíšené výrobní	V dalším stupni řízení zvážit zpracování hodnocení vlivu předmětného záměru na krajinný ráz jako součást dokumentace pro navazující územní řízení
SN31	Kostelec nad Ohří	Plochy zemědělské – zahrady, sady, Plochy zemědělské – trvalé travní porosty, Plochy zemědělské – orná půda	Plochy smíšené nezastavěného území	V dalším stupni řízení zvážit zpracování hodnocení vlivu předmětného záměru na krajinný ráz jako součást dokumentace pro navazující územní řízení

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

d.1. Doprava

Základní koncepce dopravy se proti původnímu ÚP nemění. Plochy řešené Změnou č.3 jsou přístupné ze stávajících místních komunikací.

d.2. Technická infrastruktura

Plochy řešené Změnou č.3 budou napojeny na technickou infrastrukturu ze stávajících, případně návrhových zařízení technické infrastruktury uvedených v územním plánu.

e) Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny se ve Změně č.3 nemění.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

U plochy SV37 zůstávají v platnosti podmínky využití ploch uvedených v územním plánu. Na základě Změny č.3 se pro plochu SV37 do přípustného využití doplňuje „- chov a ustájení hospodářského zvířectva“:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

Hlavní využití: - rodinné domy,
- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití: - 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,
- technická vybavenost,
- u plochy SV37 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;

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 %,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m².

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ (VS)

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.

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ (SN)

Hlavní využití: - zemědělské pozemky,

Přípustné využití: - pěstební a pastevní činnost,
- doprovodná a izolační zeleň,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Podmíněně přípustné využití: - kořenová čistírna odpadních vod;

Nepřípustné využití: - veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

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

g.1. Veřejně prospěšné stavby

Změna č.3 nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění vyvlastnění.

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

h.1. Veřejně prospěšné stavby

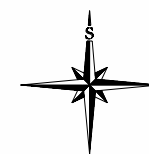
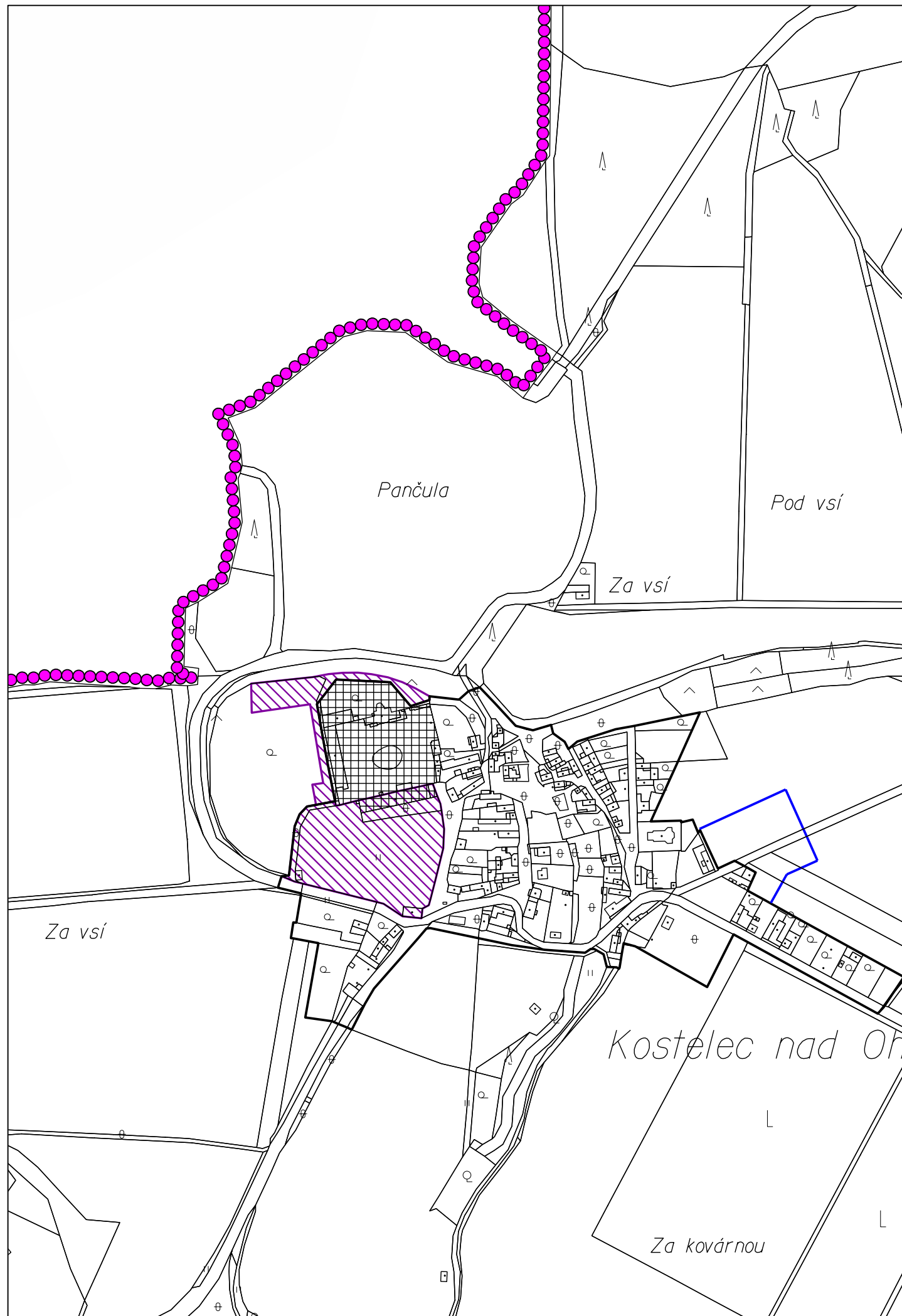
Změna č.3 nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva.

i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část výroku OOP - Změny č.3 ÚP obsahuje 4 listy.

Grafická část výroku OOP obsahuje celkem 2 výkresy:

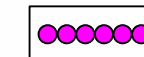
1. Základní členění území – M 1 : 5 000 – 1 list formátu 2 x A4
2. Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím – M 1 : 5 000 – 1 list formátu 3 x A4



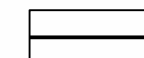
ZMĚNA č.3 ÚP BUDYNĚ NAD OHŘÍ ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

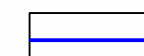
LEGENDA:



HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ



HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH
DLE ÚP



ZASTAVITELNÉ PLOCHY DLE ZMĚNY č.3



PLOCHY PŘESTAVBY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.3 VYDAL:
ZASTUPITELSTVO MĚSTA BUDYNĚ NAD OHŘÍ

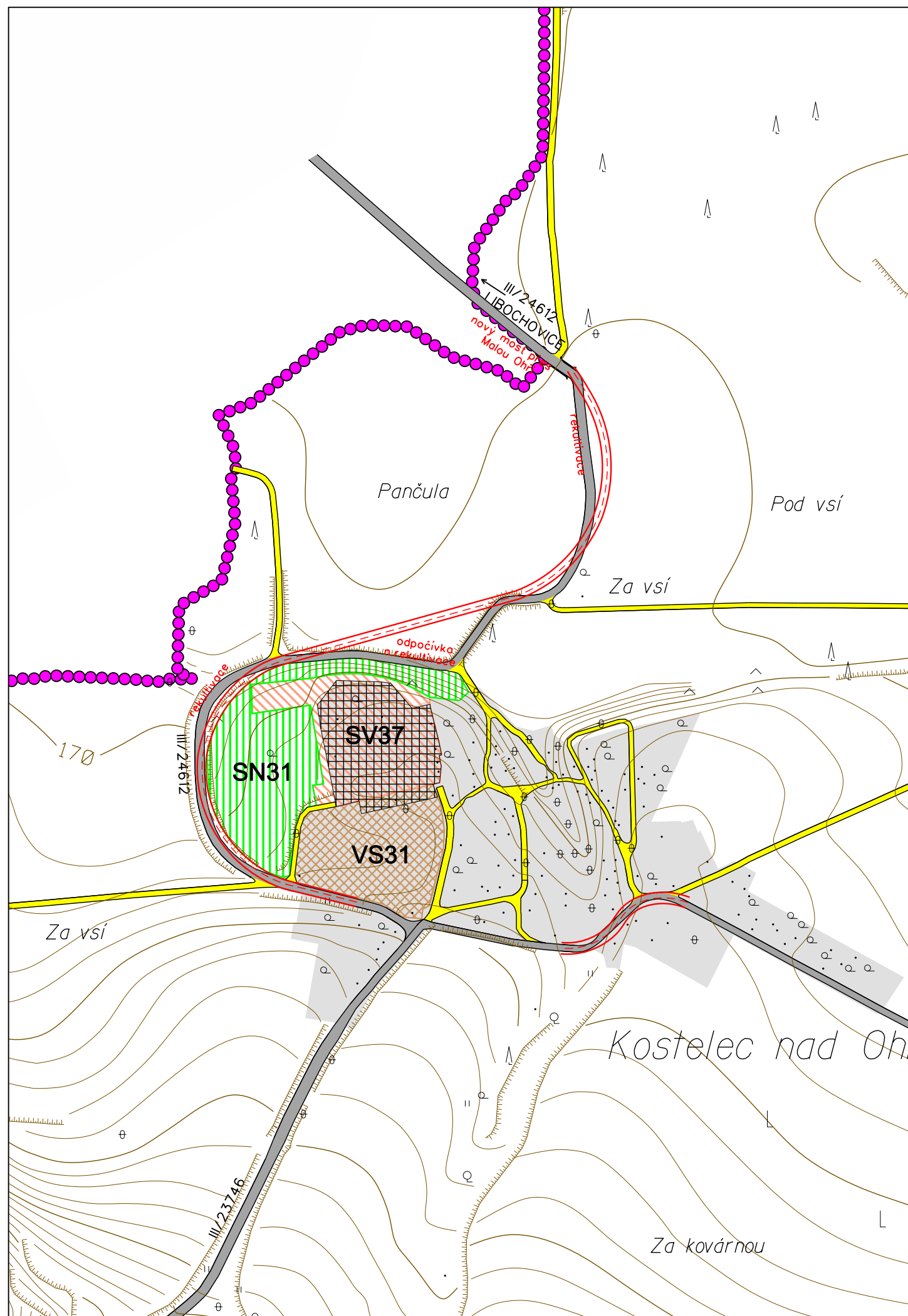
ČÍSLO JEDNACÍ :

DATUM VYDÁNÍ :

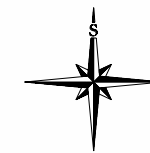
DATUM A NABYTÍ ÚČINNOSTI :

JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:
ING.PETR MEDÁČEK, CSc., MBA, STAROSTA MĚSTA

RAZÍTKO A PODPIS



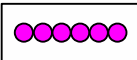







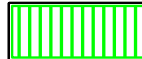
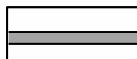
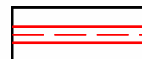
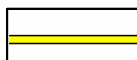
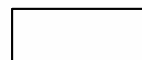
ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU §.3 VYDAL: ZASTUPITELSTVO MĚSTA BUDYNĚ NAD OHŘÍ
ČÍSLO JEDNACÍ : DATUM VYDÁNÍ : DATUM A NABYTÍ ÚČINNOSTI :
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRAVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE: ING.PETR MEDÁČEK, CSc., MBA, STAROSTA MĚSTA
RAZÍTKO A PODPIS



ZMĚNA č.3
ÚP BUDYNĚ NAD OHŘÍ
HLAVNÍ VÝKRES
URBANISTICKÁ KONCEPCE S VYMEZENÍM
PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

LEGENDA:

HRANICE		
	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE	
	HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
	PLOCHY PŘESTAVBY	
PLOCHY STABILIZOVANÉ	PLOCHY ZMĚN VYUŽITÍ	
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ		
		- VENKOVSKÉ
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ		
		
PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY		
		SILNICE III. TŘÍDY - DLE ÚP
		MÍSTNÍ KOMUNIKACE

ODŮVODNĚNÍ

a) Postup při pořízení Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří

Celý proces pořizování a projednávání změny č. 3 byl veden **v souladu** se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. a jeho prováděcími vyhláškami č.500/2006 Sb. a č. 501/2006Sb.

- O pořízení Změny č.3 rozhodlo zastupitelstvo města Budyně nad Ohří usnesením č. 57/2010/ZM ze dne 29. 7. 2010 a zároveň rozhodlo, že určeným zastupitelem pro pořízení Změny č.3 je Ing. Petr Medáček, CSc. MBA.
- Pořizovatelem této změny je MěÚ Budyně nad Ohří, který zajistil územně plánovací činnost podle par. 24 zákona č. 183/2006 s fyzickou osobou p. Bc. Stanislavem Pítrek, následně ode dne 12. 7. 2011 na základě usnesení 47/2011/ZM fyzickou osobou p. Ing. arch. Františkem Stratilem.
- Oznámení o projednání a zveřejnění návrhu zadání bylo vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Budyně nad Ohří od 8. 3. 2011 do 20. 4. 2011. V době od 9. 3. 2011 do 20. 4. 2011 byl návrh zadání zveřejněn též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Dotčeným orgánům, Krajskému úřadu Středočeského kraje a sousedním obcím zaslal pořizovatel návrh zadání jednotlivě dopisy ze dne 2. 3. 2011
- Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek, v souladu s § 47 odst.4 stavebního zákona a ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh zadání upravil a předložil jej zastupitelstvu města ke schválení.
- Zadání Změny č.3 zastupitelstvo města schválilo 31.10.2011
- Na základě schváleného zadání zpracoval projektant návrh Změny č.3
- Projednání návrhu změny č. 3 územního plánu Budyně nad Ohří bylo v souladu s ustanovením § 50 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. zahájeno oznámením o Společném jednání o návrhu změny č. 3 ÚP Budyně nad Ohří, s termínem konání 25. 11. 2011 od 9:30 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu Budyně n. Ohří, které bylo zasláno dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu dne 7. 11. 2011. Společné jednání se uskutečnilo ve stanoveném termínu, bez účasti dotčených orgánů a bez účasti sousedních obcí.
- Projednávaná dokumentace byla přístupná pro dotčené orgány a sousední obce v elektronické i listinné podobě po stanovenou lhůtu k uplatnění stanovisek a připomínek, tj. do 25. 12. 2011. Žádný dotčený orgán nepožádal o prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska. Pořizovatel obdržel 9 stanovisek dotčených orgánů.
- Sousední obce neuplatnily žádné připomínky. Rada obcí pro udržitelný rozvoj není dosud ve správním území obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem zřízena.
- Vzhledem k absenci dohody s orgánem ochrany přírody a krajiny pro nadregionální ÚSES bylo rozhodnuto o vypuštění a redukci návrhových ploch, zasahujících do nadregionálního biocentra 2002 Myslivna na Ohří, z návrhu změny 3.
- Po dokončeném projednání byla všechna doručená stanoviska vyhodnocena a dle obsahu bylo určeno jejich zapracování do návrhu změny č. 3. V souladu s § 51

stavebního zákona byla zpracována zpráva o projednání návrhu změny č. 3 územního plánu a společně s tímto návrhem předložena krajskému úřadu k posouzení. Stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, bylo vydáno dne 19. 1. 2012 pod č.j. 110/UPS/2011, JID: 11078/2012/KUUK. Krajský úřad ve stanovisku nevznnesl žádné připomínky z hlediska koordinace využívání území a dále konstatoval soulad návrhu změny č. 3 s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR 2008 ze dne 20.7.2009) a se Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK ze dne 5.10.2011).

- Na základě pokynů pořizovatele projektant upravil a předal návrh změny k veřejnému projednání.
- Řízení o Změně č. 3 ÚP Budyně nad Ohří bylo zahájeno v souladu s § 52 stavebního zákona jeho oznámením veřejnou vyhláškou ze dne 9. 2. 2012 na úřední desce Města Budyně nad Ohří, s uvedením termínu veřejného projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 3, lhůty k uplatnění připomínek a námitek a k uplatnění stanovisek dotčených orgánů k připomínkám a námítám. K veřejnému projednání byly současně přizvány jednotlivě Město Budyně nad Ohří, dotčené orgány a sousední obce.
- Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Městském úřadě v Budyni nad Ohří ve dnech 25. 2. 2012 - 26. 3. 2012. Ve stejné lhůtě byl návrh změny zveřejněn v plném znění způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách Města Budyně nad Ohří. Ve lhůtě pro uplatnění námitek a připomínek obdržel pořizovatel pouze dvě vyjádření dotčených orgánů, bez požadavků či připomínek k návrhu řešení.
- Veřejné projednání návrhu změny č.3 ÚP Budyně nad Ohří se uskutečnilo dne 26. 3. 2012 v zasedací místnosti Městského úřadu Budyně nad Ohří. V průběhu tohoto jednání nebyly uplatněny žádné námítky ani věcné připomínky účastníků projednání s dopadem do řešení Změny č. 3 a nebyla uplatněna stanoviska dotčených orgánů k námítám a připomínkám.
- Pořizovatel přezkoumal návrh dle ust. § 53, odst. 4 stavebního zákona. Po konstatování souladu s požadavky tohoto ustanovení pak ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a shledal návrh Změny č. 3 ÚP Budyně nad Ohří způsobitelným k vydání opatření obecné povahy.

b) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

b.1. Širší územní vztahy

Město Budyně nad Ohří se nachází ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem. Konkrétní plochy řešené Změnou č.3 se nachází na západním okraji sídla Kostelec nad Ohří. Sousední obce neuplatnily z hlediska využití navazujícího území k návrhu změny č. 3 ÚP žádné připomínky. **Změna č. 3 nemá vliv ani nároky na koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů.**

b.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a Politikou územního rozvoje

Územně plánovací dokumentace vydávaná krajem – **Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK)** – byla vydána dne 5.10.2011, s účinností od 20.10.2011. Dle této nadřazené územně plánovací dokumentace leží řešené území Změny č.3 ÚP Budyně nad Ohří ve zpřesněné rozvojové ose republikového významu OS2 Rozvojová osa Praha - Ústí nad Labem - hranice ČR/Německo a současně ve vymezené rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 Litoměřicko, Roudnicko, Lovosicko. Z hlediska charakteristiky krajiny je řešené území součástí vymezeného krajinného celku KC Severočeské nížiny a pánve (13). Na řešené území se vztahují také některé z formulovaných priorit územního plánování s celokrajskou působností.

Ze znění ZÚR ÚK vyplývají následující požadavky a úkoly územního plánování vztahující se k řešenému území Změny č.3 a k jeho bezprostřednímu okolí - uvedeny citace:

- **Chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL), obecně chráněných území (PPk, ÚSES)** – vztahuje se k přímo sousedící přírodní rezervaci Myslivna a území NATURA 2000 EVL Myslivna, k přírodnímu parku Dolní Poohří, k NRBC 2002 Myslivna na Ohři

Změna č.3 vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití tak, aby nedošlo k ovlivnění výše zmíněných prvků krajiny, které s řešenými plochami sousedí.

- **Podporovat revitalizaci nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch zemědělského původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území.**

Změna č.3 vymezuje plochy v místě stávajícího areálu původního statku, na západním okraji sídla Kostelec nad Ohří a na navazujících plochách.

- **Chránit a kultivovat typické a výjimečně přírodní, kulturní hodnoty na území rozvojové osy, které vytvářejí charakteristické znaky území.**

Změna č.3 v maximální možné míře respektuje přírodní a kulturní hodnoty v území.

- **V ÚPD obcí zpřesňovat vymezení skladebných částí nadregionálního a regionálního ÚSES – týká se NRBC 2002 Myslivna na Ohři.**

V rozsahu ploch řešených Změnou č.3, byla ponechána hranice NRBC 2002 tak, jak byla vymezena v platném ÚP. V souladu se ZÚR bylo pouze upraveno označení na NRBC 2002 Myslivna na Ohři

- **Vymezené plochy a koridory pro ÚSES chránit před změnou ve využití území, která by znamenala snížení stupně ekologické stability uvnitř vymezených ploch a koridoru oproti současnému stavu.**

Plochy řešené Změnou č.3 jsou navrženy mimo výše uvedené limity území.

- **Uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí.**

Změna č.3 vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití tak, aby nedošlo k ovlivnění přírodního a krajinného prostředí v řešeném území a to i v případě realizace úpravy komunikace III. třídy severně od areálu.

Z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR 2008), která byla schválena usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.7.2009, vyplývá pro zpracování Změny č.3 ÚP Budyně nad Ohří následující:

Řešené území Změny č. 3 územního plánu Budyně nad Ohří leží v rozvojové ose republikového významu OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR, vymezené v Politice územního rozvoje České republiky, čl. 53.

Řešené území není dotčeno vymezenými koridory ani plochami dopravní a technické infrastruktury. Pro pořízení Změny č.3 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné územně technické požadavky. Platí však požadavek respektovat v PÚR stanovené priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Jedná se zejména o následující články:

- **čl. (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 atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.**

Návrh řešení Změny č.3 umožní vyvážený rozvoj sídla a podpoří dominantní výrazové působení statku na západním okraji sídla a současně členění ploch s rozdílným způsobem využití přispěje k většímu a kvalitnějšímu propojení dotčené části sídla s navazující vysoce hodnotnou krajinou, při udržení bezpečného odstupu rušivých vlivů od zvláště chráněných území přírody.

- **čl. (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. Při**

řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.

Změna č.3 vychází ze záměru na revitalizaci stávajícího areálu statku, který je sám o sobě komplexní architektonicko urbanistický útvar. Obsahuje nové ubytovací a vzdělávací kapacity, nové pracovní příležitosti, rozšíření společenské funkce, aplikovaný výzkum alternativního zemědělského, energetického a vodního hospodářství vhodného pro místní podmínky. Při tom bude využit současný, stavebně zhodnocený urbanisticky cenný původní areál, který bude dále rozšířen. Řešení Změny vytváří podmínky pro celistvé naplnění záměru s výrazným potenciálem posílit hospodářský a kulturní rozvoj sídla.

• čl. (19) - Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavené 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 (viz také čl. 22 PÚR ČR 2006). Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmu na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č.3 účelným vymezením ploch přestavby a zastavitelných ploch a vhodným nastavením přípustných činností a staveb, v plochách s rozdílným způsobem využití, napomáhá využít rozlehlý původně zemědělsky využívaný areál k většímu spektru následných funkcí, včetně rozšíření sídelní a doprovodné zeleně. Návrh Změny č.3 umožňuje přiměřenou variabilitu v čase a vytváří podmínky pro posílení provozní a energetické soběstačnosti polyfunkčního areálu.

• čl. (26) - Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.3 respektuje záplavové území toku Ohře Q100 a neumisťuje do něho zastavitelné plochy.

Změna č. 3 ÚP Budyně nad Ohří je **v souladu** s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

c) Vyhodnocení souladu návrhu Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Základní koncepce rozvoje obce zůstává v platnosti dle platného územního plánu.

Změna č.3 navrhuje revitalizaci zemědělského statku a přilehlých pozemků k novému účelu experimentálního výzkumného a pobytově – vzdělávacího komplexu s oborovým zaměřením na využití alternativních zdrojů energie a alternativních metod zemědělského hospodaření. Tato řešená plocha koncepčně navazuje na stávající charakter obce a není v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu. Změna je **v souladu** s cíli a úkoly územního plánování.

d) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č.3 ÚP Budyně nad Ohří je svým účelem, obsahem, procesním průběhem pořízení a způsobem zpracování **v souladu** s požadavky Stavebního zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jeho prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb. a č. 501/2006Sb.

e) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů - soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

e1. Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor životního prostředí - Stanovisko č.j. OZP/76452/2011 ze dne 22. 12. 2011

Vyjádření z hlediska:

1) zákona ČNR č.14/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a předpisů - bez námitek. Problematika dotčení krajinného rázu či významných krajinných prvků bude řešena v rámci samostatných řízení před realizací staveb.

2) zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů - Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je k vyjádření příslušný Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

3) zákona č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů - bez připomínek

4) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů - bez připomínek.

5) zákona č.86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů – Z hlediska ochrany ovzduší je k vyjádření příslušné Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy IV., Školní 5335, 430 01 Chomutov.

6) zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů - bez námitek

- e2. **Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor stavební úřad** – památková péče - Stanovisko nebylo uplatněno
- e3. **Městský úřad Roudnice nad Labem, odbor dopravy** - Stanovisko nebylo uplatněno
- e4. **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství** - Stanovisko č.j. 4981/DS/2011, JID: 216081/2011/KUUK ze dne 24. 11. 2011 - *bez připomínek. Základní koncepce dopravy se proti původnímu ÚP nemění. Plochy řešené Změnou č.3 jsou přístupné ze stávajících místních komunikací.*
- e5. **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství** - Stanovisko č.j. 4981/DS/2011, JID: 216081/2011/KUUK ze dne 13. 12. 2011

Ochrana ovzduší

Bez připomínek

Státní správa lesů

Příslušným orgánem státní správy lesa podle § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona je obec s rozšířenou působností, v tomto případě Městský úřad Roudnice nad Labem.

Vodní hospodářství

Není příslušným vodoprávním úřadem k vydání stanoviska k návrhu změny č. 3 územního plánu Budyně nad Ohří.

Ochrana přírody a krajiny,

Záměr zasahuje do ochranného pásma Přírodní rezervace Myslívna. Provádění stavebních činností, terénních úprav, vodohospodářských úprav, používání chemických přípravků a změny kultury pozemků v ochranném pásmu jsou vázána na předchozí souhlas orgánu ochrany přírody podle § 37 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Dále bylo upozorněno na nepřesnosti ve výkresové části.

Ochrana zemědělského půdního fondu

Vysloven souhlas s vymezenými návrhovými plochami z hlediska ochrany ZPF. Upozorněno na chybné označení jedné z ploch v tabulkové části vyhodnocení.

Posuzování vlivů na životní prostředí

*Samostatné stanovisko k návrhu zadání ze dne 25. 3. 2011, č.j. 685/ZPZ/2011/SEA, JID: 51561/2011/KUUK, s výsledkem - „změnu č. 3 územního plánu Budyně nad Ohří“ **není nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí. Návrh nestanoví rámec pro umístění záměrů podléhajících posouzení a po jeho důkladném prostudování nebyla shledána nezbytnost komplexního posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).*

- e6. **Ministerstvo ŽP ČR, odbor výkonu státní správy IV** - Stanovisko nebylo uplatněno
- e7. **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje** - Stanovisko č.j. KHSUL 35515/2011 ze dne 14. 12. 2011
*S návrhem změny č. 3 územního plánu Budyně n. O. se **souhlasí**.*
- e8. **Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje** - Stanovisko č.j. HSUL-881-11-SP/LT-PREV-Če-2011 ze dne 28. 11. 2011
Hasičský záchranný sbor Ústeckého kraje, územní odbor Litoměřice posoudil návrh Změny č. 3 podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 10 odst. 6 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

K výše uvedené územně plánovací dokumentaci vydává: SOUHLASNÉ STANOVISKO

e9. Ministerstvo dopravy ČR - Stanovisko nebylo ministerstvem uplatněno, doručeno však bylo stanovisko CDV, v.v.i., bez připomínek.

e10. Ministerstvo průmyslu a obchodu - Stanovisko č.j. 42656/2011/03100, PID: MIPOX01LLIPC ze dne 19. 12. 2011

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin podle § 15 odst. 2 horního zákona bez připomínek, souhlas s návrhem změny.

e11. Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad - Stanovisko č.j. 205270/2011-MZE-130737 ze dne 1. 12. 2011

V dotčeném katastrálním území nebyla zahájena pozemková úprava. Bez námitek dle § 20 odst. 1 zákona č. 139/2002 Sb.

e12. Ministerstvo obrany, Vojenská ubytovací a stavební správa Praha - Stanovisko č.j. 14818/54616-ÚP/2011-7103/44 ze dne 30. 11. 2011

Souhlasné stanovisko, bez připomínek.

e13. Obvodní báňský úřad - Stanovisko č.j. SBS/35272/2011/OBÚ-04 ze dne 28. 11. 2011

Z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství České republiky bez připomínek, v zájmovém území není evidován žádný dobývací prostor ani chráněné ložiskové území.

Vyjádření pořizovatele:

Změna č. 3 ÚP Budyně nad Ohří je **v souladu** s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů a s požadavky souvisejících zvláštních právních předpisů. Drobné kresebné a popisné nepřesnosti v návrhu byly opraveny.

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

Změna č.3 řeší změnu ve využití území stávajícího areálu v sídle Kostelec nad Ohří. Platný územní plán vymezil pro toto sídlo plochy přestavby SV31, SV33, SV35-36 a zastavitelné plochy SV32 a SV34. Změnou č. 2 byla vymezena další zastavitelná plocha SV2. Všechny tyto plochy jsou určeny pro funkci smíšenou obytnou – venkovskou, jsou lokalizovány při východním okraji sídla, kde vyplňují proluky mezi rodinnými domy nebo územně na tuto individuální zástavbu navazují a jsou určeny pro umístění areálu rodinných domů s hospodářskými objekty.

V sídle nebo blízké návaznosti na něj nejsou vymezeny jiné plochy přestavby ani zastavitelné plochy. Ostatní plochy zastavěného území sídla svým uspořádáním, hustotou zástavby a funkční skladbou neumožňují využití pro umístění záměru navrhovatele změny územního plánu.

Vzhledem k parametrům záměru a k nízkému plošně rozvojovému potenciálu sídla považuje pořizovatel nemožnost využití zastavitelných ploch a ploch přestavby, vymezených dosud v platné územně plánovací dokumentaci, pro zamýšlený účel za prokázanou ve smyslu ust. § 55, odst. 3 stavebního zákona.

Projektant na podkladě zadání a při respektování urbanistické hodnoty uzavřeného statku i polyfunkčního charakteru investičního záměru, kdy lze očekávat potřebu doplnění a stavební či provozní segregace některých jeho částí – zejm. provozně technické činnosti včetně zpracování biomasy, pobytově vzdělávací komplex, vodní hospodářství a zemědělský chov - vymezil zastavitelné plochy a plochy přestavby v přiměřeném rozsahu a funkční skladbě.

g) Vyhodnocení splnění zadání a návrhu pokynů pro zpracování návrhu územního plánu

Návrh Změny č.3 ÚP byl zpracován v souladu se zadáním, které bylo schváleno zastupitelstvem města Budyně nad Ohří dne 31.10.2011. Předmětem zadání Změny č.3 územního plánu Budyně nad Ohří bylo navrhnout vhodnou úpravu plošného a prostorového uspořádání s využitím funkčních typů plochy smíšené obytné – venkovské, plochy smíšené výrobní a plochy smíšené nezastavěného území.

Požadavky vyplývající ze zadání Změny č.3 byly návrhem Změny č.3 splněny.

Na základě společného jednání k návrhu Změny č.3 byl vypuštěn návrh ploch vodních a vodohospodářských.

h) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Urbanistická koncepce dlouhodobého územního rozvoje Budyně nad Ohří se v rámci Změny č.3 ÚP nemění a zůstává i nadále v platnosti dle schváleného ÚP.

Předmětem navrhované změny ve využití území je záměr revitalizace zemědělského statku a přilehlých pozemků k novému účelu experimentálního výzkumného a pobytově – vzdělávacího komplexu s oborovým zaměřením na využití alternativních zdrojů energie a alternativních metod zemědělského hospodaření, s variantním využitím k agroturistice. Hlavní funkce bude doplněná o experimentální pracoviště využití energie světla, vody a biomasy, stravování, technické zázemí a zázemí pro pěstební a chovnou činnost. V menším rozsahu bude zastoupeno trvalé bydlení a služební byt. Součástí záměru je také úprava existující vodní plochy uvnitř areálu.

Změna č.3 je v souladu s rozboru udržitelného rozvoje území dle aktuálně platných ÚAP ORP Roudnice nad Labem.

Změna č.3 navrhuje následující plochy:

Plocha smíšená vesnická SV37 v místě stávajícího statku. Plocha smíšená výrobní VS31 je navržena na přilehlé ploše situované jižně od areálu statku. Na tyto dvě plochy navazuje ze západu plocha smíšená nezastavěného území SN31 – podrobněji viz.

Plocha SV37 - je navržena převážně jako plochy přestavby na místě stávajícího areálu bývalého statku a tvoří základ nového využití chátrajícího zemědělského areálu na západním okraji sídla Kostelec nad Ohří.

Plocha VS31 – je navržena jako plocha smíšená výrobní v návaznosti na stávající areál statku a tvoří výrobní a skladovací zázemí navrhovaného komplexně řešeného areálu.

Plocha SN31 – je navržena jako plocha smíšená nezastavěného území a navazuje ze západu na plochy SV37 a VS31. Tato plocha je navržena jako plocha vytvářející přirozený přechod mezi zastavitelnými plochami a cennými přírodními plochami za silnicí III/24612.

Plochy řešené Změnou č.3 budou napojeny na technickou infrastrukturu ze stávajících, případně z návrhových řadů uvedených v územním plánu. Celý areál je navíc řešen tak, aby byl do budoucna soběstačný a to jak z hlediska vodohospodářského, tak i z hlediska energetického.

i) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popř. zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v rámci Změny č.3 ÚP zpracováno, neboť žádný z dotčených orgánů neuplatnil požadavek na zpracování posouzení vlivu koncepce na životní prostředí ani jiný požadavek vyvolávající potřebu takového vyhodnocení.

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

j.1. Ochrana půdního fondu

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu pozemku dotčené půdy

Celkem jsou v řešeném území navrženy plochy o celkové rozloze 3,4106 ha. Z této rozlohy se předpokládá odnětí 1,934 ha ZPF. Požadavky týkající se trvalého odnětí ZPF jsou obsaženy v závěrečné tabulce této kapitoly. Změnou č.3 dochází pouze k odnětí orné půdy a zahrad.

Z hlediska využití ploch se na záborech zemědělského půdního fondu podílí plochy smíšené výrobní a plochy smíšené obytné - venkovské.

Údaje o skutečných investicích vložených do půdy.

Na odnímaných plochách nebyly vybudovány žádné meliorační stavby.

Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby.

Změnou č.3 dojde k transformaci nevyužívaného areálu bývalého statku na polyfunkční soubor objektů se zaměřením na experimentální výzkum a pobytově – vzdělávací činnosti.

Údaje o významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Pro k.ú. Kostelec nad Ohří nebyly pozemkové úpravy zpracovány.

Znázornění průběhu hranic územních obvodů obcí a katastrálních území.

Změna č.3 je řešena pro část k.ú. Kostelec nad Ohří na výřezu katastrální mapy, které zobrazuje část správního území města Budyně nad Ohří.

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu

Změna č.3 je řešena částečně na ploše bývalého zemědělského statku jako plocha přestavby. V souvislosti se záměrem na vybudování komplexně řešeného areálu jsou navíc navrženy k novému využití i sousedící plochy ZPF. Tyto plochy jsou navrženy na plochách se IV. třídou ochrany ZPF.

Znázornění průběhu hranic zastavěného území obce a hranic pozemkové držby, tras základních zemědělských účelových komunikací

Změnou č.3 byla upřesněna hranice zastavěného území v rozsahu změnou řešených ploch. Stávající zemědělské komunikace nejsou Změnou č.3 dotčeny.

Údaje o zařazení pozemků zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ)

Na území řešeném Změnou č.3 se nachází jedna BPEJ.

Plochu charakterizuje klimatický region č.1 (teplý, suchý, s průměrnou roční teplotou 8-9 °C a s průměrným ročním úhrnem srážek 500 mm). V rámci tohoto klimatického regionu se zde vyvinula 1 z celkového počtu 78 hlavních půdních jednotek (HPJ), která bude dotčena plánovanou výstavbou:

HPJ 19 Pararendziny modální, kambické i vyluhované na opukách a tvrdých slínovcích nebo vápnitých svahových hlínách, středně těžké až těžké, slabě až středně skeletovité, s dobrým vláhovým režimem až krátkodobě převlhčené

V rámci Změny č.3 ÚP dochází k odnětí zemědělského půdního fondu (ZPF) v následujícím rozsahu:

Č. plochy	Návrh využití ploch	k.ú.	Celková rozloha v ha	Z toho zábor ZPF v ha	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Umístění mimo současné zastavěné území (ZPF v ha)	Investice do půdy (v ha)
SV37	Plochy smíšené obytné – venkovské	Kostelec nad Ohří	1,7560	0,5893	Orná půda, zahrada	1.19.14	IV.	0,3209	-
VS31	Plochy smíšené výrobní	Kostelec nad Ohří	1,6546	1,3447	Orná půda	1.19.14	IV.	0	-
	Celkem		3,4106	1,934				0,3209	-

U plochy SN31 se Změnou č.3 odnětí ze ZPF nenavrhuje.

j.2. Ochrana PUPFL

Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa není navrženo.

k) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Námítky k návrhu Změny č.3 ÚP Budyně nad Ohří nebyly uplatněny.

l) vyhodnocení připomínek

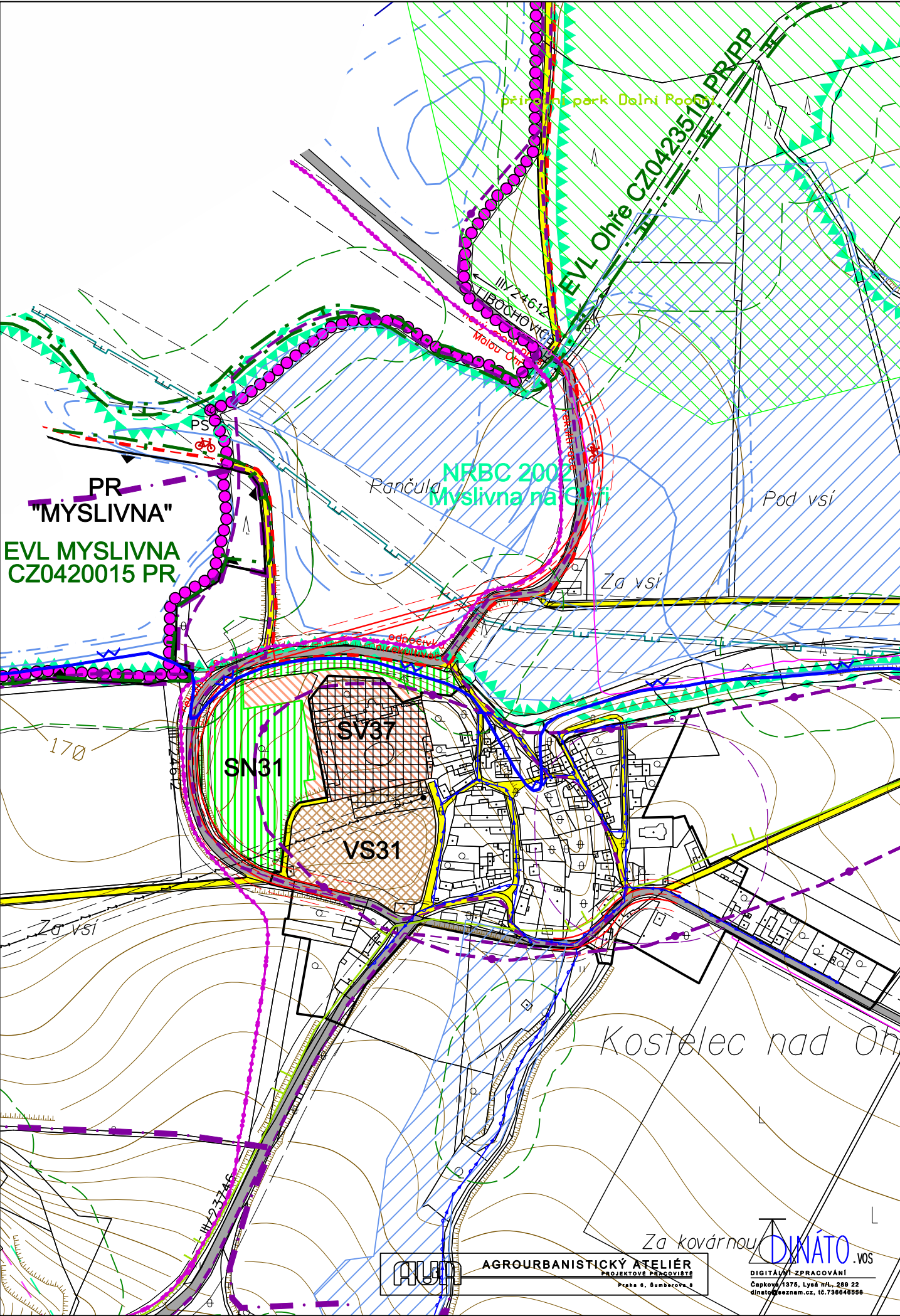
Připomínky k řešení návrhu Změny č.3 ÚP Budyně nad Ohří nebyly uplatněny.

m) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části

Textová část odůvodnění OOP - Změny č.3 ÚP obsahuje 12 listů.

Grafická odůvodnění obsahuje celkem 3 výkresy:

3. Koordinační výkres – 1:5 000 – 1list formátu 3 x A4
4. Výkres širších vztahů - 1:50 000 – 1 list formátu A3
5. Předpokládané zábory půdního fondu – 1:5 000 – 1 list formátu 2 x A4



		PLYNOVODNÍ POTRUBÍ VTL-SČP (BP 20 - 40m)
		DÁLKOVÉ VODOVODNÍ POTRUBÍ
		DÁLKOVÝ OPTICKÝ KABEL
		TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ
LIMITY VODOHOSPODÁŘSKÉ		
		VYPOČTENÁ ZÁPLAVOVÁ ČÁRA POVODNÉ Q100
		VYPOČTENÁ ZÁPLAVOVÁ ČÁRA POVODNÉ Q50
		VYPOČTENÁ ZÁPLAVOVÁ ČÁRA POVODNÉ Q10
		HRANICE AKTIVNÍ ZÓNY ZÁPLAVOVÉHO ÚZEMÍ
		PHO VODNÍCH ZDROJŮ
		ODVODNĚNÉ PLOCHY
		HRANICE ÚZEMÍ ZVLÁŠTNÍ POVODNĚ
PLOCHY PŘÍRODNÍ		
		NADREGIONÁLNÍ BIOCENTRUM (NRBC) (DLE ZÚR ÚK)
		ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY PŘÍRODNÍ REZERVACE (PR)
		HRANICE EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY
		HRANICE PŘÍRODNÍHO PARKU DOLNÍ POOHŘÍ
		PAMÁTNÝ STROM
		MÍSTO KRAJINNÉHO RÁZU
LIMITY KULTURNÍ		
		ARCHEOLOGICKÉ NALEZIŠTĚ
LIMITY OSTATNÍ		
		VZDÁLENOST 50 m OD OKRAJE LESA
		OP HŘBITOVA
		OCHRANNÁ PÁSMA A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

ZMĚNA č.3

ÚP BUDYNĚ NAD OHŘÍ

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

KOORDINAČNÍ VÝKRES

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

LEGENDA:

HRANICE

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

PLOCHY PŘESTAVBY

PLOCHY STABILIZOVANÉ

PLOCHY ZMĚN VYUŽITÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

- VENKOVSKÉ

PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNICE III. TŘÍDY (OP 15m) - DLE ÚP

MÍSTNÍ KOMUNIKACE

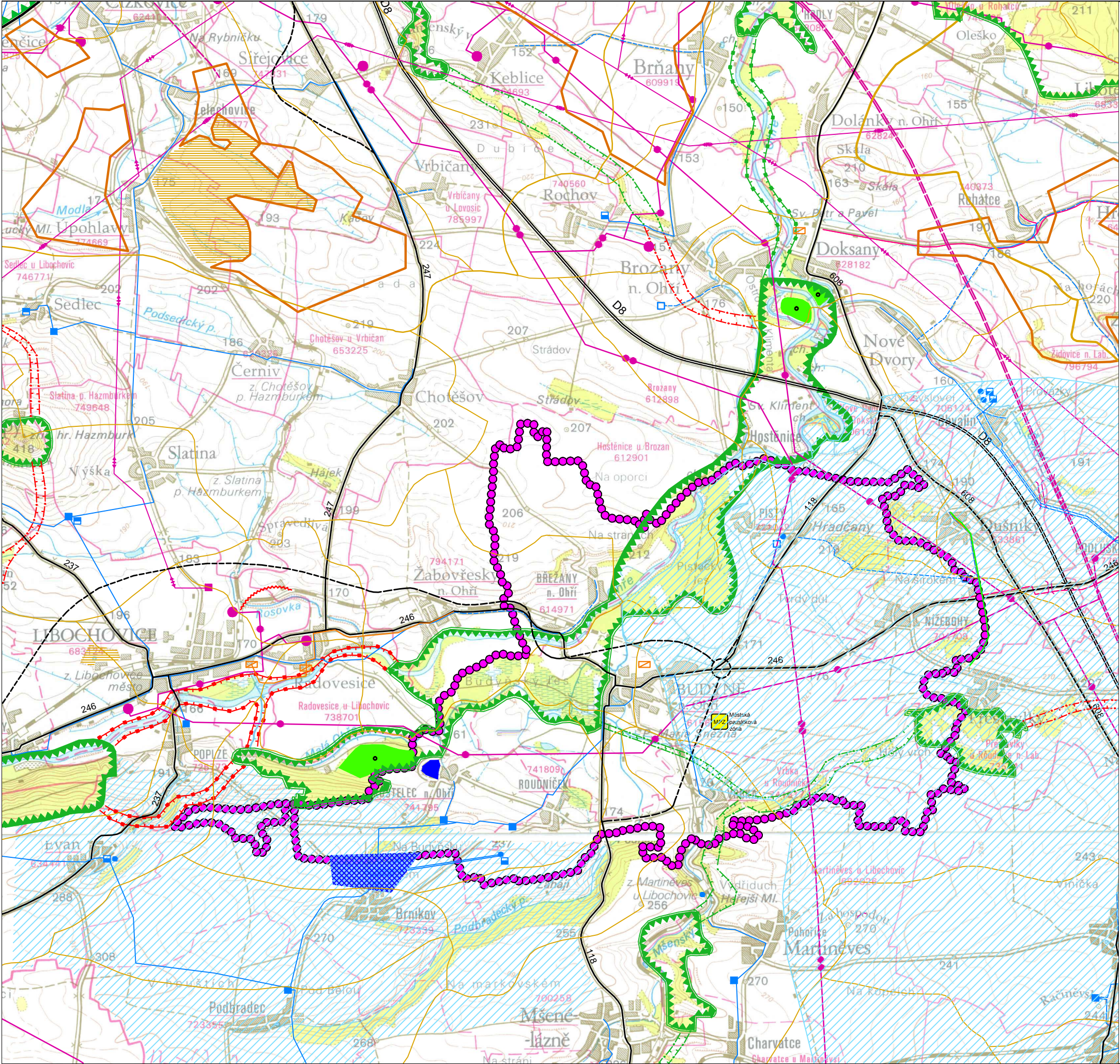
CYKLISTICKÁ STEZKA - DLE ÚP

TURISTICKÉ TRASY

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

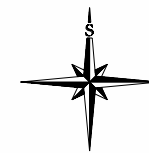
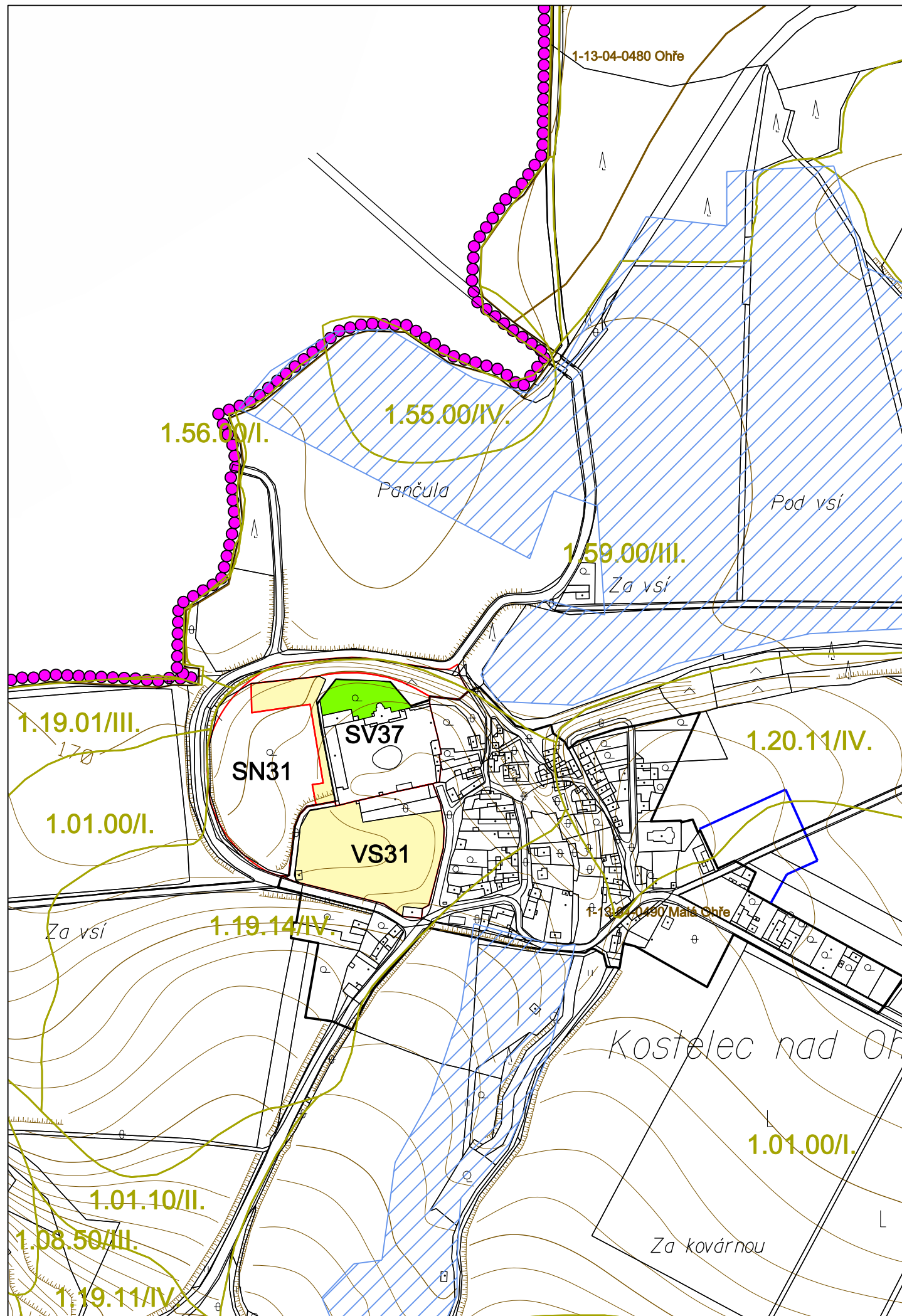
VENKOVNÍ VEDENÍ ELEKTRICKÉ ENERGIE VN 35 kV (OP 10m)

TRAFOSTANICE (OP 7m)



ZMĚNA č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU BUDYNĚ NAD OHŘÍ ŠIRŠÍ VZTAHY MĚŘÍTKO: 1:50 000

LEGENDA:		
STAV	NÁVRH	
		HRANICE OBCE
		ÚZEMÍ ŘEŠENÉ ZMĚNOU č.3
		MALOPLOŠNÁ ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ
		BIOKORIDORY NADREGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
		BIOKORIDORY REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
		BIOCENTRA NADREGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
		BIOCENTRA REGIONÁLNÍHO VÝZNAMU
		DOBÝVACÍ PROSTORY
		CHRÁNĚNÁ LOŽISKOVÁ ÚZEMÍ
		PÁSMA HYGIENICKÉ OCHRANY VODNÍCH ZDROJŮ II. STUPNĚ - VNĚJŠÍ
		PÁSMA HYGIENICKÉ OCHRANY VODNÍCH ZDROJŮ II. STUPNĚ - VNITŘNÍ
		DÁLNIČE D8
		SILNICE I.TŘÍDY
		SILNICE II.TŘÍDY
		VYSOKORYCHLOSTNÍ ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
		ŽELEZNIČNÍ TRATĚ
		ROZVODNICE
		ZDROJE PODZEMNÍ VODY
		ČERPACÍ STANICE
		VODOJEMY, ÚPRAVNY VODY
		HLAVNÍ ROZVODY PITNÉ VODY
		TRANSFORMOVNY
		ELEKTRICKÁ VEDENÍ - 400 kV
		ELEKTRICKÁ VEDENÍ - 110 kV
		VELMI VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD, REGULAČNÍ STANICE
		VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD, REGULAČNÍ STANICE



ZMĚNA č.3 ÚP BUDYNĚ NAD OHŘÍ ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU

MĚŘÍTKO 1 : 5 000

LEGENDA:

- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE ÚP
- ODVODNĚNÉ PLOCHY
- ROZVODNICE

- OHRANIČENÍ BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTEK - (BPEJ)
- ČÍSLA BPEJ A TŘÍD OCHRANY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY (I.-V.)
- HRANICE ŘEŠENÝCH PLOCH DLE ZMĚNY č.3
- ORNÁ PŮDA
- ZAHRADA

POUČENÍ

Dle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, nabývá opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po vyvěšení veřejné vyhlášky na úřední desce.

Dle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, nelze proti opatření obecné povahy podat opravný prostředek.

Dle ustanovení § 172 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, se proti rozhodnutí o námitkách nelze odvolat ani podat rozklad.

V Budyni nad Ohří , dne 26. 3. 2012

.....
Josef Bittner
místostarosta města

.....
Ing. Petr Medáček, CSc. MBA -
starosta města

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.3 ÚP VYDAL: Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří
ČÍSLO JEDNACÍ: DATUM VYDÁNÍ: DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE: Ing. Petr Medáček, CSc., MBA, starosta města
RAZÍTKO A PODPIS