

# BUDYNĚ NAD OHŘÍ ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL: Stanislav Pítr

PROJEKTANT: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

LISTOPAD 2010

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.1 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>Usnesení číslo 72/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>11. 10. 2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>28. 10. 2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc., MBA, starosta města Budyně nad Ohří</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.2 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>usnesení číslo 56/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>29.7.2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>17.8.2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc, MBA, starosta města</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Budyně nad Ohří -  
územní plán

Řešené území: tvoří administrativní území města Budyně nad Ohří zahrnující katastry sedmi sídel, které tvoří zároveň místní části města. Jsou to: Břežany nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček a Vrbka a vlastní město Budyně nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Budyně nad Ohří

Výkonný pořizovatel: Stanislav Pítr

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

*odpovědný projektant:* Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ~~ŽO/011801/92-Zák~~

ŽO/U18013/2007Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: ~~006-380519/032~~ CZ380519032

*Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant, urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš - urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Majer - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

# OBSAH:

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>-4</b>	<b>5</b>
<b>B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>
a) Vymezení zastavěného území	<del>-5</del>	6
b) Koncepce rozvoje území města	<del>-5</del>	6
1) <i>Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří</i>	<del>-5</del>	6
2) <i>Hlavní cíle rozvoje</i>	<del>-6</del>	7
3) <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	<del>-7</del>	8
c) Návrh urbanistické koncepce	<del>-9</del>	10
1) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	<del>11</del>	12
2) <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i>	<del>19</del>	21
3) <i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	<del>20</del>	21
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	<del>22</del>	23
1) <i>Doprava</i>	<del>22</del>	23
2) <i>Občanské vybavení</i>	<del>25</del>	26
3) <i>Technické vybavení</i>	<del>25</del>	27
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	<del>27</del>	29
e) Koncepce uspořádání krajiny	<del>28</del>	29
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	<del>28</del>	29
2) <i>Místní Územní systém ekologické stability</i>	<del>28</del>	30
3) <i>Protierozní opatření</i>	<del>30</del>	31
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	<del>30</del>	31
5) <i>Koncepce rekreace</i>	<del>30</del>	32
6) <i>Dobývání nerostů</i>	<del>31</del>	32
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	<del>31</del>	33
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	<del>31</del>	33
2) <i>Nezastavitelná území</i>	<del>38</del>	41
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišť'ování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	<del>39</del>	42
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>39</del>	42
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>40</del>	42
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	<del>40</del>	43
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	<del>41</del>	44
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	<del>41</del>	44
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>41</del>	44
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>42</del>	44
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	<del>42</del>	44

Následující text je soutiskem Územního plánu a Změn č.1 a č.2. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 vypouští je označen červeně s přeškrtnutím. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 doplňuje, je označen modře.

## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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

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

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

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

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

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

## B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu (ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese) je uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena k 30.5. 2003 a upřesněna k 15.4. 2007.

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

### b) Koncepce rozvoje území města

#### **1. Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří**

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

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

Koncepce rozvoje **Kostelce nad Ohří** je podřízena skutečnosti, že sídlo je umístěno v rozmanité krajině, kde se střídá rovinatý terén se svažitém. Vesnice je charakterizována dvěma dominantami. V západní části je to areál velkého statku a ve východní části kostel sv. Petra a Pavla. Historický půdorys sídla byl narušen přestavbou návsi a výstavbou nových

rodinných domů v jeho centru. V posledních letech probíhal rozvoj Kostelce nad Ohří podél silnice III/24612 ve směru na Roudníček a v okolí kostela.

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

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

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

## **2. Hlavní cíle rozvoje**

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

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

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

### **3. Ochrana a rozvoj hodnot území**

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

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel města a přidružených sídel ke svému bydlišti. V městě Budyni nad Ohří se jedná o areál hřbitovního kostela P. Marie Sněžné (č. rejstř. 34520/5-1963), kostel sv. Václava (č. rejstř. 45687/5-1962), hrob babičky J.E. Purkyně na hřbitově (rejstř.č. 52885/5-1968), městské opevnění - městskou věž (č. rejstř. 27338/5-1965), dvě boží muka (č. rejstř. 37454/5-1956 a 54499/5-1960), sloup se sochou P. Marie (č. rejstř. 33181/5-4541), sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého (č. rejstř. 23981/5-4540), sloup se sochou Nejsvětější Trojice (č. rejstř. 17994/5-1966), soubor smírčích křížů (č. rejstř. 24259/5-1961), silniční most (č. rejstř. 24872/5-1959), měšťanský dům 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). Bohatá historie obou sídel je daná i skutečností, že první zmínka



o Budyni nad Ohří se datuje již k roku 1173, Nížebohy jsou prvně písemně připomínány r.1262, Břežany nad Ohří, Roudníček, Písty a Vrbka r.1336 a Kostelec nad Ohří r.1352.

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

### ***Budyně nad Ohří***

- nádvoří zámku (ojedinělý žárový hrob - mladší doba římská, sídliště - pozdní doba hradištní, hrad, zámek - vrcholný středověk, novověk),
- jihozápadní část náměstí (sídlíště - doba halštatská, mladší fáze doby laténské, doba římská, město - vrcholný středověk),
- náměstí - dům č.p. 2 (sídlíště - kultura knovízská, d. halštatská),
- náměstí - městská váha před radnicí (ojedinělé nálezy - pravěk, doba hradištní),
- místo starého hřbitova okolo kostela sv. Václava (sídlíště - pravěk, doba římská a hradištní),
- Slánská ulice (sídlíště - mladší doba bronzová, doba halštatská, římská, mladší a pozdní doba hradištní; město, městské opevnění - vrcholný středověk),
- u domu č.p. 54 blízko náměstí (město - pozdní doba hradištní, vrcholný středověk),
- zahrada u domu p. Nebeského, č.p. 55 (sídlíště - mladší/pozdní doba hradištní),
- dům č.p. 326 (ojedinělý nález - kultura únětická),
- zahrada pana Drdlíka (sídlíště - kultura s vypíchanou keramikou),
- zahrada státního statku (sídlíště - kultura knovízská),
- panské pole p.č. 625 - návrší proti novému hřbitovu u kostela P. Marie Sněžné (pohřebiště 16 žárových a 7 kostrových hrobů – kultura knovízská, bylanská a mladší doba hradištní; ojedinělý nález – mladší a pozdní doba římská),
- zahrada u nové školy (pod návrším p.č. 625) (ojedinělý nález - mladší doba hradištní),
- hřiště u nádraží (pohřebiště, mohylník, 2 kostrové hroby – kultura bylanská; sídlíště - kultura knovízská),
- poloha "U bohušovické váhy" (pohřebiště - kultura bylanská, doba římská),
- poloha "U křepelky" (ojedinělé nálezy - kultura se šňůrovou keramikou),
- návrší "Bruska" severovýchodně od města (pohřebiště 27 kostrových hrobů - neolit až eneolit, kultura zvoncovitých pohárů, mladší doba hradištní).

### ***Roudníček***

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

### **Nížebohy**

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

### **Písty**

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

### **Vrbka**

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

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

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

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

## **c) Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická strategie dlouhodobého územně technického rozvoje města Budyně nad Ohří vychází z uvedených předpokladů a z dispozic urbanistického řešení. Pro Budyni nad Ohří je přípustný rozvoj města pouze v jižním a ve východním sektoru. Rozvoj severním a západním směrem je omezen přírodními strukturami – řekou Ohře a rozsáhlými lesními

komplexy. Urbanistická koncepce proto sleduje bezprostřední návaznost nové výstavby (která by měla mít charakter nízkopodlažní individuální, převážně rodinné zástavby v rámci ploch bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk. Celkem je v řešeném území vymezeno cca 85 ha ploch pro bydlení, což představuje 40,4 % celkové výměry rozvojových ploch.

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

Tyto plochy výroby a skladování by měly mít charakter tzv. „hospodářského parku“, to znamená, že by měly být maximálně prostoupeny zelení, která by členila výrobní plochy v rámci kompaktních areálů obklopených výraznou zelení omezující negativní vizuální uplatňování provozních a skladovacích hal v krajině. Plochy pro výrobu a skladování jsou vymezeny v rozsahu více než 45 ha (21,6 % celkové výměry rozvojových ploch).

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

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

Důležitou součástí urbanistické koncepce bude vyhlášení památkové zóny v Pístech a ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

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

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

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

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	
Plochy smíšené obytné městské <b>SM1-SM5, SM6 SM7-SM14</b>	410-440 obytných objektů
Plochy smíšené obytné venkovské <b>SV1, SV2, SV21-SV25, SV31-SV36, SV41-SV46, SV51-SV57, SV61-SV64, SV71-SV75</b>	75-80 areálů rodinných domů s hospodářskými objekty
Plochy smíšené obytné specifické <b>SX71</b>	individuální rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy
<del>Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské <b>B71, B72</b></del>	<del>55-70 individuálních rodinných domů</del>
Plochy individuální rekreace <b>R1, R21, R71</b>	15-20 rekreačních objektů
Občanská vybavenost <b>O1</b>	Centrum pro motoristy
Plochy pro sport <b>S21, S22, S31</b>	Rozšíření hřiště, tábořiště, střelnice
Výroba a sklady <b>V2-V4, V31, V71</b>	Nízké haly s četnou zelení
Fotovoltaická elektrárna <b>FE1</b>	Fotovoltaická elektrárna
Plochy zemědělských staveb <b>Z1</b>	Rozšíření zemědělského areálu
Agroturistická farma <b>F41</b>	Agroturistická farma
Technická infrastruktura <b>T1, T72</b>	Sběrný dvůr, čistírna odpadních vod
Veřejná zeleň <b>VZ1-VZ6, VZ41, VZ42, VZ71-VZ73</b>	Vícepatrová strukturovaná zeleň
Dopravní infrastruktura	Přeložky silnic II/118, II/246, III/24612, III/24613 a III/24615, kruhový objezd, místní komunikace, parkoviště, točny, cyklostezky, pěší stezka, naučná stezka
ZPŮSOB VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Ochranná zeleň <b>OZ2-OZ13, OZ21, OZ22, OZ41, OZ51-OZ53, OZ71</b>	Hustá vícepatrová zeleň
Plochy vodní a vodohospodářské <b>VP61, VP71</b>	2 vodní nádrže

Územní plán navrhuje na správním území města Budyně nad Ohří celkem ~~74~~ **77** zastavitelných ploch a ploch přestavby, z toho ~~25~~ **26** ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (~~18~~ **19** a část zastavitelných ploch a 6 a část ploch přestavby), 13 ploch v k.ú. Nížebohy (11 zastavitelných ploch a dvě plochy přestavby), 9 ploch v k.ú. Roudníček (5 zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), ~~8~~ **9** ploch v k.ú. Kostelec nad Ohří (~~čtyři zastavitelné plochy~~ **čtyři plochy přestavby**).

pět zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), 7 ploch v k.ú. Vrbka (tři a část zastavitelné plochy a tři a část plochy přestavby), 8 ploch v k.ú. Břežany nad Ohří (7 zastavitelných ploch a jednu plochu přestavby) a 4 5 plochy v k.ú. Písty (~~jednu zastavitelnou plochu~~ dvě zastavitelné plochy a tři plochy přestavby). Dále budou realizovány četné dopravní stavby.

Z 25 26 zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených na k.ú. **Budyně nad Ohří** je 13 14 smíšených obytných ploch městských, jedna plocha zemědělských staveb, 3 plochy jsou vymezeny pro výrobu a skladování, jedna plocha pro občanské vybavení, jedna plocha pro individuální rekreaci, 5 ploch pro veřejnou zeleň a jedna plocha pro technickou infrastrukturu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku 13 největších ploch města, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha (kromě ploch veřejné zeleně, které jsou charakterizovány v následující kapitole):

### **Plocha SM1**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,7 ha,

kapacita: max. 18-20 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM1 je situována v lokalitě „U katovny“, v prostoru mezi areálem podniku Ezet a městskou památkovou zónou, do níž jižní část této obytné lokality spadá. Téměř celá plocha SM1 (kromě jihovýchodní části) spadá do záplavového území řeky Ohře, přičemž svým severozápadním okrajem sahá tato obytná lokalita dokonce do zóny desetileté povodně Ohře. Východní částí plochy SM1 vede v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV až k trafostanici „U Ezetu“ umístěné na jihovýchodním okraji plochy SM1. V ochranném pásmu tohoto elektrického vedení tedy nebudou budovány žádné stavby,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V2**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 0,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha V2 navazuje na stávající výrobní areál ze západní strany. Plocha má trojúhelníkovitý tvar s jednou stranou přiléhající ke stávající místní komunikaci směřující do sídla Písty. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

energetické nároky: jedna nová trafostanice umístěná na jihozápadním okraji plochy V2,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V3**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 1,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha V3 navazuje na stávající výrobní areál z východní strany, přičemž bude ohraničena na jihu silnicí II/246 a na severu stávající místní komunikací spojující silnici II/246 s komunikací směřující do Pístů. Elektrickou energií bude zásobena z trafostanice, která bude přeložena v rámci stávajícího areálu jihovýchodně k hranicím s plochou V3. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM4**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: max. 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: východní okraj zastavěného území města, za tratí,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V4**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 34,5 ha,

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

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

dopravní napojení: z nové trasy silnice II/118,

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

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

### **Plocha SM7**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 3,2 ha,

kapacita: max. 20-25 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM7 je situována jižně od stávajícího statku, východně od silnice II/118. Západní část této obytné lokality leží již v 50m pásmu od okraje lesa. Podél místní vodoteče protékající při jihovýchodním a jižním okraji plochy SM7 je navržena výsadba zeleně,

dopravní napojení: prostřednictvím nové místní komunikace končící na jihovýchodním okraji plochy SM7 a ze stávající silnice II/118 vedoucí podél západního okraje plochy,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha Z1**

využití plochy: plocha zemědělských staveb,

rozloha: 1,2 ha,

lokalizace: jižně od stávajícího zemědělského areálu,

vymezení plochy: plocha Z1 rozšiřuje stávající zemědělský areál jižním směrem až k místní komunikaci a zarovnává jej do tvaru téměř pravidelného obdélníku,

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

etapa využití: II. etapa.

### **Plocha SM8**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,5 ha,

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

lokalizace: jihovýchodně od areálu školy,

vymezení plochy: plocha SM8 je vymezena severovýchodně od silnice III/24615, v prostoru jižně od areálu školy, naproti hřbitovu. Na severním okraji této obytné lokality je navrženo parkoviště,

dopravní napojení: dvěma vjezdy ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM9**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 8,2 ha,

kapacita: max. 55-60 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM9 sestává ze dvou ploch oddělených pásem zeleně v rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300. Od provozu na silnici II/118 budou obě obytné plochy odcloněny pásem ochranné zeleně,

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha O1**

využití plochy: občanská vybavenost,

rozloha: 0,8 ha,

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

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM11**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,7 ha,

kapacita: max. 3 - 5 individuálních rodinných domů,

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

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

zdůvodnění: částečně zkompaktňuje urbanistický půdorys jihozápadní části města,

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM12**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 44,2 ha,

kapacita: 290-300 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: prostřednictvím plochy SM12 dojde k propojení urbanistických půdorysů Budyně nad Ohří a Vrbky. Tato obytná zóna se skládá ze čtyřech ucelených obytných souborů, oddělených vodotečí s pásem zeleně a variantou I. uvažované přeložky silnice II/118. Uvnitř severní části zóny by mohlo být vytvořeno kulturně společenské centrum jižního sektoru města, s četnými prodejnami a stravovacími službami v rámci občanské vybavenosti v prostorech bytových objektů. Kolem židovského hřbitova na severovýchodním okraji plochy a podél jejího jižního okraje bude vysázená veřejná parková zeleň a podél jejího východního okraje (směrem k budoucí ekonomické zóně) a také podél místní vodoteče je navržena ochranná a izolační zeleň,

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

energetické nároky: 5 nových trafostanic,

zdůvodnění: velmi dobrá dopravní napojitelnost plochy SM12 na komunikační systém vyššího řádu, konkrétně na plánovanou přeložku silnice II/118, která povede podél jihovýchodního okraje plochy SM12. Vzhledem k převládajícím západním a severozápadním větrům je důležitá poloha zóny jižně a jihozápadně od výrobních podniků a od zemědělského areálu, čímž bude obtěžování obyvatel zápachem a emisemi z těchto zdrojů minimální. Navíc v prostoru mezi



obytnou a výrobní zónou bude vysázen cca 70 m široký pás ochranné zeleně. Rekreační zázemí plochy SM12 bude představovat lesík Olšina na pravém břehu Podbradeckého potoka,

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

### **Plocha R1**

využití plochy: plocha individuální rekreace,

rozloha: 0,6 ha,

lokalizace: východní část města,

vymezení plochy: plocha R1 je vymezena západně od železnice podél severovýchodní hrany silnice III/24615, čímž vyplňuje prostor mezi touto silnicí a stávající rekreační zástavbou ve východní části města,

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV23**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 2,2 ha,

kapacita: 18-20 individuálních rodinných domů,

lokalizace: jihozápadně od stávající zástavby Břežan nad Ohří,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24613 povedou dvě nové místní komunikace severním směrem, jedna podél východního okraje této obytné lokality a druhá středem plochy SV23,

zdůvodnění: prostřednictvím plochy SV23 dojde ke sblížení dvou odloučených urbanistických celků Břežan nad Ohří, které odděluje železniční trať,

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S21**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,7 ha,

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

vymezení plochy: plocha S21 představuje rozšíření stávajícího hřiště především jižním a východním směrem, až ke stávající místní komunikaci směřující od železnice na jihozápad k Ohří,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S22**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 2,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha S22 je vymezena pro tábořiště a camping, od silnice II/246 i od trasy přeložky této silnice je oddělena pásem ochranné zeleně,  
dopravní napojení: ze silnice II/246, východně od tábořiště bude zřízeno nové parkoviště,  
zdůvodnění: vysoká hodnota přírodního prostředí na levém břehu Ohře, na území Přírodního parku Dolní Poohří,  
etapa využití: I. etapa.

Z 8 9 rozvojových ploch na k.ú. **Kostelec nad Ohří** se v případě 6 7 ploch (vesměs menších než 0,5 ha) jedná o smíšené obytné plochy venkovského charakteru, jedna plocha je vymezena pro výrobu a skladování a jedna plocha pro sport.

#### **Plocha S31**

využití plochy: plocha pro sport,  
rozloha: 3,2 ha,  
lokalizace: jižně od zastavěného území obce,  
vymezení plochy: na ploše S31 je navržena střelnice,  
etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha V31**

využití plochy: plocha výroby a skladování,  
rozloha: 3,9 ha,  
lokalizace: u cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří,  
vymezení plochy: plocha V31 rozšiřuje stávající areál cihelny západním směrem, severně od silnice III/23746,  
dopravní napojení: ze stávajícího areálu cihelny,  
zdůvodnění: vzhledem k omezeným možnostem územního rozvoje areálu (na jihu silnice III/23746, na východě a částečně i na severu trasa lokálního biokoridoru) se jeví západní směr jeho rozšíření jako jedině možný,  
etapa využití: I. etapa.

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

#### **Plocha SV41**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,  
rozloha: 0,7 ha,  
kapacita: 4-6 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu Roudníčku,  
vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Roudníčku je vymezená podél západní strany místní komunikace v severním sektoru sídla,  
dopravní napojení: prostřednictvím nové obslužné místní komunikace procházející podél východního okraje plochy SV41 a napojující se na stávající místní komunikace na severním a jižním konci této obytné lokality,  
zdůvodnění: částečné zarovnání urbanistického půdorysu severní části sídla, kvalitní rekreační zázemí dané lesíkem Obora,  
etapa využití: I. etapa.

### **Plocha F41**

využití plochy: agroturistická farma,

rozloha: 0,5 ha,

lokalizace: západní okraj sídla, naproti bývalému zemědělskému areálu,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV54**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severozápadní okraj budoucího urbanistického půdorysu Vrbky,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

Všechny ~~tr~~ čtyři zastavitelné plochy i plocha přestavby vymezené v k.ú. **Písty** (situované vesměs v sídle Hradčany) mají charakter smíšených obytných ploch venkovských, navíc je navržena jedna vodní plocha. Ani jedna z těchto ploch ovšem nedosahuje alespoň velikosti 0,5 ha, není tedy blíže charakterizována.

Z 13 rozvojových ploch na k.ú. **Nížebohy** je 5 smíšených obytných ploch venkovských, ~~dvě plochy bydlení v rodinných domech – venkovské~~, jedna plocha smíšená obytná specifická, jedna plocha pro výrobu a skladování, jedna plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, jedna plocha pro rekreaci, jedna plocha pro technickou infrastrukturu a tři plochy pro veřejnou zeleň, územní plán navíc navrhuje také jednu vodní plochu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku ~~5~~ 4 nejvýznamnějších ploch, rozsáhlejších než 0,5 ha (~~bez největší plochy veřejné zeleně, která je blíže popsána v následující kapitole~~):

### **~~Plochy B71, B72~~**

~~využití plochy: plochy bydlení v rodinných domech – venkovské,~~

~~rozloha: 8,9 ha (4,6 ha + 4,3 ha),~~

~~kapacita: 55 – 70 individuálních rodinných domů,~~

~~lokalizace: východní okraj řešeného území,~~

~~vymezení ploch: plochy jsou vymezeny kolem lesíka v prostoru mezi stávající rekreační zástavbou a hranicemi obce. Příjemné parkové prostředí této obytné zóně dodá výsadba veřejné parkové zeleně v šířce cca 80 m, která bude~~

~~-oddělovat obytnou lokalitu B71 od plochy B72. Součástí lokalit mohou být i další obchůdky a hospůdka,~~

~~dopravní napojení: ze silnice II/246 jižním směrem přes severovýchodní okraj plochy B71 a od rekreační zástavby ze západu prostřednictvím nové obslužné místní komunikace, z níž by měly vést vstupy na sever a na jih do jednotlivých obytných lokalit,~~

~~energetické nároky: jedna nová trafostanice navržená na severovýchodním okraji plochy B72,~~

~~zdůvodnění: na jedné straně dobrá dopravní napojitelnost na komunikační systém vyššího řádu, na druhé straně vysoce kvalitní rekreační zázemí ve formě parkově upraveného prostředí uprostřed obytné zóny. Pro zdejší obyvatele bude zajištěn dostatek pracovních míst v blízké ekonomické zóně vzdálené odtud jen necelých 200 m severním směrem,~~

~~etapa využití: I. etapa-~~

### **Plocha SX71**

využití plochy: plocha smíšená obytná specifická,

rozloha: 14,6 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

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

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha FE1**

využití plochy: fotovoltaická elektrárna,

rozloha: 7,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha je vymezena nad silnicí II/246 v návaznosti na plochu výroby a skladů V71,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V71**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 4,9 ha,

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

vymezení plochy: plocha V71 je vymezena v prostoru mezi silnicí II/246 a vedením elektrické energie VN 22 kV. Podél ~~západního~~, severního i východního okraje plochy bude vysázena ochranná zeleň,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha T72**

využití plochy: technická vybavenost,

rozloha: 0,3 ha,

lokalizace: jižní okraj sídla Nížebohy,

vymezení plochy: na ploše T72 je navržena čistírna odpadních vod,

etapa využití: I. etapa.

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

## **2. Vymezení ploch určených k přestavbě**

Územní plán vymezuje v jednotlivých sídlech následující plochy přestavby:

Budyně nad Ohří – SM1, SM2, SM3, SM4, SM5, SM14 a část plochy Z1

Břežany nad Ohří – R21

Kostelec nad Ohří – SV31, SV33, SV35, SV36

Roudníček – SV42, SV44, SV45, SV46

Vrbka – SV53, SV54, SV55 a část plochy SV 57

Písty – SV61, SV62, SV63

Nížebohy – SV72, 75

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

## **3. Vymezení systému sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje v řešeném území ~~11~~ 8 ploch veřejné zeleně, z toho 6 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (plochu VZ1 kolem plochy SM9, plochu VZ2 severovýchodně od plochy SM12, plochy VZ3 a VZ5 v severní a v jižní části plochy SM12, plochu VZ4 kolem jižního okraje plochy SM7 a plochu VZ6 v prostoru mezi historickým centrem města a lesem Babín v západní části sídla), dvě plochy v k.ú. Roudníček (plochu VZ41 východně od plochy SV41 a plochu VZ42 východně od plochy SV43) ~~a tři plochy v k.ú. Nížebohy (plochy VZ71, VZ72 a VZ73 mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou

zeleň činí ~~19,43~~ 16,67 ha, z toho má 7 6 ploch rozlohu větší než 0,5 ha a je tedy blíže charakterizováno.

#### **Plocha VZ1:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,3 ha,

lokalizace: jihozápadní část Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ1 odclouhuje plochu SM9 od silnice II/118, podél jejíž západní hrany je v délce cca 15 m navržena. Zároveň bude vysázena i v celém bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, který prochází ve směru severozápad-jihovýchod napříč plochou SM9,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ2:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ2 se rozkládá kolem židovského hřbitova severovýchodně od plochy SM12, přičemž severní hranici této lokality tvoří Mšenský potok, na východě je ohraničena silnicí III/24615. Většina plochy VZ2 se nachází v trase regionálního biokoridoru. Východní okraj této lokality spadá do ochranného pásma železnice. Na jihozápadním okraji plochy VZ2 je navržena pro potřeby plochy SM12 nová trafostanice,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ3:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,5 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

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

etapa využití: II. etapa.

#### **Plocha VZ4:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jihozápadně od centra města,

charakteristika: plocha VZ4 se rozprostírá při místní vodoteči podél jižního a východního okraje obytné plochy SM7 (ve východní části je širší, neboť bude vysázena i v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV). Západní část této lokality zasahuje do 50m pásma od okraje lesa, její jihozápadní část zase spadá do regionálního biokoridoru. Přes plochu VZ4 bude z jihu přicházet do plochy SM7 nová obslužná místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ5:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,7 ha,

lokalizace: jižní sektor budoucího urbanistického sektoru Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ5 je protažena v šířce cca 50 m v západo-východním směru a odděluje jižní část plochy SM12 od její zbývající části. Západní hranici této lokality představuje navržené kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV, které bude ukončeno novou trafostanicí situovanou na jihovýchodním okraji plochy VZ5,

etapa využití: III. etapa.

#### **Plocha VZ6:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 6,0 ha,

lokalizace: západně od Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ6 je vymezena v prostoru od historického jádra sídla západním směrem k lesu, v jehož ochranném pásmu západní a severní část této lokality leží. Východní okraj plochy VZ6 zase zasahuje do městské památkové zóny. Celá tato lokalita je již součástí nadregionálního biocentra NRBC 2 „Oharský luh“. Napříč plochou VZ6 povede v budoucnu naučná stezka. Podél severovýchodního okraje této lokality je navržen jako protipovodňové opatření zemní val,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ71:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,9 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

charakteristika: plocha VZ71 bude představovat centrální parkový prostor uvnitř budoucího sídliště rodinných domů navrženého východně od sídla Nížebohy. Výsadba zeleně na této lokalitě si vyžádá odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa, její severní část navíc leží v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu,

etapa využití: I. etapa.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### **1. Doprava**

##### Silnice

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

- 1) Silnice II/118 se přeloží v úseku Mšené-lázně – nová okružní křižovatka se silnicí II/246 východně od Budyně nad Ohří v kategorii S 11,5/80, v úseku s podélným sklonem 60 % v kategorii S 9,5/80 s přídatným pruhem. Tím se odstraní nebezpečný úsek v údolí Podbradeckého potoka a zajistí se obchvat Budyně nad Ohří s vyřešením dopravní situace ve městě. Křížení přeložky se železnicí u Vrbky bude mimoúrovňové. Místo

vidlicové křižovatky východně od města se vybuduje velká okružní pětiramenná křižovatka. Čtyři ramena napojí přeložené silnice II/118 a II/246 na jejich dnešní trasy, páté rameno napojí silnici do Budyně, která se změní na místní komunikaci.

- 2) Silnice II/246 se navrhuje přeložit v celém rozsahu od křižovatky se silnicí II/118 až do Koštic na severní straně železničních tratí č.095 a č.114 v kategorii S 11,5/80 s novým mostem přes Ohří a bez křížení s tratí č.095. Pro případ realizace připravované stavby „II/246 Břežany, most přes Ohří“ je navržena varianta s napojením na tento most a dílčí přeložku, avšak s nadjezdem nad tratí č.095. Nevýhodou této varianty je, že úsek silnice napojený na stávající komunikaci zůstane pod úrovní stoleté vody.

V případě realizace záměru přeložky silnice II/246 je nutné provést nový výpočet průběhu hladin velkých vod v toku Ohře.

- 3) Silnice III/24612 vykazuje několik dopravních závad, které se odstraní zvětšením poloměrů oblouků mezi Roudníčkem a Vrbkou a rekonstrukcí průtahů sídly Kostelec nad Ohří a Roudníček. Budou zřízeny nové křižovatky se silnicemi II/118 a III/24615 a přeložka na nový chráněný železniční přejezd u Vrbky.
- 4) Silnice III/24613 bude upravena v prostoru severně od Břežan nad Ohří.
- 5) Silnice III/24615 podejde přeložku silnice II/118 a po zrušení přejezdu se napojí přes křižovatku se silnicí III/24612 přímo na svou trasu.

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

### Místní komunikace

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

#### ***Budyně nad Ohří***

- nová místní komunikace probíhající jihozápadní částí města a napojující se u lesa poblíž bývalého statku (přes ploch SM7) a u benzinové čerpací stanice na silnici II/118, s přemostěním Budyňského potoka a místních vodotečí (součástí této okružní komunikace budou i dvě kratší místní komunikace směřující západním směrem přes Budyňský potok ke stávající zástavbě a podél východní hranice plochy SM10),
- místní komunikace vedoucí podél jihovýchodního okraje obytné plochy SM8 východní částí města,
- místní komunikace směřující od železniční trati rekreační lokalitou severozápadním směrem.

#### ***Břežany nad Ohří***

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



### **Roudníček**

- napojení ploch SV41 a SV43 na komunikační systém sídla.

### **Nížebohy**

- síť nových místní komunikací zajišťujících dopravní obslužnost rozvojové obytné zóny navržené na východním okraji katastrálního území. V obytné části budou komunikace obslužné v šířce 7,5 m s podélným odstavným stáním v šířce 2,5 m a chodníky 1,5 m. Přístup ke sportovnímu areálu na jihovýchodním okraji k.ú. Nížebohy bude zajištěn přes k.ú. Dušníky, kde je územním plánem navržena nová trasa polní cesty. Důraz je kladen na doplnění komunikací dostatečným množstvím vzrostlé zeleně,
- napojení rekreační lokality na jihovýchodním okraji sídla na silnici II/246,
- propojení obytné zóny se sídlem pěší komunikací lemující zastavěné území Nížeboh.

### **Písty**

- nová místní komunikace probíhající podél jižního okraje zastavěného území,
- nová komunikace směřující podél jižního okraje výrobního areálu na východní okraj sídla,
- úprava vozovek probíhajících kolem rekreační lokality na pravém břehu Ohře.
- [Návrh nové polní cesty PC1 zpřístupňující stávající polní cestu mimo zastavěné území](#)

### **Železnice**

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

### **Veřejná doprava**

V rámci veřejné dopravy územní plán nenavrhuje žádná nová opatření. V přidružených sídlech však navrhuje přestavbu autobusových zastávek (včetně vybudování zálivů), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1 : 5 000, a vymezuje zóny 5min. a 8min. dostupnosti k nim. U výrobního areálu na východním okraji Nížeboh bude na silnici II/246 vybudována zcela nová autobusová zastávka.

### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán navrhuje využít pro cyklistickou dopravu stávající méně frekventované místní komunikace a cesty ve městě. Jako vyhovující je možné využít zklidněné místní komunikace v centrální části města. Pro rozvoj cyklistické dopravy mimo zastavěná území sídel navrhuje územní plán realizaci sítě cyklostezek. Jedna cyklostezka 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 (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 se sídlem Písty po stávající polní cestě. Poslední dvě navrhované cyklistické trasy budou součástí plánované cyklistické trasy Ohře, která se napojí v Litoměřicích na páteřní Labskou magistrálu, odtud povede přes Terezín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic, kde se stočí přes Kostelec nad Ohří zpět.

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

Územní plán navrhuje propojení Budyně nad Ohří a Břežan chodníkem s lávkou přes Malou Ohří a dále doplnění chodníků do okrajových částí města v rámci stávajících veřejných prostranství.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Vzhledem k rozvojovým záměrům města navrhuje územní plán rozšíření počtu parkovacích míst. Nová parkoviště jsou navržena na návsi v Pístech (dvě odstavné plochy), u plochy SM5 v Budyni nad Ohří, u budoucí autobusové točny při silnici II/246 na jihozápadním okraji Břežan nad Ohří a v jižní části Kostelce nad Ohří pod silnicí III/24612.

## **2. Občanské vybavení**

V souvislosti s rozvojovými záměry města navrhuje územní plán rozšíření ploch občanského vybavení, včetně sportovních ploch. V blízkosti hřiště v Břežanech nad Ohří, které je navrženo k rozšíření, je vymezena plocha pro tábořiště a camping. Jižně od Kostelce nad Ohří bude vybudován střelecký areál. V zázemí stávající benzinové čerpací stanice při silnici II/118 na jihozápadním okraji Budyně nad Ohří je navrženo centrum služeb pro motoristy. Služby pro drobné podnikání mohou být v budoucnu zřizovány v celém zastavěném území Budyně nad Ohří a v ostatních sídlech v rámci smíšených obytných ploch venkovských.

### **3. Technické vybavení**

#### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

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

#### **Zásobování pitnou vodou**

V jednotlivých sídlech je řešeno zásobení pitnou vodou následovně:

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

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

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

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

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

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

V jednotlivých sídlech je řešena likvidace odpadních vod následovně:

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

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

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

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

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

**Nížebohy:** Pro zajištění likvidace splaškových odpadních vod doporučuje územní plán oddílné vedení splašků, při zachování dešťové kanalizace, případně její doplnění. Umístění ČOV se navrhuje na břehu bezejmenné vodoteče na jižním okraji sídla. Nutností však bude vybudování retenční nádrže s maximální kapacitou 3 000 m<sup>3</sup>. Napájení retenční nádrže bude ze zaústěné dešťové kanalizace a případných meliorací. [Odkanalizování plochy bude řešeno z řady vedoucího k severnímu okraji plochy SX71 \(viz. Změně č.1 ÚP Dušníky\).](#)

### **Elektrická energie**

Rozvojové záměry města Budyně nad Ohří si vyžádají vybudování 8 nových transformačních stanic, které navrhuje územní plán na okraji budoucích obytných zón v jižním (tři trafostanice) a jihozápadním sektoru města (jedna transformační stanice), v centru města (jedna trafostanice) a v nové ekonomické zóně na východním okraji Budyně nad Ohří (tři transformační stanice). Přívody k těmto trafostanicím budou provedeny kabelizací, s výjimkou nového vedení k TS v centru města. Přívod k stávající TS „Škola“ bude rovněž kabelizován, přičemž zmíněná trafostanice by měla být přesunuta cca 90 m jihovýchodním směrem. Výstavbu nové trafostanice rovněž vyvolá uvažovaná realizace obytné zóny na východním okraji k.ú. Nížebohy. Vzhledem k tomu, že sídlo Písty je zařazeno do seznamu na vyhlášení venkovských památkových zón, je nutné rozvody NN realizovat v zemi a příhradovou trafostanicí „Písty – obec“ přebudovat na zděnou. V případě zbývajících sídel bude nárůst potřeby elektrické energie kryt ze stávajících transformačních stanic, u nichž bude potřeba pouze zvýšit výkon.

### **Plyn**

Územní plán navrhuje plynofikaci všech rozvojových ploch v Budyni nad Ohří i v Nížebohách prostřednictvím středotlakých rozvodů, které povedou v trasách nových místních komunikací. S plynofikací ostatních sídel se v dohledné době nepočítá, přestože

zejména v případě Pístů by přivedení plynu do sídla nebylo vzhledem k tomu, že v prostoru mezi Písty a Hradčany prochází VVTL plynovod DN 300, technicky náročné. Pro vytápění objektů by zde mohlo být vedle elektrické energie využito i ekologických druhů paliv (biomasa apod.).

### **Spoje**

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

## **4. Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládkování odpadů.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

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

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále je na území města vymezeno 19 ploch ochranné zeleně – 12 v k.ú. Budyně nad Ohří (severně a východně od plochy SM12, kolem její jižní části, podél jižního okraje střední části plochy SM12, mezi plochou SM12 a sídlem Vrbka, podél Budyňského potoka, u zemědělského areálu, kolem plochy V4 a jižně od této plochy), tři v k.ú. Vrbka (mezi tímto sídlem a navrhovanou přeložkou silnice II/118), dvě v k.ú. Břežany nad Ohří (severozápadně od plochy S21 a jihozápadně od plochy SV23) a po jedné v k.ú. Roudníček (severně od plochy Z41) ~~a Nížebohy (mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro ochrannou zeleň činí ~~25,16~~ 22,28 ha. Tyto plochy ochranné zeleně jsou vymezeny i mezi jednotlivými plochami bydlení a výroby s tím, že jsou navrženy již v I. etapě, s cílem zvýšit biologický potenciál území a vytvořit vzrostlý porost do doby realizace výstavby.

Navíc jsou navrženy dvě menší vodní nádrže o celkové rozloze 0,29 ha – jedna severovýchodně od sídla Písty a druhá u silnice III/24046 jižně od Nížeboh.

## 2. Místní územní systém ekologické stability

Na administrativním území města Budyně nad Ohří byla vymezena soustava jednoho nadregionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru (prvky regionálního ÚSES byly převzaty z ÚPVÚC okresu Litoměřice), 10 lokálních biocenter a 9 lokálních biokoridorů. Rozsahem nejvýznamnějším stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Ohře, s břehovými porosty a s přilehlými pozemky. Podél Ohře a zejména kolem lužního lesa na pravém břehu Ohře bylo vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 2 „Oharský luh“**, které z celkové rozlohy 1 000 ha zaujímá v řešeném území plochu více než 480 ha. Z NRBC 2 vychází údolím Mlýnského potoka (vlévajícího se do Malé Ohře) částečně funkční regionální biokoridor **RK 622**, který se za lesíkem u Roudníčku stáčí na východ směrem k Podbradeckému potoku, podél něhož pak pokračuje v úseku dlouhém cca 500 m k lokálnímu biocentru č.4 (mimo řešené území), za nímž odbočuje na jihovýchod a prochází v plné šíři lesního porostu levobřežním úbočím údolí Mšenského potoka k RBC 1486 nacházejícímu se již na k.ú. Martiněves. V rámci RK 622 se nacházejí navržené plochy pro budoucí výstavbu v jádrovém území Budyně nad Ohří (plochy SM9, OZ5, OZ6, OZ7, VZ2, SV51 a SV56). Vzhledem k tomu, že většinu navržených ploch tvoří zeleň a ostatní plochy zasahují do RK 622 pouze okrajově, není ÚSES na území města ohrožen. Do RK 622 jsou v trase probíhající řešeným územím včleněna tři lokální biocentra: částečně funkční biocentrum **č.1 („Křepelka“)** lokalizované v okolí rybníku západně od Budyně nad Ohří, funkční biocentrum **č.2 („Obora“)** vymezené kolem lesa Obora na severovýchodním okraji Roudníčku a lesní biocentrum **č.3 („Pod rybníkem“)** situované v lese Olšina při pravém břehu Podbradeckého potoka. Další lokální biocentrum – **č.5 („U Vrbky“)** – se nachází v lese jižně od Vrbky. Z LBC 5 vede jednak jižním směrem po zalesněném pravobřežním úbočí Mšenského potoka k RBC 1486 mimo řešené území funkční lokální biokoridor **x**, jednak na západ k LBC 4 částečně funkční lokální biokoridor **b**, který za LBC 5 pokračuje lesními porosty na Přestavky. Cca 1 km východně od LBC 5 je na biokoridoru **b** vymezeno funkční lokální biocentrum **č.6 („Pod suchou skálou“)**, přes které prochází navržený lokální biokoridor **a**, probíhající polem na jih na k.ú. Martiněves, na severozápad podél remízků, polních cest a vodotečí východně od Budyně nad Ohří do Budyňského lesa, kde se napojuje na NRBC 2.

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

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

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

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

### **3. Protierozní opatření**

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

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

### **4. Ochrana před povodněmi**

Hlavním vodním tokem protékajícím řešeným územím je řeka Ohře. Ta má stanoveno záplavové území, které je v podobě čáry stoleté, padesátileté a desetileté povodně (stejně jako aktivní zóna záplavového území) zakresleno v koordinačním výkrese a ve výkrese

„Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“. Již voda nad pětiletou povodní ohrožuje obytnou i průmyslovou zástavbu Budyně nad Ohří a obytnou zástavbu Břežan nad Ohří a Pístů. V Píseckém lese, pokud by řeka byla upravovaná, je třeba volit takový druh úpravy, který by citlivě zapadal do krajiny a nedevastoval ji (vegetační úprava, usměrňovače v toku apod.). V řešeném území bude třeba přijmout následující zásady:

- a) při povodni větší než  $Q_{10}$  je nutno počítat s evakuací části obyvatel Budyně nad Ohří, Břežan nad Ohří a Pístů, jejichž centrální část leží je pod úrovní údolní nivy řeky Ohře,
- b) podél severního okraje Budyně nad Ohří budou instalovány zemní valy v kombinaci s pevnými a mobilními ochrannými zdmi,
- c) nové pozemkové úpravy v území musejí být prováděny tak, aby pozemky s ochranou pod hranicí pětileté povodně byly převážně obhospodařovány jako louky nebo by byly chráněny inundačními hrázemi,
- d) stavby obytných a hospodářských budov, veřejných budov a průmyslových závodů jsou v záplavovém území nežádoucí. V žádném případě nelze stavět v trasách povodňových proudnic. Při umístění výše uvedených staveb v záplavovém území je nutno přízemí a podlaží vybudovat nad úrovní min.  $Q_{50}$ . Stavby škol, nemocnic, jiných zdravotnických a sociálních zařízení a rekreačních objektů je v záplavovém území zakázáno realizovat.

## **5. Koncepce rekreace**

Jednou z důležitých funkcí města Budyně nad Ohří je funkce rekreační, která vyplývá z velice hodnotného přírodního prostředí v okolí jednotlivých sídel. Hlavní formou individuální rekreace sice je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných ve všech sídlech, zejména ve vlastní Budyni nad Ohří (konkrétně v jejím severním sektoru a východně od hřbitova), ale i jihovýchodně od Nížeboh se však nacházejí poměrně rozsáhlé rekreační plochy s větším množstvím chat či rekreačních domků. Navíc vymezuje územní plán severovýchodně od židovského hřbitova, severně od Břežan nad Ohří a na západním okraji sídla Nížebohy další tři plochy pro individuální rekreaci o celkové rozloze 1,43 ha.

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

## **6. Dobývání nerostů**

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



## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **1) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (B)**

Tyto plochy vymezuje územní plán na východním okraji řešeného území, jihovýchodně od stávající zástavby sídla Nížebohy.

Hlavní využití: — rodinné domy,  
— místní komunikace,  
— veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: — parkoviště pro osobní automobily,  
— garáže,  
— bazény,  
— hřiště a dětská hřiště,  
— technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: — řadové domy (do výše tří podlaží),  
— bytové domy (do výše čtyř podlaží),  
— na plochách B71 a B72 je podmíněně přípustná výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
— 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 a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
— vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: — individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
— u ploch B71 a B72 jsou v případě dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím přípustné pouze sedlové střechy,  
— podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 %, u řadových rodinných domů max. 60 %,  
— velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

##### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRU MĚSTA**

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

Hlavní využití: - rodinné domy,  
- bytové domy,

- místní komunikace,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost (stavby pro kulturu, zdravotnictví, školství, sociálně zdravotnické služby, administrativní a bankovní služby, pojišťovnictví),

- parkoviště,
- garáže,
- zařízení pro sport (hřiště, sokolovny, sportovní haly),
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - provozovny pro drobné podnikání, za podmínky, že nedojde k šíření emisí a hlučnosti za hranice pozemku vymezeného k podnikání,

Nepřípustné využití: - výrobní a skladovací objekty,  
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví, u bytových domů max čtyři podlaží u bytových domů,  
- podíl zpevněných ploch u rodinných domů max. 40 %, u bytových domů max. 60 %,   
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ (SM)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,  
- místní komunikace,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost,  
- bytové domy,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- garáže,  
- dětská hřiště,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - na plochách SM9 a SM12 řadové domy (do výše tří podlaží),  
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,  
- u nejjižnější části plochy SM12, která sousedí s navrhovaným obchvatem, je přípustná výstavba obytných objektů za podmínky zpracování hlukové studie  
- na ploše SM1 výstavba rodinných domů, za podmínky realizací protipovodňových opatření,

Nepřípustné využití: - pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
- na ploše č.10 další výstavba výrobních objektů, které by prodlužovaly životnost areálu statku,

- na plochách SM1, SM3, SM4, SM7 a SM8 vymezených v prolukách stávající zástavby a také na plochách SM9 a SM12 bytové domy a stavby nad čtyři podlaží, které by převyšovaly výškovou hladinu okolní stávající zástavby města,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů navazujících na hranice zastavěného území a pro zástavbu ve „volné krajině; dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů uvnitř zastavěného území, u bytových domů maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží,

- podíl zpevněných ploch max. 40 %,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,

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

Přípustné využití: - 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;

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 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SPECIFICKÉ (SX)**

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,  
- řadové rodinné domy  
- bytové domy,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - základní občanská vybavenost,  
- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.)  
- sportoviště,  
- místní komunikace,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- podzemní garáže,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
- výstavba ve vzdálenosti 50m od okraje lesa,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
- řadové rodinné domy do výše tří podlaží,  
- bytové domy do výše čtyř podlaží,  
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,  
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY REKREACE**

### **PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (R)**

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

Hlavní využití: - rodinná rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- občanská vybavenost (stravování a ubytování),  
- zahrádkářské kolonie,  
- hřiště pro míčové hry,  
- komunikace a polní cesty,  
- cyklostezky,  
- koupaliště,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,  
- zahradní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- podíl zpevněných ploch max. 50 %,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## KEMP

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

Hlavní využití: - hromadná a individuální rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- karavany a stany  
- hřiště pro míčové hry,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)

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

Hlavní využití: - občanská vybavenost;

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

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

### PLOCHY PRO SPORT (S)

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

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,  
- koupaliště,  
- plochy veřejné zeleně,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- komunikace,  
- dětská hřiště,  
- sportovní haly,  
- tábořiště a camping,  
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),  
- na ploše S31 je podmíněně přípustná výstavba střelnice přípustná za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči nejbližší zástavbě;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,  
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

### HŘBITOV

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

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VÝROBA A SKLADY (V)**

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

**Hlavní využití:** - výroba a skladování,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

**Přípustné využití:** - zemědělské stavby,  
- stravování,  
- manipulační plochy,  
- objekty pro administrativu,  
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- vlečkové napojení na železniční trať,  
- technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,  
- na plochách V4 a V71 je přípustná výstavba za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě,  
- na částech ploch V2 a V3, které spadají do záplavového území řeky Ohře, je přípustné budování staveb až po realizaci protipovodňových opatření, která jsou navržena po severním obvodu těchto ploch,  
- služební byty;

**Nepřípustné využití:** - zástavba v koridorech vysokotlakého plynovodu a v koridoru vyhrazeném pro regionální biokoridor,  
- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.

### **FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FE)**

**Hlavní využití:** - fotovoltaická elektrárna,

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

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

#### POZEMKY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB (Z)

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

Hlavní využití: - zemědělská výroba,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - manipulační plochy,  
- skladové objekty,  
- stravování,  
- administrativa,  
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### AGROTURISTICKÁ FARMA (F)

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

Hlavní využití: - agroturistická farma;

Přípustné využití: - ubytovací a stravovací zařízení,  
- stájové objekty,  
- komunikace,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - pastevní areál a parkur;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 50 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### VEŘEJNÁ ZELEŇ

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

Podmíněně přípustné využití: - na ploše VZ4 je v severní části plochy pod vedením elektrické energie přípustné vybudování parkoviště za podmínky souhlasu správce vedení,  
- na ploše VZ6 jsou nepřípustné jakékoli stavby trvalého charakteru,



- dětská hřiště;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### **PLOCHA SBĚRNÉHO DVORA (T)**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

## **Nezastavitelná území**

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

Přípustné využití: - stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch (oplocení zelinářských ploch, závlahy) a liniové stavby technické infrastruktury,

- protipovodňová a protierozní opatření,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - výstavba nových objektů příslušných do zastavitelných ploch,

- vše ostatní.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Přípustné využití: - zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,

- protierozní zeleň,

- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití: - omezené rekreační využívání;

Nepřípustné využití: - regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy.

## **OCHRANNÁ ZELEŇ**

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva,

- polní cesty;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### PLOCHY LESNÍ

Přípustné využití: - místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,

- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklostezky,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,

Nepřípustné využití: - veškerá zařízení, která nesouvisejí s přípustným využitím.

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

### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1, E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snížování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra  
lokální biokoridory

### **3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

#### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

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

#### **Obecná ochrana obyvatelstva**

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

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

#### **4) Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

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

##### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1 – E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

##### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snižování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra

lokální biokoridory

#### **i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje ~~42~~ 44 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 10 výkresů.

# BUDYNĚ NAD OHŘÍ ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL: Stanislav Pítr

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

LISTOPAD 2010

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.1 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>Usnesení číslo 72/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>11. 10. 2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>28. 10. 2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc., MBA, starosta města Budyně nad Ohří</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.2 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>usnesení číslo 56/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>29.7.2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>17.8.2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc, MBA, starosta města</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Budyně nad Ohří -  
územní plán

Řešené území: tvoří administrativní území města Budyně nad Ohří zahrnující katastry sedmi sídel, které tvoří zároveň místní části města. Jsou to: Břežany nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček a Vrbka a vlastní město Budyně nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Budyně nad Ohří

Výkonný pořizovatel: Stanislav Pítr

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

*odpovědný projektant:* Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ~~ŽO/011801/92-Zák~~

ŽO/U18013/2007Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: ~~006-380519/032~~ CZ380519032

*Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant, urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš - urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Majer - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

# OBSAH:

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>-4</b>	<b>5</b>
<b>B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>
a) Vymezení zastavěného území	<del>-5</del>	6
b) Koncepce rozvoje území města	<del>-5</del>	6
1) <i>Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří</i>	<del>-5</del>	6
2) <i>Hlavní cíle rozvoje</i>	<del>-6</del>	7
3) <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	<del>-7</del>	8
c) Návrh urbanistické koncepce	<del>-9</del>	10
1) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	<del>11</del>	12
2) <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i>	<del>19</del>	21
3) <i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	<del>20</del>	21
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	<del>22</del>	23
1) <i>Doprava</i>	<del>22</del>	23
2) <i>Občanské vybavení</i>	<del>25</del>	26
3) <i>Technické vybavení</i>	<del>25</del>	27
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	<del>27</del>	29
e) Koncepce uspořádání krajiny	<del>28</del>	29
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	<del>28</del>	29
2) <i>Místní Územní systém ekologické stability</i>	<del>28</del>	30
3) <i>Protierozní opatření</i>	<del>30</del>	31
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	<del>30</del>	31
5) <i>Koncepce rekreace</i>	<del>30</del>	32
6) <i>Dobývání nerostů</i>	<del>31</del>	32
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	<del>31</del>	33
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	<del>31</del>	33
2) <i>Nezastavitelná území</i>	<del>38</del>	41
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišť'ování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	<del>39</del>	42
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>39</del>	42
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>40</del>	42
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	<del>40</del>	43
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	<del>41</del>	44
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	<del>41</del>	44
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>41</del>	44
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>42</del>	44
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	<del>42</del>	44

Následující text je soutiskem Územního plánu a Změn č.1 a č.2. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 vypouští je označen červeně s přeškrtnutím. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 doplňuje, je označen modře.



## A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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

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

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

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

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

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

## B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu (ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese) je uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena k 30.5. 2003 a upřesněna k 15.4. 2007.

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

### b) Koncepce rozvoje území města

#### **1. Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří**

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

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

Koncepce rozvoje **Kostelce nad Ohří** je podřízena skutečnosti, že sídlo je umístěno v rozmanité krajině, kde se střídá rovinatý terén se svažitém. Vesnice je charakterizována dvěma dominantami. V západní části je to areál velkého statku a ve východní části kostel sv. Petra a Pavla. Historický půdorys sídla byl narušen přestavbou návsi a výstavbou nových

rodinných domů v jeho centru. V posledních letech probíhal rozvoj Kostelce nad Ohří podél silnice III/24612 ve směru na Roudníček a v okolí kostela.

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

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

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

## **2. Hlavní cíle rozvoje**

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

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

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

### **3. Ochrana a rozvoj hodnot území**

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

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel města a přidružených sídel ke svému bydlišti. V městě Budyni nad Ohří se jedná o areál hřbitovního kostela P. Marie Sněžné (č. rejstř. 34520/5-1963), kostel sv. Václava (č. rejstř. 45687/5-1962), hrob babičky J.E. Purkyně na hřbitově (rejstř.č. 52885/5-1968), městské opevnění - městskou věž (č. rejstř. 27338/5-1965), dvě boží muka (č. rejstř. 37454/5-1956 a 54499/5-1960), sloup se sochou P. Marie (č. rejstř. 33181/5-4541), sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého (č. rejstř. 23981/5-4540), sloup se sochou Nejsvětější Trojice (č. rejstř. 17994/5-1966), soubor smírčích křížů (č. rejstř. 24259/5-1961), silniční most (č. rejstř. 24872/5-1959), měšťanský dům 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). Bohatá historie obou sídel je daná i skutečností, že první zmínka

o Budyni nad Ohří se datuje již k roku 1173, Nížebohy jsou prvně písemně připomínány r.1262, Břežany nad Ohří, Roudníček, Písty a Vrbka r.1336 a Kostelec nad Ohří r.1352.

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

### ***Budyně nad Ohří***

- nádvoří zámku (ojedinělý žárový hrob - mladší doba římská, sídliště - pozdní doba hradištní, hrad, zámek - vrcholný středověk, novověk),
- jihozápadní část náměstí (sídlíště - doba halštatská, mladší fáze doby laténské, doba římská, město - vrcholný středověk),
- náměstí - dům č.p. 2 (sídlíště - kultura knovízská, d. halštatská),
- náměstí - městská váha před radnicí (ojedinělé nálezy - pravěk, doba hradištní),
- místo starého hřbitova okolo kostela sv. Václava (sídlíště - pravěk, doba římská a hradištní),
- Slánská ulice (sídlíště - mladší doba bronzová, doba halštatská, římská, mladší a pozdní doba hradištní; město, městské opevnění - vrcholný středověk),
- u domu č.p. 54 blízko náměstí (město - pozdní doba hradištní, vrcholný středověk),
- zahrada u domu p. Nebeského, č.p. 55 (sídlíště - mladší/pozdní doba hradištní),
- dům č.p. 326 (ojedinělý nález - kultura únětická),
- zahrada pana Drdlíka (sídlíště - kultura s vypíchanou keramikou),
- zahrada státního statku (sídlíště - kultura knovízská),
- panské pole p.č. 625 - návrší proti novému hřbitovu u kostela P. Marie Sněžné (pohřebiště 16 žárových a 7 kostrových hrobů – kultura knovízská, bylanská a mladší doba hradištní; ojedinělý nález – mladší a pozdní doba římská),
- zahrada u nové školy (pod návrším p.č. 625) (ojedinělý nález - mladší doba hradištní),
- hřiště u nádraží (pohřebiště, mohylník, 2 kostrové hroby – kultura bylanská; sídlíště - kultura knovízská),
- poloha "U bohušovické váhy" (pohřebiště - kultura bylanská, doba římská),
- poloha "U křepelky" (ojedinělé nálezy - kultura se šňůrovou keramikou),
- návrší "Bruska" severovýchodně od města (pohřebiště 27 kostrových hrobů - neolit až eneolit, kultura zvoncovitých pohárů, mladší doba hradištní).

### ***Roudníček***

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

### **Nížebohy**

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

### **Písty**

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

### **Vrbka**

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

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

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

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

## **c) Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická strategie dlouhodobého územně technického rozvoje města Budyně nad Ohří vychází z uvedených předpokladů a z dispozic urbanistického řešení. Pro Budyni nad Ohří je přípustný rozvoj města pouze v jižním a ve východním sektoru. Rozvoj severním a západním směrem je omezen přírodními strukturami – řekou Ohře a rozsáhlými lesními

komplexy. Urbanistická koncepce proto sleduje bezprostřední návaznost nové výstavby (která by měla mít charakter nízkopodlažní individuální, převážně rodinné zástavby v rámci ploch bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk. Celkem je v řešeném území vymezeno cca 85 ha ploch pro bydlení, což představuje 40,4 % celkové výměry rozvojových ploch.

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

Tyto plochy výroby a skladování by měly mít charakter tzv. „hospodářského parku“, to znamená, že by měly být maximálně prostoupeny zelení, která by členila výrobní plochy v rámci kompaktních areálů obklopených výraznou zelení omezující negativní vizuální uplatňování provozních a skladovacích hal v krajině. Plochy pro výrobu a skladování jsou vymezeny v rozsahu více než 45 ha (21,6 % celkové výměry rozvojových ploch).

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

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

Důležitou součástí urbanistické koncepce bude vyhlášení památkové zóny v Pístech a ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

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

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

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

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	
Plochy smíšené obytné městské <b>SM1-SM5, SM6 SM7-SM14</b>	410-440 obytných objektů
Plochy smíšené obytné venkovské <b>SV1, SV2, SV21-SV25, SV31-SV36, SV41-SV46, SV51-SV57, SV61-SV64, SV71-SV75</b>	75-80 areálů rodinných domů s hospodářskými objekty
Plochy smíšené obytné specifické <b>SX71</b>	individuální rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy
<del>Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské <b>B71, B72</b></del>	<del>55-70 individuálních rodinných domů</del>
Plochy individuální rekreace <b>R1, R21, R71</b>	15-20 rekreačních objektů
Občanská vybavenost <b>O1</b>	Centrum pro motoristy
Plochy pro sport <b>S21, S22, S31</b>	Rozšíření hřiště, tábořiště, střelnice
Výroba a sklady <b>V2-V4, V31, V71</b>	Nízké haly s četnou zelení
Fotovoltaická elektrárna <b>FE1</b>	Fotovoltaická elektrárna
Plochy zemědělských staveb <b>Z1</b>	Rozšíření zemědělského areálu
Agroturistická farma <b>F41</b>	Agroturistická farma
Technická infrastruktura <b>T1, T72</b>	Sběrný dvůr, čistírna odpadních vod
Veřejná zeleň <b>VZ1-VZ6, VZ41, VZ42, VZ71-VZ73</b>	Vícepatrová strukturovaná zeleň
Dopravní infrastruktura	Přeložky silnic II/118, II/246, III/24612, III/24613 a III/24615, kruhový objezd, místní komunikace, parkoviště, točny, cyklostezky, pěší stezka, naučná stezka
ZPŮSOB VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Ochranná zeleň <b>OZ2-OZ13, OZ21, OZ22, OZ41, OZ51-OZ53, OZ71</b>	Hustá vícepatrová zeleň
Plochy vodní a vodohospodářské <b>VP61, VP71</b>	2 vodní nádrže

Územní plán navrhuje na správním území města Budyně nad Ohří celkem ~~74~~ **77** zastavitelných ploch a ploch přestavby, z toho ~~25~~ **26** ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (~~18~~ **19** a část zastavitelných ploch a 6 a část ploch přestavby), 13 ploch v k.ú. Nížebohy (11 zastavitelných ploch a dvě plochy přestavby), 9 ploch v k.ú. Roudníček (5 zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), ~~8~~ **9** ploch v k.ú. Kostelec nad Ohří (~~čtyři zastavitelné plochy~~ **čtyři plochy přestavby**).



pět zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), 7 ploch v k.ú. Vrbka (tři a část zastavitelné plochy a tři a část plochy přestavby), 8 ploch v k.ú. Břežany nad Ohří (7 zastavitelných ploch a jednu plochu přestavby) a 4 5 plochy v k.ú. Písty (~~jednu zastavitelnou plochu~~ dvě zastavitelné plochy a tři plochy přestavby). Dále budou realizovány četné dopravní stavby.

Z 25 26 zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených na k.ú. **Budyně nad Ohří** je 13 14 smíšených obytných ploch městských, jedna plocha zemědělských staveb, 3 plochy jsou vymezeny pro výrobu a skladování, jedna plocha pro občanské vybavení, jedna plocha pro individuální rekreaci, 5 ploch pro veřejnou zeleň a jedna plocha pro technickou infrastrukturu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku 13 největších ploch města, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha (kromě ploch veřejné zeleně, které jsou charakterizovány v následující kapitole):

### **Plocha SM1**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,7 ha,

kapacita: max. 18-20 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM1 je situována v lokalitě „U katovny“, v prostoru mezi areálem podniku Ezet a městskou památkovou zónou, do níž jižní část této obytné lokality spadá. Téměř celá plocha SM1 (kromě jihovýchodní části) spadá do záplavového území řeky Ohře, přičemž svým severozápadním okrajem sahá tato obytná lokalita dokonce do zóny desetileté povodně Ohře. Východní částí plochy SM1 vede v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV až k trafostanici „U Ezetu“ umístěné na jihovýchodním okraji plochy SM1. V ochranném pásmu tohoto elektrického vedení tedy nebudou budovány žádné stavby,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V2**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 0,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha V2 navazuje na stávající výrobní areál ze západní strany. Plocha má trojúhelníkovitý tvar s jednou stranou přiléhající ke stávající místní komunikaci směřující do sídla Písty. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

energetické nároky: jedna nová trafostanice umístěná na jihozápadním okraji plochy V2,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V3**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 1,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha V3 navazuje na stávající výrobní areál z východní strany, přičemž bude ohraničena na jihu silnicí II/246 a na severu stávající místní komunikací spojující silnici II/246 s komunikací směřující do Pístů. Elektrickou energií bude zásobena z trafostanice, která bude přeložena v rámci stávajícího areálu jihovýchodně k hranicím s plochou V3. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM4**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: max. 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: východní okraj zastavěného území města, za tratí,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V4**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 34,5 ha,

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

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

dopravní napojení: z nové trasy silnice II/118,

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

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

### **Plocha SM7**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 3,2 ha,

kapacita: max. 20-25 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM7 je situována jižně od stávajícího statku, východně od silnice II/118. Západní část této obytné lokality leží již v 50m pásmu od okraje lesa. Podél místní vodoteče protékající při jihovýchodním a jižním okraji plochy SM7 je navržena výsadba zeleně,

dopravní napojení: prostřednictvím nové místní komunikace končící na jihovýchodním okraji plochy SM7 a ze stávající silnice II/118 vedoucí podél západního okraje plochy,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha Z1**

využití plochy: plocha zemědělských staveb,

rozloha: 1,2 ha,

lokalizace: jižně od stávajícího zemědělského areálu,

vymezení plochy: plocha Z1 rozšiřuje stávající zemědělský areál jižním směrem až k místní komunikaci a zarovnává jej do tvaru téměř pravidelného obdélníku,

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

etapa využití: II. etapa.

### **Plocha SM8**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,5 ha,

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

lokalizace: jihovýchodně od areálu školy,

vymezení plochy: plocha SM8 je vymezena severovýchodně od silnice III/24615, v prostoru jižně od areálu školy, naproti hřbitovu. Na severním okraji této obytné lokality je navrženo parkoviště,

dopravní napojení: dvěma vjezdy ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM9**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 8,2 ha,

kapacita: max. 55-60 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM9 sestává ze dvou ploch oddělených pásem zeleně v rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300. Od provozu na silnici II/118 budou obě obytné plochy odcloněny pásem ochranné zeleně,

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha O1**

využití plochy: občanská vybavenost,

rozloha: 0,8 ha,

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

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM11**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,7 ha,

kapacita: max. 3 - 5 individuálních rodinných domů,

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

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

zdůvodnění: částečně zkompaktňuje urbanistický půdorys jihozápadní části města,

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM12**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 44,2 ha,

kapacita: 290-300 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: prostřednictvím plochy SM12 dojde k propojení urbanistických půdorysů Budyně nad Ohří a Vrbky. Tato obytná zóna se skládá ze čtyřech ucelených obytných souborů, oddělených vodotečí s pásem zeleně a variantou I. uvažované přeložky silnice II/118. Uvnitř severní části zóny by mohlo být vytvořeno kulturně společenské centrum jižního sektoru města, s četnými prodejnami a stravovacími službami v rámci občanské vybavenosti v prostorech bytových objektů. Kolem židovského hřbitova na severovýchodním okraji plochy a podél jejího jižního okraje bude vysázená veřejná parková zeleň a podél jejího východního okraje (směrem k budoucí ekonomické zóně) a také podél místní vodoteče je navržena ochranná a izolační zeleň,

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

energetické nároky: 5 nových trafostanic,

zdůvodnění: velmi dobrá dopravní napojitelnost plochy SM12 na komunikační systém vyššího řádu, konkrétně na plánovanou přeložku silnice II/118, která povede podél jihovýchodního okraje plochy SM12. Vzhledem k převládajícím západním a severozápadním větrům je důležitá poloha zóny jižně a jihozápadně od výrobních podniků a od zemědělského areálu, čímž bude obtěžování obyvatel zápachem a emisemi z těchto zdrojů minimální. Navíc v prostoru mezi

obytnou a výrobní zónou bude vysázen cca 70 m široký pás ochranné zeleně. Rekreační zázemí plochy SM12 bude představovat lesík Olšina na pravém břehu Podbradeckého potoka,

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

### **Plocha R1**

využití plochy: plocha individuální rekreace,

rozloha: 0,6 ha,

lokalizace: východní část města,

vymezení plochy: plocha R1 je vymezena západně od železnice podél severovýchodní hrany silnice III/24615, čímž vyplňuje prostor mezi touto silnicí a stávající rekreační zástavbou ve východní části města,

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV23**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 2,2 ha,

kapacita: 18-20 individuálních rodinných domů,

lokalizace: jihozápadně od stávající zástavby Břežan nad Ohří,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24613 povedou dvě nové místní komunikace severním směrem, jedna podél východního okraje této obytné lokality a druhá středem plochy SV23,

zdůvodnění: prostřednictvím plochy SV23 dojde ke sblížení dvou odloučených urbanistických celků Břežan nad Ohří, které odděluje železniční trať,

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S21**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,7 ha,

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

vymezení plochy: plocha S21 představuje rozšíření stávajícího hřiště především jižním a východním směrem, až ke stávající místní komunikaci směřující od železnice na jihozápad k Ohří,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S22**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 2,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha S22 je vymezena pro tábořiště a camping, od silnice II/246 i od trasy přeložky této silnice je oddělena pásem ochranné zeleně,  
dopravní napojení: ze silnice II/246, východně od tábořiště bude zřízeno nové parkoviště,  
zdůvodnění: vysoká hodnota přírodního prostředí na levém břehu Ohře, na území Přírodního parku Dolní Poohří,  
etapa využití: I. etapa.

Z 8 9 rozvojových ploch na k.ú. **Kostelec nad Ohří** se v případě 6 7 ploch (vesměs menších než 0,5 ha) jedná o smíšené obytné plochy venkovského charakteru, jedna plocha je vymezena pro výrobu a skladování a jedna plocha pro sport.

#### **Plocha S31**

využití plochy: plocha pro sport,  
rozloha: 3,2 ha,  
lokalizace: jižně od zastavěného území obce,  
vymezení plochy: na ploše S31 je navržena střelnice,  
etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha V31**

využití plochy: plocha výroby a skladování,  
rozloha: 3,9 ha,  
lokalizace: u cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří,  
vymezení plochy: plocha V31 rozšiřuje stávající areál cihelny západním směrem, severně od silnice III/23746,  
dopravní napojení: ze stávajícího areálu cihelny,  
zdůvodnění: vzhledem k omezeným možnostem územního rozvoje areálu (na jihu silnice III/23746, na východě a částečně i na severu trasa lokálního biokoridoru) se jeví západní směr jeho rozšíření jako jedině možný,  
etapa využití: I. etapa.

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

#### **Plocha SV41**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,  
rozloha: 0,7 ha,  
kapacita: 4-6 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu Roudníčku,  
vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Roudníčku je vymezená podél západní strany místní komunikace v severním sektoru sídla,  
dopravní napojení: prostřednictvím nové obslužné místní komunikace procházející podél východního okraje plochy SV41 a napojující se na stávající místní komunikace na severním a jižním konci této obytné lokality,  
zdůvodnění: částečné zarovnání urbanistického půdorysu severní části sídla, kvalitní rekreační zázemí dané lesíkem Obora,  
etapa využití: I. etapa.

### **Plocha F41**

využití plochy: agroturistická farma,

rozloha: 0,5 ha,

lokalizace: západní okraj sídla, naproti bývalému zemědělskému areálu,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV54**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severozápadní okraj budoucího urbanistického půdorysu Vrbky,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

Všechny ~~tr~~ čtyři zastavitelné plochy i plocha přestavby vymezené v k.ú. **Písty** (situované vesměs v sídle Hradčany) mají charakter smíšených obytných ploch venkovských, navíc je navržena jedna vodní plocha. Ani jedna z těchto ploch ovšem nedosahuje alespoň velikosti 0,5 ha, není tedy blíže charakterizována.

Z 13 rozvojových ploch na k.ú. **Nížebohy** je 5 smíšených obytných ploch venkovských, ~~dvě plochy bydlení v rodinných domech – venkovské~~, jedna plocha smíšená obytná specifická, jedna plocha pro výrobu a skladování, jedna plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, jedna plocha pro rekreaci, jedna plocha pro technickou infrastrukturu a tři plochy pro veřejnou zeleň, územní plán navíc navrhuje také jednu vodní plochu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku ~~5~~ 4 nejvýznamnějších ploch, rozsáhlejších než 0,5 ha (~~bez největší plochy veřejné zeleně, která je blíže popsána v následující kapitole~~):

### **~~Plochy B71, B72~~**

~~využití plochy: plochy bydlení v rodinných domech – venkovské,~~

~~rozloha: 8,9 ha (4,6 ha + 4,3 ha),~~

~~kapacita: 55 – 70 individuálních rodinných domů,~~

~~lokalizace: východní okraj řešeného území,~~

~~vymezení ploch: plochy jsou vymezeny kolem lesíka v prostoru mezi stávající rekreační zástavbou a hranicemi obce. Příjemné parkové prostředí této obytné zóny – dodá výsadba veřejné parkové zeleně v šířce cca 80 m, která bude~~

~~-oddělovat obytnou lokalitu B71 od plochy B72. Součástí lokalit mohou být i další obchůdky a hospůdka,~~

~~dopravní napojení: ze silnice II/246 jižním směrem přes severovýchodní okraj plochy B71 a od rekreační zástavby ze západu prostřednictvím nové obslužné místní komunikace, z níž by měly vést vstupy na sever a na jih do jednotlivých obytných lokalit,~~

~~energetické nároky: jedna nová trafostanice navržená na severovýchodním okraji plochy B72,~~

~~zdůvodnění: na jedné straně dobrá dopravní napojitelnost na komunikační systém vyššího řádu, na druhé straně vysoce kvalitní rekreační zázemí ve formě parkově upraveného prostředí uprostřed obytné zóny. Pro zdejší obyvatele bude zajištěn dostatek pracovních míst v blízké ekonomické zóně vzdálené odtud jen necelých 200 m severním směrem,~~

~~etapa využití: I. etapa-~~

### **Plocha SX71**

využití plochy: plocha smíšená obytná specifická,

rozloha: 14,6 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

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

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha FE1**

využití plochy: fotovoltaická elektrárna,

rozloha: 7,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha je vymezena nad silnicí II/246 v návaznosti na plochu výroby a skladů V71,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V71**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 4,9 ha,

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

vymezení plochy: plocha V71 je vymezena v prostoru mezi silnicí II/246 a vedením elektrické energie VN 22 kV. Podél ~~západního~~, severního i východního okraje plochy bude vysázena ochranná zeleň,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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



etapa využití: I. etapa.

### **Plocha T72**

využití plochy: technická vybavenost,

rozloha: 0,3 ha,

lokalizace: jižní okraj sídla Nížebohy,

vymezení plochy: na ploše T72 je navržena čistírna odpadních vod,

etapa využití: I. etapa.

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

## **2. Vymezení ploch určených k přestavbě**

Územní plán vymezuje v jednotlivých sídlech následující plochy přestavby:

Budyně nad Ohří – SM1, SM2, SM3, SM4, SM5, SM14 a část plochy Z1

Břežany nad Ohří – R21

Kostelec nad Ohří – SV31, SV33, SV35, SV36

Roudníček – SV42, SV44, SV45, SV46

Vrbka – SV53, SV54, SV55 a část plochy SV 57

Písty – SV61, SV62, SV63

Nížebohy – SV72, 75

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

## **3. Vymezení systému sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje v řešeném území ~~11~~ 8 ploch veřejné zeleně, z toho 6 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (plochu VZ1 kolem plochy SM9, plochu VZ2 severovýchodně od plochy SM12, plochy VZ3 a VZ5 v severní a v jižní části plochy SM12, plochu VZ4 kolem jižního okraje plochy SM7 a plochu VZ6 v prostoru mezi historickým centrem města a lesem Babín v západní části sídla), dvě plochy v k.ú. Roudníček (plochu VZ41 východně od plochy SV41 a plochu VZ42 východně od plochy SV43) ~~a tři plochy v k.ú. Nížebohy (plochy VZ71, VZ72 a VZ73 mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou

zeleň činí ~~19,43~~ 16,67 ha, z toho má 7 6 ploch rozlohu větší než 0,5 ha a je tedy blíže charakterizováno.

#### **Plocha VZ1:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,3 ha,

lokalizace: jihozápadní část Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ1 odcloňuje plochu SM9 od silnice II/118, podél jejíž západní hrany je v délce cca 15 m navržena. Zároveň bude vysázena i v celém bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, který prochází ve směru severozápad-jihovýchod napříč plochou SM9,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ2:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ2 se rozkládá kolem židovského hřbitova severovýchodně od plochy SM12, přičemž severní hranici této lokality tvoří Mšenský potok, na východě je ohraničena silnicí III/24615. Většina plochy VZ2 se nachází v trase regionálního biokoridoru. Východní okraj této lokality spadá do ochranného pásma železnice. Na jihozápadním okraji plochy VZ2 je navržena pro potřeby plochy SM12 nová trafostanice,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ3:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,5 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

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

etapa využití: II. etapa.

#### **Plocha VZ4:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jihozápadně od centra města,

charakteristika: plocha VZ4 se rozprostírá při místní vodoteči podél jižního a východního okraje obytné plochy SM7 (ve východní části je širší, neboť bude vysázena i v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV). Západní část této lokality zasahuje do 50m pásma od okraje lesa, její jihozápadní část zase spadá do regionálního biokoridoru. Přes plochu VZ4 bude z jihu přicházet do plochy SM7 nová obslužná místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ5:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,7 ha,

lokalizace: jižní sektor budoucího urbanistického sektoru Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ5 je protažena v šířce cca 50 m v západo-východním směru a odděluje jižní část plochy SM12 od její zbývající části. Západní hranici této lokality představuje navržené kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV, které bude ukončeno novou trafostanicí situovanou na jihovýchodním okraji plochy VZ5,

etapa využití: III. etapa.

#### **Plocha VZ6:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 6,0 ha,

lokalizace: západně od Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ6 je vymezena v prostoru od historického jádra sídla západním směrem k lesu, v jehož ochranném pásmu západní a severní část této lokality leží. Východní okraj plochy VZ6 zase zasahuje do městské památkové zóny. Celá tato lokalita je již součástí nadregionálního biocentra NRBC 2 „Oharský luh“. Napříč plochou VZ6 povede v budoucnu naučná stezka. Podél severovýchodního okraje této lokality je navržen jako protipovodňové opatření zemní val,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ71:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,9 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

charakteristika: plocha VZ71 bude představovat centrální parkový prostor uvnitř budoucího sídliště rodinných domů navrženého východně od sídla Nížebohy. Výsadba zeleně na této lokalitě si vyžádá odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa, její severní část navíc leží v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu,

etapa využití: I. etapa.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### **1. Doprava**

##### Silnice

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

- 1) Silnice II/118 se přeloží v úseku Mšené-lázně – nová okružní křižovatka se silnicí II/246 východně od Budyně nad Ohří v kategorii S 11,5/80, v úseku s podélným sklonem 60 % v kategorii S 9,5/80 s přídatným pruhem. Tím se odstraní nebezpečný úsek v údolí Podbradeckého potoka a zajistí se obchvat Budyně nad Ohří s vyřešením dopravní situace ve městě. Křížení přeložky se železnicí u Vrbky bude mimoúrovňové. Místo

vidlicové křižovatky východně od města se vybuduje velká okružní pětiramenná křižovatka. Čtyři ramena napojí přeložené silnice II/118 a II/246 na jejich dnešní trasy, páté rameno napojí silnici do Budyně, která se změní na místní komunikaci.

- 2) Silnice II/246 se navrhuje přeložit v celém rozsahu od křižovatky se silnicí II/118 až do Koštic na severní straně železničních tratí č.095 a č.114 v kategorii S 11,5/80 s novým mostem přes Ohří a bez křížení s tratí č.095. Pro případ realizace připravované stavby „II/246 Břežany, most přes Ohří“ je navržena varianta s napojením na tento most a dílčí přeložku, avšak s nadjezdem nad tratí č.095. Nevýhodou této varianty je, že úsek silnice napojený na stávající komunikaci zůstane pod úrovní stoleté vody.

V případě realizace záměru přeložky silnice II/246 je nutné provést nový výpočet průběhu hladin velkých vod v toku Ohře.

- 3) Silnice III/24612 vykazuje několik dopravních závad, které se odstraní zvětšením poloměrů oblouků mezi Roudníčkem a Vrbkou a rekonstrukcí průtahů sídly Kostelec nad Ohří a Roudníček. Budou zřízeny nové křižovatky se silnicemi II/118 a III/24615 a přeložka na nový chráněný železniční přejezd u Vrbky.
- 4) Silnice III/24613 bude upravena v prostoru severně od Břežan nad Ohří.
- 5) Silnice III/24615 podejde přeložku silnice II/118 a po zrušení přejezdu se napojí přes křižovatku se silnicí III/24612 přímo na svou trasu.

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

### Místní komunikace

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

#### ***Budyně nad Ohří***

- nová místní komunikace probíhající jihozápadní částí města a napojující se u lesa poblíž bývalého statku (přes ploch SM7) a u benzinové čerpací stanice na silnici II/118, s přemostěním Budyňského potoka a místních vodotečí (součástí této okružní komunikace budou i dvě kratší místní komunikace směřující západním směrem přes Budyňský potok ke stávající zástavbě a podél východní hranice plochy SM10),
- místní komunikace vedoucí podél jihovýchodního okraje obytné plochy SM8 východní částí města,
- místní komunikace směřující od železniční trati rekreační lokalitou severozápadním směrem.

#### ***Břežany nad Ohří***

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

### **Roudníček**

- napojení ploch SV41 a SV43 na komunikační systém sídla.

### **Nížebohy**

- síť nových místní komunikací zajišťujících dopravní obslužnost rozvojové obytné zóny navržené na východním okraji katastrálního území. V obytné části budou komunikace obslužné v šířce 7,5 m s podélným odstavným stáním v šířce 2,5 m a chodníky 1,5 m. Přístup ke sportovnímu areálu na jihovýchodním okraji k.ú. Nížebohy bude zajištěn přes k.ú. Dušníky, kde je územním plánem navržena nová trasa polní cesty. Důraz je kladen na doplnění komunikací dostatečným množstvím vzrostlé zeleně,
- napojení rekreační lokality na jihovýchodním okraji sídla na silnici II/246,
- propojení obytné zóny se sídlem pěší komunikací lemující zastavěné území Nížeboh.

### **Písty**

- nová místní komunikace probíhající podél jižního okraje zastavěného území,
- nová komunikace směřující podél jižního okraje výrobního areálu na východní okraj sídla,
- úprava vozovek probíhajících kolem rekreační lokality na pravém břehu Ohře.
- [Návrh nové polní cesty PC1 zpřístupňující stávající polní cestu mimo zastavěné území](#)

### **Železnice**

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

### **Veřejná doprava**

V rámci veřejné dopravy územní plán nenavrhuje žádná nová opatření. V přidružených sídlech však navrhuje přestavbu autobusových zastávek (včetně vybudování zálivů), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1 : 5 000, a vymezuje zóny 5min. a 8min. dostupnosti k nim. U výrobního areálu na východním okraji Nížeboh bude na silnici II/246 vybudována zcela nová autobusová zastávka.

### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán navrhuje využít pro cyklistickou dopravu stávající méně frekventované místní komunikace a cesty ve městě. Jako vyhovující je možné využít zklidněné místní komunikace v centrální části města. Pro rozvoj cyklistické dopravy mimo zastavěná území sídel navrhuje územní plán realizaci sítě cyklostezek. Jedna cyklostezka 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 (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 se sídlem Písty po stávající polní cestě. Poslední dvě navrhované cyklistické trasy budou součástí plánované cyklistické trasy Ohře, která se napojí v Litoměřicích na páteřní Labskou magistrálu, odtud povede přes Terezín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic, kde se stočí přes Kostelec nad Ohří zpět.

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

Územní plán navrhuje propojení Budyně nad Ohří a Břežan chodníkem s lávkou přes Malou Ohří a dále doplnění chodníků do okrajových částí města v rámci stávajících veřejných prostranství.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Vzhledem k rozvojovým záměrům města navrhuje územní plán rozšíření počtu parkovacích míst. Nová parkoviště jsou navržena na návsi v Pístech (dvě odstavné plochy), u plochy SM5 v Budyni nad Ohří, u budoucí autobusové točny při silnici II/246 na jihozápadním okraji Břežan nad Ohří a v jižní části Kostelce nad Ohří pod silnicí III/24612.

## **2. Občanské vybavení**

V souvislosti s rozvojovými záměry města navrhuje územní plán rozšíření ploch občanského vybavení, včetně sportovních ploch. V blízkosti hřiště v Břežanech nad Ohří, které je navrženo k rozšíření, je vymezena plocha pro tábořiště a camping. Jižně od Kostelce nad Ohří bude vybudován střelecký areál. V zázemí stávající benzinové čerpací stanice při silnici II/118 na jihozápadním okraji Budyně nad Ohří je navrženo centrum služeb pro motoristy. Služby pro drobné podnikání mohou být v budoucnu zřizovány v celém zastavěném území Budyně nad Ohří a v ostatních sídlech v rámci smíšených obytných ploch venkovských.

### 3. Technické vybavení

#### Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

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

#### Zásobování pitnou vodou

V jednotlivých sídlech je řešeno zásobení pitnou vodou následovně:

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

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

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

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

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

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

V jednotlivých sídlech je řešena likvidace odpadních vod následovně:

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

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

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

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

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

**Nížebohy:** Pro zajištění likvidace splaškových odpadních vod doporučuje územní plán oddílné vedení splašků, při zachování dešťové kanalizace, případně její doplnění. Umístění ČOV se navrhuje na břehu bezejmenné vodoteče na jižním okraji sídla. Nutností však bude vybudování retenční nádrže s maximální kapacitou 3 000 m<sup>3</sup>. Napájení retenční nádrže bude ze zaústěné dešťové kanalizace a případných meliorací. [Odkanalizování plochy bude řešeno z řady vedoucího k severnímu okraji plochy SX71 \(viz. Změně č.1 ÚP Dušníky\).](#)

### **Elektrická energie**

Rozvojové záměry města Budyně nad Ohří si vyžádají vybudování 8 nových transformačních stanic, které navrhuje územní plán na okraji budoucích obytných zón v jižním (tři trafostanice) a jihozápadním sektoru města (jedna transformační stanice), v centru města (jedna trafostanice) a v nové ekonomické zóně na východním okraji Budyně nad Ohří (tři transformační stanice). Přívody k těmto trafostanicím budou provedeny kabelizací, s výjimkou nového vedení k TS v centru města. Přívod k stávající TS „Škola“ bude rovněž kabelizován, přičemž zmíněná trafostanice by měla být přesunuta cca 90 m jihovýchodním směrem. Výstavbu nové trafostanice rovněž vyvolá uvažovaná realizace obytné zóny na východním okraji k.ú. Nížebohy. Vzhledem k tomu, že sídlo Písty je zařazeno do seznamu na vyhlášení venkovských památkových zón, je nutné rozvody NN realizovat v zemi a příhradovou trafostanicí „Písty – obec“ přebudovat na zděnou. V případě zbývajících sídel bude nárůst potřeby elektrické energie kryt ze stávajících transformačních stanic, u nichž bude potřeba pouze zvýšit výkon.

### **Plyn**

Územní plán navrhuje plynofikaci všech rozvojových ploch v Budyni nad Ohří i v Nížebohách prostřednictvím středotlakých rozvodů, které povedou v trasách nových místních komunikací. S plynofikací ostatních sídel se v dohledné době nepočítá, přestože



zejména v případě Pístů by přivedení plynu do sídla nebylo vzhledem k tomu, že v prostoru mezi Písty a Hradčany prochází VVTL plynovod DN 300, technicky náročné. Pro vytápění objektů by zde mohlo být vedle elektrické energie využito i ekologických druhů paliv (biomasa apod.).

### **Spoje**

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

## **4. Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládání odpadů.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

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

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále je na území města vymezeno 19 ploch ochranné zeleně – 12 v k.ú. Budyně nad Ohří (severně a východně od plochy SM12, kolem její jižní části, podél jižního okraje střední části plochy SM12, mezi plochou SM12 a sídlem Vrbka, podél Budyňského potoka, u zemědělského areálu, kolem plochy V4 a jižně od této plochy), tři v k.ú. Vrbka (mezi tímto sídlem a navrhovanou přeložkou silnice II/118), dvě v k.ú. Břežany nad Ohří (severozápadně od plochy S21 a jihozápadně od plochy SV23) a po jedné v k.ú. Roudníček (severně od plochy Z41) ~~a Nížebohy (mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro ochrannou zeleň činí ~~25,16~~ 22,28 ha. Tyto plochy ochranné zeleně jsou vymezeny i mezi jednotlivými plochami bydlení a výroby s tím, že jsou navrženy již v I. etapě, s cílem zvýšit biologický potenciál území a vytvořit vzrostlý porost do doby realizace výstavby.

Navíc jsou navrženy dvě menší vodní nádrže o celkové rozloze 0,29 ha – jedna severovýchodně od sídla Písty a druhá u silnice III/24046 jižně od Nížeboh.

## 2. Místní územní systém ekologické stability

Na administrativním území města Budyně nad Ohří byla vymezena soustava jednoho nadregionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru (prvky regionálního ÚSES byly převzaty z ÚPVÚC okresu Litoměřice), 10 lokálních biocenter a 9 lokálních biokoridorů. Rozsahem nejvýznamnějším stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Ohře, s břehovými porosty a s přilehlými pozemky. Podél Ohře a zejména kolem lužního lesa na pravém břehu Ohře bylo vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 2 „Oharský luh“**, které z celkové rozlohy 1 000 ha zaujímá v řešeném území plochu více než 480 ha. Z NRBC 2 vychází údolím Mlýnského potoka (vlévajícího se do Malé Ohře) částečně funkční regionální biokoridor **RK 622**, který se za lesíkem u Roudníčku stáčí na východ směrem k Podbradeckému potoku, podél něhož pak pokračuje v úseku dlouhém cca 500 m k lokálnímu biocentru č.4 (mimo řešené území), za nímž odbočuje na jihovýchod a prochází v plné šíři lesního porostu levobřežním úbočím údolí Mšenského potoka k RBC 1486 nacházejícímu se již na k.ú. Martiněves. V rámci RK 622 se nacházejí navržené plochy pro budoucí výstavbu v jádrovém území Budyně nad Ohří (plochy SM9, OZ5, OZ6, OZ7, VZ2, SV51 a SV56). Vzhledem k tomu, že většinu navržených ploch tvoří zeleň a ostatní plochy zasahují do RK 622 pouze okrajově, není ÚSES na území města ohrožen. Do RK 622 jsou v trase probíhající řešeným územím včleněna tři lokální biocentra: částečně funkční biocentrum **č.1 („Křepelka“)** lokalizované v okolí rybníku západně od Budyně nad Ohří, funkční biocentrum **č.2 („Obora“)** vymezené kolem lesa Obora na severovýchodním okraji Roudníčku a lesní biocentrum **č.3 („Pod rybníkem“)** situované v lese Olšina při pravém břehu Podbradeckého potoka. Další lokální biocentrum – **č.5 („U Vrbky“)** – se nachází v lese jižně od Vrbky. Z LBC 5 vede jednak jižním směrem po zalesněném pravobřežním úbočí Mšenského potoka k RBC 1486 mimo řešené území funkční lokální biokoridor **x**, jednak na západ k LBC 4 částečně funkční lokální biokoridor **b**, který za LBC 5 pokračuje lesními porosty na Přestavky. Cca 1 km východně od LBC 5 je na biokoridoru **b** vymezeno funkční lokální biocentrum **č.6 („Pod suchou skálou“)**, přes které prochází navržený lokální biokoridor **a**, probíhající polem na jih na k.ú. Martiněves, na severozápad podél remízků, polních cest a vodotečí východně od Budyně nad Ohří do Budyňského lesa, kde se napojuje na NRBC 2.

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

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

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

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

### **3. Protierozní opatření**

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

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

### **4. Ochrana před povodněmi**

Hlavním vodním tokem protékajícím řešeným územím je řeka Ohře. Ta má stanoveno záplavové území, které je v podobě čáry stoleté, padesátileté a desetileté povodně (stejně jako aktivní zóna záplavového území) zakresleno v koordinačním výkrese a ve výkrese

„Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“. Již voda nad pětiletou povodní ohrožuje obytnou i průmyslovou zástavbu Budyně nad Ohří a obytnou zástavbu Břežan nad Ohří a Pístů. V Píseckém lese, pokud by řeka byla upravovaná, je třeba volit takový druh úpravy, který by citlivě zapadal do krajiny a nedevastoval ji (vegetační úprava, usměrňovače v toku apod.). V řešeném území bude třeba přijmout následující zásady:

- a) při povodni větší než  $Q_{10}$  je nutno počítat s evakuací části obyvatel Budyně nad Ohří, Břežan nad Ohří a Pístů, jejichž centrální část leží je pod úrovní údolní nivy řeky Ohře,
- b) podél severního okraje Budyně nad Ohří budou instalovány zemní valy v kombinaci s pevnými a mobilními ochrannými zdmi,
- c) nové pozemkové úpravy v území musejí být prováděny tak, aby pozemky s ochranou pod hranicí pětileté povodně byly převážně obhospodařovány jako louky nebo by byly chráněny inundačními hrázemi,
- d) stavby obytných a hospodářských budov, veřejných budov a průmyslových závodů jsou v záplavovém území nežádoucí. V žádném případě nelze stavět v trasách povodňových proudnic. Při umístění výše uvedených staveb v záplavovém území je nutno přízemí a podlaží vybudovat nad úrovní min.  $Q_{50}$ . Stavby škol, nemocnic, jiných zdravotnických a sociálních zařízení a rekreačních objektů je v záplavovém území zakázáno realizovat.

## **5. Koncepce rekreace**

Jednou z důležitých funkcí města Budyně nad Ohří je funkce rekreační, která vyplývá z velice hodnotného přírodního prostředí v okolí jednotlivých sídel. Hlavní formou individuální rekreace sice je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných ve všech sídlech, zejména ve vlastní Budyni nad Ohří (konkrétně v jejím severním sektoru a východně od hřbitova), ale i jihovýchodně od Nížeboh se však nacházejí poměrně rozsáhlé rekreační plochy s větším množstvím chat či rekreačních domků. Navíc vymezuje územní plán severovýchodně od židovského hřbitova, severně od Břežan nad Ohří a na západním okraji sídla Nížebohy další tři plochy pro individuální rekreaci o celkové rozloze 1,43 ha.

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

## **6. Dobývání nerostů**

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

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **1) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (B)**

Tyto plochy vymezuje územní plán na východním okraji řešeného území, jihovýchodně od stávající zástavby sídla Nížebohy.

**Hlavní využití:** — rodinné domy,  
— místní komunikace,  
— veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

**Přípustné využití:** — parkoviště pro osobní automobily,  
— garáže,  
— bazény,  
— hřiště a dětská hřiště,  
— technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** — řadové domy (do výše tří podlaží),  
— bytové domy (do výše čtyř podlaží),  
— na plochách B71 a B72 je podmíněně přípustná výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
— 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 a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
— vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** — individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
— u ploch B71 a B72 jsou v případě dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím přípustné pouze sedlové střechy,  
— podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 %, u řadových rodinných domů max. 60 %,  
— velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

##### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRU MĚSTA**

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

**Hlavní využití:** - rodinné domy,  
- bytové domy,

- místní komunikace,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost (stavby pro kulturu, zdravotnictví, školství, sociálně zdravotnické služby, administrativní a bankovní služby, pojišťovnictví),

- parkoviště,
- garáže,
- zařízení pro sport (hřiště, sokolovny, sportovní haly),
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - provozovny pro drobné podnikání, za podmínky, že nedojde k šíření emisí a hlučnosti za hranice pozemku vymezeného k podnikání,

Nepřípustné využití: - výrobní a skladovací objekty,  
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví, u bytových domů max čtyři podlaží u bytových domů,  
- podíl zpevněných ploch u rodinných domů max. 40 %, u bytových domů max. 60 %,   
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ (SM)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,  
- místní komunikace,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost,  
- bytové domy,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- garáže,  
- dětská hřiště,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - na plochách SM9 a SM12 řadové domy (do výše tří podlaží),  
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,  
- u nejjižnější části plochy SM12, která sousedí s navrhovaným obchvatem, je přípustná výstavba obytných objektů za podmínky zpracování hlukové studie  
- na ploše SM1 výstavba rodinných domů, za podmínky realizací protipovodňových opatření,

Nepřípustné využití: - pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
- na ploše č.10 další výstavba výrobních objektů, které by prodlužovaly životnost areálu statku,

- na plochách SM1, SM3, SM4, SM7 a SM8 vymezených v prolukách stávající zástavby a také na plochách SM9 a SM12 bytové domy a stavby nad čtyři podlaží, které by převyšovaly výškovou hladinu okolní stávající zástavby města,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů navazujících na hranice zastavěného území a pro zástavbu ve „volné krajině; dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů uvnitř zastavěného území, u bytových domů maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží,

- podíl zpevněných ploch max. 40 %,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,

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

Přípustné využití: - 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;

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 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SPECIFICKÉ (SX)**

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,  
- řadové rodinné domy  
- bytové domy,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - základní občanská vybavenost,  
- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.)  
- sportoviště,  
- místní komunikace,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- podzemní garáže,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
- výstavba ve vzdálenosti 50m od okraje lesa,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
- řadové rodinné domy do výše tří podlaží,  
- bytové domy do výše čtyř podlaží,  
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,  
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY REKREACE**

### **PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (R)**

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

Hlavní využití: - rodinná rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- občanská vybavenost (stravování a ubytování),  
- zahrádkářské kolonie,  
- hřiště pro míčové hry,  
- komunikace a polní cesty,  
- cyklostezky,  
- koupaliště,  
- technická vybavenost;



Podmíněně přípustné využití: - trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,  
- zahradní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- podíl zpevněných ploch max. 50 %,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## KEMP

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

Hlavní využití: - hromadná a individuální rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- karavany a stany  
- hřiště pro míčové hry,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)

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

Hlavní využití: - občanská vybavenost;

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

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

### PLOCHY PRO SPORT (S)

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

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,  
- koupaliště,  
- plochy veřejné zeleně,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- komunikace,  
- dětská hřiště,  
- sportovní haly,  
- tábořiště a camping,  
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),  
- na ploše S31 je podmíněně přípustná výstavba střelnice přípustná za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči nejbližší zástavbě;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,  
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

### HŘBITOV

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

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VÝROBA A SKLADY (V)**

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

**Hlavní využití:** - výroba a skladování,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

**Přípustné využití:** - zemědělské stavby,  
- stravování,  
- manipulační plochy,  
- objekty pro administrativu,  
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- vlečkové napojení na železniční trať,  
- technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,  
- na plochách V4 a V71 je přípustná výstavba za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě,  
- na částech ploch V2 a V3, které spadají do záplavového území řeky Ohře, je přípustné budování staveb až po realizaci protipovodňových opatření, která jsou navržena po severním obvodu těchto ploch,  
- služební byty;

**Nepřípustné využití:** - zástavba v koridorech vysokotlakého plynovodu a v koridoru vyhrazeném pro regionální biokoridor,  
- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.

### **FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FE)**

**Hlavní využití:** - fotovoltaická elektrárna,

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

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

#### POZEMKY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB (Z)

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

Hlavní využití: - zemědělská výroba,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - manipulační plochy,  
- skladové objekty,  
- stravování,  
- administrativa,  
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### AGROTURISTICKÁ FARMA (F)

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

Hlavní využití: - agroturistická farma;

Přípustné využití: - ubytovací a stravovací zařízení,  
- stájové objekty,  
- komunikace,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - pastevní areál a parkur;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 50 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### VEŘEJNÁ ZELEŇ

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

Podmíněně přípustné využití: - na ploše VZ4 je v severní části plochy pod vedením elektrické energie přípustné vybudování parkoviště za podmínky souhlasu správce vedení,  
- na ploše VZ6 jsou nepřípustné jakékoli stavby trvalého charakteru,

- dětská hřiště;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### **PLOCHA SBĚRNÉHO DVORA (T)**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

## **Nezastavitelná území**

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

Přípustné využití: - stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch (oplocení zelinářských ploch, závlahy) a liniové stavby technické infrastruktury,

- protipovodňová a protierozní opatření,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - výstavba nových objektů příslušných do zastavitelných ploch,

- vše ostatní.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Přípustné využití: - zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,

- protierozní zeleň,

- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití: - omezené rekreační využívání;

Nepřípustné využití: - regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy.

## **OCHRANNÁ ZELEŇ**

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva,

- polní cesty;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### PLOCHY LESNÍ

Přípustné využití: - místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,

- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklostezky,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,

Nepřípustné využití: - veškerá zařízení, která nesouvisejí s přípustným využitím.

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

### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1, E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snížování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra  
lokální biokoridory

### **3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

#### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

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

#### **Obecná ochrana obyvatelstva**

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

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

#### **4) Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

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

##### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1 – E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

##### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snižování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra

lokální biokoridory

#### **i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje ~~42~~ 44 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 10 výkresů.



# BUDYNĚ NAD OHŘÍ ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL: Stanislav Pítr

PROJEKTANT: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

LISTOPAD 2010

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.1 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>Usnesení číslo 72/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>11. 10. 2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>28. 10. 2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc., MBA, starosta města Budyně nad Ohří</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.2 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>usnesení číslo 56/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>29.7.2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>17.8.2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc, MBA, starosta města</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Budyně nad Ohří -  
územní plán

Řešené území: tvoří administrativní území města Budyně nad Ohří zahrnující katastry sedmi sídel, které tvoří zároveň místní části města. Jsou to: Břežany nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček a Vrbka a vlastní město Budyně nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Budyně nad Ohří

Výkonný pořizovatel: Stanislav Pítr

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

*odpovědný projektant:* Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ~~ŽO/011801/92-Zák~~

ŽO/U18013/2007Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: ~~006-380519/032~~ CZ380519032

*Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant, urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš - urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Majer - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

# OBSAH:

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>-4</b>	<b>5</b>
<b>B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>
a) Vymezení zastavěného území	<del>-5</del>	6
b) Koncepce rozvoje území města	<del>-5</del>	6
1) <i>Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří</i>	<del>-5</del>	6
2) <i>Hlavní cíle rozvoje</i>	<del>-6</del>	7
3) <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	<del>-7</del>	8
c) Návrh urbanistické koncepce	<del>-9</del>	10
1) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	<del>11</del>	12
2) <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i>	<del>19</del>	21
3) <i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	<del>20</del>	21
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování	<del>22</del>	23
1) <i>Doprava</i>	<del>22</del>	23
2) <i>Občanské vybavení</i>	<del>25</del>	26
3) <i>Technické vybavení</i>	<del>25</del>	27
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	<del>27</del>	29
e) Koncepce uspořádání krajiny	<del>28</del>	29
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	<del>28</del>	29
2) <i>Místní Územní systém ekologické stability</i>	<del>28</del>	30
3) <i>Protierozní opatření</i>	<del>30</del>	31
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	<del>30</del>	31
5) <i>Koncepce rekreace</i>	<del>30</del>	32
6) <i>Dobývání nerostů</i>	<del>31</del>	32
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	<del>31</del>	33
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	<del>31</del>	33
2) <i>Nezastavitelná území</i>	<del>38</del>	41
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb k zajišť'ování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	<del>39</del>	42
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>39</del>	42
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>40</del>	42
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	<del>40</del>	43
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	<del>41</del>	44
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	<del>41</del>	44
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>41</del>	44
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>42</del>	44
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	<del>42</del>	44

Následující text je soutiskem Územního plánu a Změn č.1 a č.2. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 vypouští je označen červeně s přeškrtnutím. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 doplňuje, je označen modře.

# A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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

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

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

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

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

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

## B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu (ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese) je uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena k 30.5. 2003 a upřesněna k 15.4. 2007.

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

### b) Koncepce rozvoje území města

#### **1. Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří**

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

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

Koncepce rozvoje **Kostelce nad Ohří** je podřízena skutečnosti, že sídlo je umístěno v rozmanité krajině, kde se střídá rovinatý terén se svažitým. 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.

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

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

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

## **2. Hlavní cíle rozvoje**

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

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

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

### **3. Ochrana a rozvoj hodnot území**

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

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel města a přidružených sídel ke svému bydlišti. V městě Budyni nad Ohří se jedná o areál hřbitovního kostela P. Marie Sněžné (č. rejstř. 34520/5-1963), kostel sv. Václava (č. rejstř. 45687/5-1962), hrob babičky J.E. Purkyně na hřbitově (rejstř.č. 52885/5-1968), městské opevnění - městskou věž (č. rejstř. 27338/5-1965), dvě boží muka (č. rejstř. 37454/5-1956 a 54499/5-1960), sloup se sochou P. Marie (č. rejstř. 33181/5-4541), sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého (č. rejstř. 23981/5-4540), sloup se sochou Nejsvětější Trojice (č. rejstř. 17994/5-1966), soubor smírčích křížů (č. rejstř. 24259/5-1961), silniční most (č. rejstř. 24872/5-1959), měšťanský dům 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). Bohatá historie obou sídel je daná i skutečností, že první zmínka



o Budyni nad Ohří se datuje již k roku 1173, Nížebohy jsou prvně písemně připomínány r.1262, Břežany nad Ohří, Roudníček, Písty a Vrbka r.1336 a Kostelec nad Ohří r.1352.

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

### ***Budyně nad Ohří***

- nádvoří zámku (ojedinělý žárový hrob - mladší doba římská, sídliště - pozdní doba hradištní, hrad, zámek - vrcholný středověk, novověk),
- jihozápadní část náměstí (sídlíště - doba halštatská, mladší fáze doby laténské, doba římská, město - vrcholný středověk),
- náměstí - dům č.p. 2 (sídlíště - kultura knovízská, d. halštatská),
- náměstí - městská váha před radnicí (ojedinělé nálezy - pravěk, doba hradištní),
- místo starého hřbitova okolo kostela sv. Václava (sídlíště - pravěk, doba římská a hradištní),
- Slánská ulice (sídlíště - mladší doba bronzová, doba halštatská, římská, mladší a pozdní doba hradištní; město, městské opevnění - vrcholný středověk),
- u domu č.p. 54 blízko náměstí (město - pozdní doba hradištní, vrcholný středověk),
- zahrada u domu p. Nebeského, č.p. 55 (sídlíště - mladší/pozdní doba hradištní),
- dům č.p. 326 (ojedinělý nález - kultura únětická),
- zahrada pana Drdlíka (sídlíště - kultura s vypíchanou keramikou),
- zahrada státního statku (sídlíště - kultura knovízská),
- panské pole p.č. 625 - návrší proti novému hřbitovu u kostela P. Marie Sněžné (pohřebiště 16 žárových a 7 kostrových hrobů – kultura knovízská, bylanská a mladší doba hradištní; ojedinělý nález – mladší a pozdní doba římská),
- zahrada u nové školy (pod návrším p.č. 625) (ojedinělý nález - mladší doba hradištní),
- hřiště u nádraží (pohřebiště, mohylník, 2 kostrové hroby – kultura bylanská; sídlíště - kultura knovízská),
- poloha "U bohušovické váhy" (pohřebiště - kultura bylanská, doba římská),
- poloha "U křepelky" (ojedinělé nálezy - kultura se šňůrovou keramikou),
- návrší "Bruska" severovýchodně od města (pohřebiště 27 kostrových hrobů - neolit až eneolit, kultura zvoncovitých pohárů, mladší doba hradištní).

### ***Roudníček***

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

### **Nížebohy**

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

### **Písty**

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

### **Vrbka**

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

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

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

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

## **c) Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická strategie dlouhodobého územně technického rozvoje města Budyně nad Ohří vychází z uvedených předpokladů a z dispozic urbanistického řešení. Pro Budyni nad Ohří je přípustný rozvoj města pouze v jižním a ve východním sektoru. Rozvoj severním a západním směrem je omezen přírodními strukturami – řekou Ohře a rozsáhlými lesními

komplexy. Urbanistická koncepce proto sleduje bezprostřední návaznost nové výstavby (která by měla mít charakter nízkopodlažní individuální, převážně rodinné zástavby v rámci ploch bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk. Celkem je v řešeném území vymezeno cca 85 ha ploch pro bydlení, což představuje 40,4 % celkové výměry rozvojových ploch.

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

Tyto plochy výroby a skladování by měly mít charakter tzv. „hospodářského parku“, to znamená, že by měly být maximálně prostoupeny zelení, která by členila výrobní plochy v rámci kompaktních areálů obklopených výraznou zelení omezující negativní vizuální uplatňování provozních a skladovacích hal v krajině. Plochy pro výrobu a skladování jsou vymezeny v rozsahu více než 45 ha (21,6 % celkové výměry rozvojových ploch).

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

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

Důležitou součástí urbanistické koncepce bude vyhlášení památkové zóny v Pístech a ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

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

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

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

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	
Plochy smíšené obytné městské <b>SM1-SM5, SM6 SM7-SM14</b>	410-440 obytných objektů
Plochy smíšené obytné venkovské <b>SV1, SV2, SV21-SV25, SV31-SV36, SV41-SV46, SV51-SV57, SV61-SV64, SV71-SV75</b>	75-80 areálů rodinných domů s hospodářskými objekty
Plochy smíšené obytné specifické <b>SX71</b>	individuální rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy
<del>Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské <b>B71, B72</b></del>	<del>55-70 individuálních rodinných domů</del>
Plochy individuální rekreace <b>R1, R21, R71</b>	15-20 rekreačních objektů
Občanská vybavenost <b>O1</b>	Centrum pro motoristy
Plochy pro sport <b>S21, S22, S31</b>	Rozšíření hřiště, tábořiště, střelnice
Výroba a sklady <b>V2-V4, V31, V71</b>	Nízké haly s četnou zelení
Fotovoltaická elektrárna <b>FE1</b>	Fotovoltaická elektrárna
Plochy zemědělských staveb <b>Z1</b>	Rozšíření zemědělského areálu
Agroturistická farma <b>F41</b>	Agroturistická farma
Technická infrastruktura <b>T1, T72</b>	Sběrný dvůr, čistírna odpadních vod
Veřejná zeleň <b>VZ1-VZ6, VZ41, VZ42, <del>VZ71-VZ73</del></b>	Vícepatrová strukturovaná zeleň
Dopravní infrastruktura	Přeložky silnic II/118, II/246, III/24612, III/24613 a III/24615, kruhový objezd, místní komunikace, parkoviště, točny, cyklostezky, pěší stezka, naučná stezka
ZPŮSOB VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Ochranná zeleň <b>OZ2-OZ13, OZ21, OZ22, OZ41, OZ51-OZ53, OZ71</b>	Hustá vícepatrová zeleň
Plochy vodní a vodohospodářské <b>VP61, VP71</b>	2 vodní nádrže

Územní plán navrhuje na správním území města Budyně nad Ohří celkem ~~74~~ **77** zastavitelných ploch a ploch přestavby, z toho ~~25~~ **26** ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (~~18~~ **19** a část zastavitelných ploch a 6 a část ploch přestavby), 13 ploch v k.ú. Nížebohy (11 zastavitelných ploch a dvě plochy přestavby), 9 ploch v k.ú. Roudníček (5 zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), ~~8~~ **9** ploch v k.ú. Kostelec nad Ohří (~~čtyři zastavitelné plochy~~ **čtyři plochy přestavby**).

pět zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), 7 ploch v k.ú. Vrbka (tři a část zastavitelné plochy a tři a část plochy přestavby), 8 ploch v k.ú. Břežany nad Ohří (7 zastavitelných ploch a jednu plochu přestavby) a 4 5 plochy v k.ú. Písty (~~jednu zastavitelnou plochu~~ dvě zastavitelné plochy a tři plochy přestavby). Dále budou realizovány četné dopravní stavby.

Z 25 26 zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených na k.ú. **Budyně nad Ohří** je 13 14 smíšených obytných ploch městských, jedna plocha zemědělských staveb, 3 plochy jsou vymezeny pro výrobu a skladování, jedna plocha pro občanské vybavení, jedna plocha pro individuální rekreaci, 5 ploch pro veřejnou zeleň a jedna plocha pro technickou infrastrukturu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku 13 největších ploch města, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha (kromě ploch veřejné zeleně, které jsou charakterizovány v následující kapitole):

### **Plocha SM1**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,7 ha,

kapacita: max. 18-20 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM1 je situována v lokalitě „U katovny“, v prostoru mezi areálem podniku Ezet a městskou památkovou zónou, do níž jižní část této obytné lokality spadá. Téměř celá plocha SM1 (kromě jihovýchodní části) spadá do záplavového území řeky Ohře, přičemž svým severozápadním okrajem sahá tato obytná lokalita dokonce do zóny desetileté povodně Ohře. Východní částí plochy SM1 vede v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV až k trafostanici „U Ezetu“ umístěné na jihovýchodním okraji plochy SM1. V ochranném pásmu tohoto elektrického vedení tedy nebudou budovány žádné stavby,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V2**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 0,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha V2 navazuje na stávající výrobní areál ze západní strany. Plocha má trojúhelníkovitý tvar s jednou stranou přiléhající ke stávající místní komunikaci směřující do sídla Písty. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

energetické nároky: jedna nová trafostanice umístěná na jihozápadním okraji plochy V2,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V3**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 1,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha V3 navazuje na stávající výrobní areál z východní strany, přičemž bude ohraničena na jihu silnicí II/246 a na severu stávající místní komunikací spojující silnici II/246 s komunikací směřující do Píšťů. Elektrickou energií bude zásobena z trafostanice, která bude přeložena v rámci stávajícího areálu jihovýchodně k hranicím s plochou V3. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM4**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: max. 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: východní okraj zastavěného území města, za tratí,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V4**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 34,5 ha,

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

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

dopravní napojení: z nové trasy silnice II/118,

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

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

### **Plocha SM7**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 3,2 ha,

kapacita: max. 20-25 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM7 je situována jižně od stávajícího statku, východně od silnice II/118. Západní část této obytné lokality leží již v 50m pásmu od okraje lesa. Podél místní vodoteče protékající při jihovýchodním a jižním okraji plochy SM7 je navržena výsadba zeleně,

dopravní napojení: prostřednictvím nové místní komunikace končící na jihovýchodním okraji plochy SM7 a ze stávající silnice II/118 vedoucí podél západního okraje plochy,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha Z1**

využití plochy: plocha zemědělských staveb,

rozloha: 1,2 ha,

lokalizace: jižně od stávajícího zemědělského areálu,

vymezení plochy: plocha Z1 rozšiřuje stávající zemědělský areál jižním směrem až k místní komunikaci a zarovnává jej do tvaru téměř pravidelného obdélníku,

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

etapa využití: II. etapa.

### **Plocha SM8**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,5 ha,

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

lokalizace: jihovýchodně od areálu školy,

vymezení plochy: plocha SM8 je vymezena severovýchodně od silnice III/24615, v prostoru jižně od areálu školy, naproti hřbitovu. Na severním okraji této obytné lokality je navrženo parkoviště,

dopravní napojení: dvěma vjezdy ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM9**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 8,2 ha,

kapacita: max. 55-60 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM9 sestává ze dvou ploch oddělených pásem zeleně v rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300. Od provozu na silnici II/118 budou obě obytné plochy odcloněny pásem ochranné zeleně,

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha O1**

využití plochy: občanská vybavenost,

rozloha: 0,8 ha,

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

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM11**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,7 ha,

kapacita: max. 3 - 5 individuálních rodinných domů,

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

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

zdůvodnění: částečně zkomplektuje urbanistický půdorys jihozápadní části města,

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM12**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 44,2 ha,

kapacita: 290-300 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: prostřednictvím plochy SM12 dojde k propojení urbanistických půdorysů Budyně nad Ohří a Vrbky. Tato obytná zóna se skládá ze čtyřech ucelených obytných souborů, oddělených vodotečí s pásem zeleně a variantou I. uvažované přeložky silnice II/118. Uvnitř severní části zóny by mohlo být vytvořeno kulturně společenské centrum jižního sektoru města, s četnými prodejnami a stravovacími službami v rámci občanské vybavenosti v prostorech bytových objektů. Kolem židovského hřbitova na severovýchodním okraji plochy a podél jejího jižního okraje bude vysázená veřejná parková zeleň a podél jejího východního okraje (směrem k budoucí ekonomické zóně) a také podél místní vodoteče je navržena ochranná a izolační zeleň,

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

energetické nároky: 5 nových trafostanic,

zdůvodnění: velmi dobrá dopravní napojitelnost plochy SM12 na komunikační systém vyššího řádu, konkrétně na plánovanou přeložku silnice II/118, která povede podél jihovýchodního okraje plochy SM12. Vzhledem k převládajícím západním a severozápadním větrům je důležitá poloha zóny jižně a jihozápadně od výrobních podniků a od zemědělského areálu, čímž bude obtěžování obyvatel zápachem a emisemi z těchto zdrojů minimální. Navíc v prostoru mezi



obytnou a výrobní zónou bude vysázen cca 70 m široký pás ochranné zeleně. Rekreační zázemí plochy SM12 bude představovat lesík Olšina na pravém břehu Podbradeckého potoka,

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

### **Plocha R1**

využití plochy: plocha individuální rekreace,

rozloha: 0,6 ha,

lokalizace: východní část města,

vymezení plochy: plocha R1 je vymezena západně od železnice podél severovýchodní hrany silnice III/24615, čímž vyplňuje prostor mezi touto silnicí a stávající rekreační zástavbou ve východní části města,

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV23**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 2,2 ha,

kapacita: 18-20 individuálních rodinných domů,

lokalizace: jihozápadně od stávající zástavby Břežan nad Ohří,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24613 povedou dvě nové místní komunikace severním směrem, jedna podél východního okraje této obytné lokality a druhá středem plochy SV23,

zdůvodnění: prostřednictvím plochy SV23 dojde ke sblížení dvou odloučených urbanistických celků Břežan nad Ohří, které odděluje železniční trať,

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S21**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,7 ha,

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

vymezení plochy: plocha S21 představuje rozšíření stávajícího hřiště především jižním a východním směrem, až ke stávající místní komunikaci směřující od železnice na jihozápad k Ohří,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S22**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 2,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha S22 je vymezena pro tábořiště a camping, od silnice II/246 i od trasy přeložky této silnice je oddělena pásem ochranné zeleně,  
dopravní napojení: ze silnice II/246, východně od tábořiště bude zřízeno nové parkoviště,  
zdůvodnění: vysoká hodnota přírodního prostředí na levém břehu Ohře, na území Přírodního parku Dolní Poohří,  
etapa využití: I. etapa.

Z 8 9 rozvojových ploch na k.ú. **Kostelec nad Ohří** se v případě 6 7 ploch (vesměs menších než 0,5 ha) jedná o smíšené obytné plochy venkovského charakteru, jedna plocha je vymezena pro výrobu a skladování a jedna plocha pro sport.

#### **Plocha S31**

využití plochy: plocha pro sport,  
rozloha: 3,2 ha,  
lokalizace: jižně od zastavěného území obce,  
vymezení plochy: na ploše S31 je navržena střelnice,  
etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha V31**

využití plochy: plocha výroby a skladování,  
rozloha: 3,9 ha,  
lokalizace: u cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří,  
vymezení plochy: plocha V31 rozšiřuje stávající areál cihelny západním směrem, severně od silnice III/23746,  
dopravní napojení: ze stávajícího areálu cihelny,  
zdůvodnění: vzhledem k omezeným možnostem územního rozvoje areálu (na jihu silnice III/23746, na východě a částečně i na severu trasa lokálního biokoridoru) se jeví západní směr jeho rozšíření jako jedině možný,  
etapa využití: I. etapa.

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

#### **Plocha SV41**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,  
rozloha: 0,7 ha,  
kapacita: 4-6 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu Roudníčku,  
vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Roudníčku je vymezená podél západní strany místní komunikace v severním sektoru sídla,  
dopravní napojení: prostřednictvím nové obslužné místní komunikace procházející podél východního okraje plochy SV41 a napojující se na stávající místní komunikace na severním a jižním konci této obytné lokality,  
zdůvodnění: částečné zarovnání urbanistického půdorysu severní části sídla, kvalitní rekreační zázemí dané lesíkem Obora,  
etapa využití: I. etapa.

### **Plocha F41**

využití plochy: agroturistická farma,

rozloha: 0,5 ha,

lokalizace: západní okraj sídla, naproti bývalému zemědělskému areálu,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV54**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severozápadní okraj budoucího urbanistického půdorysu Vrbky,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

Všechny ~~tr~~ čtyři zastavitelné plochy i plocha přestavby vymezené v k.ú. **Písty** (situované vesměs v sídle Hradčany) mají charakter smíšených obytných ploch venkovských, navíc je navržena jedna vodní plocha. Ani jedna z těchto ploch ovšem nedosahuje alespoň velikosti 0,5 ha, není tedy blíže charakterizována.

Z 13 rozvojových ploch na k.ú. **Nížebohy** je 5 smíšených obytných ploch venkovských, ~~dvě plochy bydlení v rodinných domech - venkovské~~, jedna plocha smíšená obytná specifická, jedna plocha pro výrobu a skladování, jedna plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, jedna plocha pro rekreaci, jedna plocha pro technickou infrastrukturu a tři plochy pro veřejnou zeleň, územní plán navíc navrhuje také jednu vodní plochu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku ~~5~~ 4 nejvýznamnějších ploch, rozsáhlejších než 0,5 ha (~~bez největší plochy veřejné zeleně, která je blíže popsána v následující kapitole~~):

### **~~Plochy B71, B72~~**

~~využití plochy: plochy bydlení v rodinných domech - venkovské,~~

~~rozloha: 8,9 ha (4,6 ha + 4,3 ha),~~

~~kapacita: 55 - 70 individuálních rodinných domů,~~

~~lokalizace: východní okraj řešeného území,~~

~~vymezení ploch: plochy jsou vymezeny kolem lesíka v prostoru mezi stávající rekreační zástavbou a hranicemi obce. Příjemné parkové prostředí této obytné zóně dodá výsadba veřejné parkové zeleně v šířce cca 80 m, která bude~~

~~-oddělovat obytnou lokalitu B71 od plochy B72. Součástí lokalit mohou být i další obchůdky a hospůdka,~~

~~dopravní napojení: ze silnice II/246 jižním směrem přes severovýchodní okraj plochy B71 a od rekreační zástavby ze západu prostřednictvím nové obslužné místní komunikace, z níž by měly vést vstupy na sever a na jih do jednotlivých obytných lokalit,~~

~~energetické nároky: jedna nová trafostanice navržená na severovýchodním okraji plochy B72,~~

~~zdůvodnění: na jedné straně dobrá dopravní napojitelnost na komunikační systém vyššího řádu, na druhé straně vysoce kvalitní rekreační zázemí ve formě parkově upraveného prostředí uprostřed obytné zóny. Pro zdejší obyvatele bude zajištěn dostatek pracovních míst v blízké ekonomické zóně vzdálené odtud jen necelých 200 m severním směrem,~~

~~etapa využití: I. etapa-~~

### **Plocha SX71**

využití plochy: plocha smíšená obytná specifická,

rozloha: 14,6 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

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

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha FE1**

využití plochy: fotovoltaická elektrárna,

rozloha: 7,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha je vymezena nad silnicí II/246 v návaznosti na plochu výroby a skladů V71,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V71**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 4,9 ha,

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

vymezení plochy: plocha V71 je vymezena v prostoru mezi silnicí II/246 a vedením elektrické energie VN 22 kV. Podél ~~západního~~, severního i východního okraje plochy bude vysázena ochranná zeleň,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha T72**

využití plochy: technická vybavenost,

rozloha: 0,3 ha,

lokalizace: jižní okraj sídla Nížebohy,

vymezení plochy: na ploše T72 je navržena čistírna odpadních vod,

etapa využití: I. etapa.

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

## **2. Vymezení ploch určených k přestavbě**

Územní plán vymezuje v jednotlivých sídlech následující plochy přestavby:

Budyně nad Ohří – SM1, SM2, SM3, SM4, SM5, SM14 a část plochy Z1

Břežany nad Ohří – R21

Kostelec nad Ohří – SV31, SV33, SV35, SV36

Roudníček – SV42, SV44, SV45, SV46

Vrbka – SV53, SV54, SV55 a část plochy SV 57

Písty – SV61, SV62, SV63

Nížebohy – SV72, 75

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

## **3. Vymezení systému sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje v řešeném území ~~11~~ 8 ploch veřejné zeleně, z toho 6 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (plochu VZ1 kolem plochy SM9, plochu VZ2 severovýchodně od plochy SM12, plochy VZ3 a VZ5 v severní a v jižní části plochy SM12, plochu VZ4 kolem jižního okraje plochy SM7 a plochu VZ6 v prostoru mezi historickým centrem města a lesem Babín v západní části sídla), dvě plochy v k.ú. Roudníček (plochu VZ41 východně od plochy SV41 a plochu VZ42 východně od plochy SV43) ~~a tři plochy v k.ú. Nížebohy (plochy VZ71, VZ72 a VZ73 mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou

zeleň činí ~~19,43~~ 16,67 ha, z toho má 7 6 ploch rozlohu větší než 0,5 ha a je tedy blíže charakterizováno.

#### **Plocha VZ1:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,3 ha,

lokalizace: jihozápadní část Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ1 odcloňuje plochu SM9 od silnice II/118, podél jejíž západní hrany je v délce cca 15 m navržena. Zároveň bude vysázena i v celém bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, který prochází ve směru severozápad-jihovýchod napříč plochou SM9,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ2:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ2 se rozkládá kolem židovského hřbitova severovýchodně od plochy SM12, přičemž severní hranici této lokality tvoří Mšenský potok, na východě je ohraničena silnicí III/24615. Většina plochy VZ2 se nachází v trase regionálního biokoridoru. Východní okraj této lokality spadá do ochranného pásma železnice. Na jihozápadním okraji plochy VZ2 je navržena pro potřeby plochy SM12 nová trafostanice,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ3:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,5 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

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

etapa využití: II. etapa.

#### **Plocha VZ4:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jihozápadně od centra města,

charakteristika: plocha VZ4 se rozprostírá při místní vodoteči podél jižního a východního okraje obytné plochy SM7 (ve východní části je širší, neboť bude vysázena i v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV). Západní část této lokality zasahuje do 50m pásma od okraje lesa, její jihozápadní část zase spadá do regionálního biokoridoru. Přes plochu VZ4 bude z jihu přicházet do plochy SM7 nová obslužná místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ5:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,7 ha,

lokalizace: jižní sektor budoucího urbanistického sektoru Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ5 je protažena v šířce cca 50 m v západo-východním směru a odděluje jižní část plochy SM12 od její zbývající části. Západní hranici této lokality představuje navržené kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV, které bude ukončeno novou trafostanicí situovanou na jihovýchodním okraji plochy VZ5,

etapa využití: III. etapa.

#### **Plocha VZ6:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 6,0 ha,

lokalizace: západně od Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ6 je vymezena v prostoru od historického jádra sídla západním směrem k lesu, v jehož ochranném pásmu západní a severní část této lokality leží. Východní okraj plochy VZ6 zase zasahuje do městské památkové zóny. Celá tato lokalita je již součástí nadregionálního biocentra NRBC 2 „Oharský luh“. Napříč plochou VZ6 povede v budoucnu naučná stezka. Podél severovýchodního okraje této lokality je navržen jako protipovodňové opatření zemní val,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ71:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,9 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

charakteristika: plocha VZ71 bude představovat centrální parkový prostor uvnitř budoucího sídliště rodinných domů navrženého východně od sídla Nížebohy. Výsadba zeleně na této lokalitě si vyžádá odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa, její severní část navíc leží v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu,

etapa využití: I. etapa.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### **1. Doprava**

##### Silnice

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

- 1) Silnice II/118 se přeloží v úseku Mšené-lázně – nová okružní křižovatka se silnicí II/246 východně od Budyně nad Ohří v kategorii S 11,5/80, v úseku s podélným sklonem 60 % v kategorii S 9,5/80 s přídatným pruhem. Tím se odstraní nebezpečný úsek v údolí Podbradeckého potoka a zajistí se obchvat Budyně nad Ohří s vyřešením dopravní situace ve městě. Křížení přeložky se železnicí u Vrbky bude mimoúrovňové. Místo

vidlicové křižovatky východně od města se vybuduje velká okružní pětiramenná křižovatka. Čtyři ramena napojí přeložené silnice II/118 a II/246 na jejich dnešní trasy, páté rameno napojí silnici do Budyně, která se změní na místní komunikaci.

- 2) Silnice II/246 se navrhuje přeložit v celém rozsahu od křižovatky se silnicí II/118 až do Koštic na severní straně železničních tratí č.095 a č.114 v kategorii S 11,5/80 s novým mostem přes Ohří a bez křížení s tratí č.095. Pro případ realizace připravované stavby „II/246 Břežany, most přes Ohří“ je navržena varianta s napojením na tento most a dílčí přeložku, avšak s nadjezdem nad tratí č.095. Nevýhodou této varianty je, že úsek silnice napojený na stávající komunikaci zůstane pod úrovní stoleté vody.

V případě realizace záměru přeložky silnice II/246 je nutné provést nový výpočet průběhu hladin velkých vod v toku Ohře.

- 3) Silnice III/24612 vykazuje několik dopravních závad, které se odstraní zvětšením poloměrů oblouků mezi Roudníčkem a Vrbkou a rekonstrukcí průtahů sídly Kostelec nad Ohří a Roudníček. Budou zřízeny nové křižovatky se silnicemi II/118 a III/24615 a přeložka na nový chráněný železniční přejezd u Vrbky.
- 4) Silnice III/24613 bude upravena v prostoru severně od Břežan nad Ohří.
- 5) Silnice III/24615 podejde přeložku silnice II/118 a po zrušení přejezdu se napojí přes křižovatku se silnicí III/24612 přímo na svou trasu.

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

### Místní komunikace

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

#### **Budyně nad Ohří**

- nová místní komunikace probíhající jihozápadní částí města a napojující se u lesa poblíž bývalého statku (přes ploch SM7) a u benzinové čerpací stanice na silnici II/118, s přemostěním Budyňského potoka a místních vodotečí (součástí této okružní komunikace budou i dvě kratší místní komunikace směřující západním směrem přes Budyňský potok ke stávající zástavbě a podél východní hranice plochy SM10),
- místní komunikace vedoucí podél jihovýchodního okraje obytné plochy SM8 východní částí města,
- místní komunikace směřující od železniční trati rekreační lokalitou severozápadním směrem.

#### **Břežany nad Ohří**

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



### **Roudníček**

- napojení ploch SV41 a SV43 na komunikační systém sídla.

### **Nížebohy**

- síť nových místní komunikací zajišťujících dopravní obslužnost rozvojové obytné zóny navržené na východním okraji katastrálního území. V obytné části budou komunikace obslužné v šířce 7,5 m s podélným odstavným stáním v šířce 2,5 m a chodníky 1,5 m. Přístup ke sportovnímu areálu na jihovýchodním okraji k.ú. Nížebohy bude zajištěn přes k.ú. Dušníky, kde je územním plánem navržena nová trasa polní cesty. Důraz je kladen na doplnění komunikací dostatečným množstvím vzrostlé zeleně,
- napojení rekreační lokality na jihovýchodním okraji sídla na silnici II/246,
- propojení obytné zóny se sídlem pěší komunikací lemující zastavěné území Nížeboh.

### **Písty**

- nová místní komunikace probíhající podél jižního okraje zastavěného území,
- nová komunikace směřující podél jižního okraje výrobního areálu na východní okraj sídla,
- úprava vozovek probíhajících kolem rekreační lokality na pravém břehu Ohře.
- [Návrh nové polní cesty PC1 zpřístupňující stávající polní cestu mimo zastavěné území](#)

### **Železnice**

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

### **Veřejná doprava**

V rámci veřejné dopravy územní plán nenavrhuje žádná nová opatření. V přidružených sídlech však navrhuje přestavbu autobusových zastávek (včetně vybudování zálivů), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1 : 5 000, a vymezuje zóny 5min. a 8min. dostupnosti k nim. U výrobního areálu na východním okraji Nížeboh bude na silnici II/246 vybudována zcela nová autobusová zastávka.

### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán navrhuje využít pro cyklistickou dopravu stávající méně frekventované místní komunikace a cesty ve městě. Jako vyhovující je možné využít zklidněné místní komunikace v centrální části města. Pro rozvoj cyklistické dopravy mimo zastavěná území sídel navrhuje územní plán realizaci sítě cyklostezek. Jedna cyklostezka 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 (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 se sídlem Písty po stávající polní cestě. Poslední dvě navrhované cyklistické trasy budou součástí plánované cyklistické trasy Ohře, která se napojí v Litoměřicích na páteřní Labskou magistrálu, odtud povede přes Terezín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic, kde se stočí přes Kostelec nad Ohří zpět.

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

Územní plán navrhuje propojení Budyně nad Ohří a Břežan chodníkem s lávkou přes Malou Ohří a dále doplnění chodníků do okrajových částí města v rámci stávajících veřejných prostranství.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Vzhledem k rozvojovým záměrům města navrhuje územní plán rozšíření počtu parkovacích míst. Nová parkoviště jsou navržena na návsi v Pístech (dvě odstavné plochy), u plochy SM5 v Budyni nad Ohří, u budoucí autobusové točny při silnici II/246 na jihozápadním okraji Břežan nad Ohří a v jižní části Kostelce nad Ohří pod silnicí III/24612.

## **2. Občanské vybavení**

V souvislosti s rozvojovými záměry města navrhuje územní plán rozšíření ploch občanského vybavení, včetně sportovních ploch. V blízkosti hřiště v Břežanech nad Ohří, které je navrženo k rozšíření, je vymezena plocha pro tábořiště a camping. Jižně od Kostelce nad Ohří bude vybudován střelecký areál. V zázemí stávající benzinové čerpací stanice při silnici II/118 na jihozápadním okraji Budyně nad Ohří je navrženo centrum služeb pro motoristy. Služby pro drobné podnikání mohou být v budoucnu zřizovány v celém zastavěném území Budyně nad Ohří a v ostatních sídlech v rámci smíšených obytných ploch venkovských.

### **3. Technické vybavení**

#### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

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

#### **Zásobování pitnou vodou**

V jednotlivých sídlech je řešeno zásobení pitnou vodou následovně:

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

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

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

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

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

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

V jednotlivých sídlech je řešena likvidace odpadních vod následovně:

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

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

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

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

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

**Nížebohy:** Pro zajištění likvidace splaškových odpadních vod doporučuje územní plán oddílné vedení splašků, při zachování dešťové kanalizace, případně její doplnění. Umístění ČOV se navrhuje na břehu bezejmenné vodoteče na jižním okraji sídla. Nutností však bude vybudování retenční nádrže s maximální kapacitou 3 000 m<sup>3</sup>. Napájení retenční nádrže bude ze zaústěné dešťové kanalizace a případných meliorací. [Odkanalizování plochy bude řešeno z řady vedoucího k severnímu okraji plochy SX71 \(viz. Změně č.1 ÚP Dušníky\).](#)

### **Elektrická energie**

Rozvojové záměry města Budyně nad Ohří si vyžádají vybudování 8 nových transformačních stanic, které navrhuje územní plán na okraji budoucích obytných zón v jižním (tři trafostanice) a jihozápadním sektoru města (jedna transformační stanice), v centru města (jedna trafostanice) a v nové ekonomické zóně na východním okraji Budyně nad Ohří (tři transformační stanice). Přívody k těmto trafostanicím budou provedeny kabelizací, s výjimkou nového vedení k TS v centru města. Přívod k stávající TS „Škola“ bude rovněž kabelizován, přičemž zmíněná trafostanice by měla být přesunuta cca 90 m jihovýchodním směrem. Výstavbu nové trafostanice rovněž vyvolá uvažovaná realizace obytné zóny na východním okraji k.ú. Nížebohy. Vzhledem k tomu, že sídlo Písty je zařazeno do seznamu na vyhlášení venkovských památkových zón, je nutné rozvody NN realizovat v zemi a příhradovou trafostanicí „Písty – obec“ přebudovat na zděnou. V případě zbývajících sídel bude nárůst potřeby elektrické energie kryt ze stávajících transformačních stanic, u nichž bude potřeba pouze zvýšit výkon.

### **Plyn**

Územní plán navrhuje plynofikaci všech rozvojových ploch v Budyni nad Ohří i v Nížebohách prostřednictvím středotlakých rozvodů, které povedou v trasách nových místních komunikací. S plynofikací ostatních sídel se v dohledné době nepočítá, přestože

zejména v případě Pístů by přivedení plynu do sídla nebylo vzhledem k tomu, že v prostoru mezi Písty a Hradčany prochází VVTL plynovod DN 300, technicky náročné. Pro vytápění objektů by zde mohlo být vedle elektrické energie využito i ekologických druhů paliv (biomasa apod.).

### **Spoje**

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

## ***4. Odpadové hospodářství***

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládkování odpadů.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

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

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále je na území města vymezeno 19 ploch ochranné zeleně – 12 v k.ú. Budyně nad Ohří (severně a východně od plochy SM12, kolem její jižní části, podél jižního okraje střední části plochy SM12, mezi plochou SM12 a sídlem Vrbka, podél Budyňského potoka, u zemědělského areálu, kolem plochy V4 a jižně od této plochy), tři v k.ú. Vrbka (mezi tímto sídlem a navrhovanou přeložkou silnice II/118), dvě v k.ú. Břežany nad Ohří (severozápadně od plochy S21 a jihozápadně od plochy SV23) a po jedné v k.ú. Roudníček (severně od plochy Z41) ~~a Nížebohy (mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro ochrannou zeleň činí ~~25,16~~ 22,28 ha. Tyto plochy ochranné zeleně jsou vymezeny i mezi jednotlivými plochami bydlení a výroby s tím, že jsou navrženy již v I. etapě, s cílem zvýšit biologický potenciál území a vytvořit vzrostlý porost do doby realizace výstavby.

Navíc jsou navrženy dvě menší vodní nádrže o celkové rozloze 0,29 ha – jedna severovýchodně od sídla Písty a druhá u silnice III/24046 jižně od Nížeboh.

## 2. Místní územní systém ekologické stability

Na administrativním území města Budyně nad Ohří byla vymezena soustava jednoho nadregionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru (prvky regionálního ÚSES byly převzaty z ÚPVÚC okresu Litoměřice), 10 lokálních biocenter a 9 lokálních biokoridorů. Rozsahem nejvýznamnějším stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Ohře, s břehovými porosty a s přilehlými pozemky. Podél Ohře a zejména kolem lužního lesa na pravém břehu Ohře bylo vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 2 „Oharský luh“**, které z celkové rozlohy 1 000 ha zaujímá v řešeném území plochu více než 480 ha. Z NRBC 2 vychází údolím Mlýnského potoka (vlévajícího se do Malé Ohře) částečně funkční regionální biokoridor **RK 622**, který se za lesíkem u Roudníčku stáčí na východ směrem k Podbradeckému potoku, podél něhož pak pokračuje v úseku dlouhém cca 500 m k lokálnímu biocentru č.4 (mimo řešené území), za nímž odbočuje na jihovýchod a prochází v plné šíři lesního porostu levobřežním úbočím údolí Mšenského potoka k RBC 1486 nacházejícímu se již na k.ú. Martiněves. V rámci RK 622 se nacházejí navržené plochy pro budoucí výstavbu v jádrovém území Budyně nad Ohří (plochy SM9, OZ5, OZ6, OZ7, VZ2, SV51 a SV56). Vzhledem k tomu, že většinu navržených ploch tvoří zeleň a ostatní plochy zasahují do RK 622 pouze okrajově, není ÚSES na území města ohrožen. Do RK 622 jsou v trase probíhající řešeným územím včleněna tři lokální biocentra: částečně funkční biocentrum **č.1 („Křepelka“)** lokalizované v okolí rybníku západně od Budyně nad Ohří, funkční biocentrum **č.2 („Obora“)** vymezené kolem lesa Obora na severovýchodním okraji Roudníčku a lesní biocentrum **č.3 („Pod rybníkem“)** situované v lese Olšina při pravém břehu Podbradeckého potoka. Další lokální biocentrum – **č.5 („U Vrbky“)** – se nachází v lese jižně od Vrbky. Z LBC 5 vede jednak jižním směrem po zalesněném pravobřežním úbočí Mšenského potoka k RBC 1486 mimo řešené území funkční lokální biokoridor **x**, jednak na západ k LBC 4 částečně funkční lokální biokoridor **b**, který za LBC 5 pokračuje lesními porosty na Přestavky. Cca 1 km východně od LBC 5 je na biokoridoru **b** vymezeno funkční lokální biocentrum **č.6 („Pod suchou skálou“)**, přes které prochází navržený lokální biokoridor **a**, probíhající polem na jih na k.ú. Martiněves, na severozápad podél remízků, polních cest a vodotečí východně od Budyně nad Ohří do Budyňského lesa, kde se napojuje na NRBC 2.

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

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

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

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

### **3. Protierozní opatření**

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

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

### **4. Ochrana před povodněmi**

Hlavním vodním tokem protékajícím řešeným územím je řeka Ohře. Ta má stanoveno záplavové území, které je v podobě čáry stoleté, padesátileté a desetileté povodně (stejně jako aktivní zóna záplavového území) zakresleno v koordinačním výkrese a ve výkrese

„Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“. Již voda nad pětiletou povodní ohrožuje obytnou i průmyslovou zástavbu Budyně nad Ohří a obytnou zástavbu Břežan nad Ohří a Pístů. V Píseckém lese, pokud by řeka byla upravovaná, je třeba volit takový druh úpravy, který by citlivě zapadal do krajiny a nedevastoval ji (vegetační úprava, usměrňovače v toku apod.). V řešeném území bude třeba přijmout následující zásady:

- a) při povodni větší než  $Q_{10}$  je nutno počítat s evakuací části obyvatel Budyně nad Ohří, Břežan nad Ohří a Pístů, jejichž centrální část leží je pod úrovní údolní nivy řeky Ohře,
- b) podél severního okraje Budyně nad Ohří budou instalovány zemní valy v kombinaci s pevnými a mobilními ochrannými zdmi,
- c) nové pozemkové úpravy v území musejí být prováděny tak, aby pozemky s ochranou pod hranicí pětileté povodně byly převážně obhospodařovány jako louky nebo by byly chráněny inundačními hrázemi,
- d) stavby obytných a hospodářských budov, veřejných budov a průmyslových závodů jsou v záplavovém území nežádoucí. V žádném případě nelze stavět v trasách povodňových proudnic. Při umístění výše uvedených staveb v záplavovém území je nutno přízemí a podlaží vybudovat nad úrovní min.  $Q_{50}$ . Stavby škol, nemocnic, jiných zdravotnických a sociálních zařízení a rekreačních objektů je v záplavovém území zakázáno realizovat.

## **5. Koncepce rekreace**

Jednou z důležitých funkcí města Budyně nad Ohří je funkce rekreační, která vyplývá z velice hodnotného přírodního prostředí v okolí jednotlivých sídel. Hlavní formou individuální rekreace sice je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných ve všech sídlech, zejména ve vlastní Budyni nad Ohří (konkrétně v jejím severním sektoru a východně od hřbitova), ale i jihovýchodně od Nížeboh se však nacházejí poměrně rozsáhlé rekreační plochy s větším množstvím chat či rekreačních domků. Navíc vymezuje územní plán severovýchodně od židovského hřbitova, severně od Břežan nad Ohří a na západním okraji sídla Nížebohy další tři plochy pro individuální rekreaci o celkové rozloze 1,43 ha.

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

## **6. Dobývání nerostů**

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



## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **1) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (B)**

Tyto plochy vymezuje územní plán na východním okraji řešeného území, jihovýchodně od stávající zástavby sídla Nížebohy.

**Hlavní využití:** — rodinné domy,  
— místní komunikace,  
— veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

**Přípustné využití:** — parkoviště pro osobní automobily,  
— garáže,  
— bazény,  
— hřiště a dětská hřiště,  
— technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** — řadové domy (do výše tří podlaží),  
— bytové domy (do výše čtyř podlaží),  
— na plochách B71 a B72 je podmíněně přípustná výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
— 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 a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
— vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** — individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
— u ploch B71 a B72 jsou v případě dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím přípustné pouze sedlové střechy,  
— podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 %, u řadových rodinných domů max. 60 %,  
— velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

##### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRU MĚSTA**

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

**Hlavní využití:** - rodinné domy,  
- bytové domy,

- místní komunikace,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost (stavby pro kulturu, zdravotnictví, školství, sociálně zdravotnické služby, administrativní a bankovní služby, pojišťovnictví),

- parkoviště,
- garáže,
- zařízení pro sport (hřiště, sokolovny, sportovní haly),
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - provozovny pro drobné podnikání, za podmínky, že nedojde k šíření emisí a hlučnosti za hranice pozemku vymezeného k podnikání,

Nepřípustné využití: - výrobní a skladovací objekty,  
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví, u bytových domů max čtyři podlaží u bytových domů,  
- podíl zpevněných ploch u rodinných domů max. 40 %, u bytových domů max. 60 %,   
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ (SM)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,  
- místní komunikace,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost,  
- bytové domy,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- garáže,  
- dětská hřiště,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - na plochách SM9 a SM12 řadové domy (do výše tří podlaží),  
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,  
- u nejjižnější části plochy SM12, která sousedí s navrhovaným obchvatem, je přípustná výstavba obytných objektů za podmínky zpracování hlukové studie  
- na ploše SM1 výstavba rodinných domů, za podmínky realizací protipovodňových opatření,

Nepřípustné využití: - pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
- na ploše č.10 další výstavba výrobních objektů, které by prodlužovaly životnost areálu statku,

- na plochách SM1, SM3, SM4, SM7 a SM8 vymezených v prolukách stávající zástavby a také na plochách SM9 a SM12 bytové domy a stavby nad čtyři podlaží, které by převyšovaly výškovou hladinu okolní stávající zástavby města,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů navazujících na hranice zastavěného území a pro zástavbu ve „volné krajině; dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů uvnitř zastavěného území, u bytových domů maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží,

- podíl zpevněných ploch max. 40 %,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,

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

Přípustné využití: - 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;

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 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SPECIFICKÉ (SX)**

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,  
- řadové rodinné domy  
- bytové domy,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - základní občanská vybavenost,  
- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.)  
- sportoviště,  
- místní komunikace,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- podzemní garáže,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
- výstavba ve vzdálenosti 50m od okraje lesa,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
- řadové rodinné domy do výše tří podlaží,  
- bytové domy do výše čtyř podlaží,  
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,  
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY REKREACE**

### **PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (R)**

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

Hlavní využití: - rodinná rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- občanská vybavenost (stravování a ubytování),  
- zahrádkářské kolonie,  
- hřiště pro míčové hry,  
- komunikace a polní cesty,  
- cyklostezky,  
- koupaliště,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,  
- zahradní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- podíl zpevněných ploch max. 50 %,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## KEMP

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

Hlavní využití: - hromadná a individuální rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- karavany a stany  
- hřiště pro míčové hry,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)

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

Hlavní využití: - občanská vybavenost;

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

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

### PLOCHY PRO SPORT (S)

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

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,  
- koupaliště,  
- plochy veřejné zeleně,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- komunikace,  
- dětská hřiště,  
- sportovní haly,  
- tábořiště a camping,  
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),  
- na ploše S31 je podmíněně přípustná výstavba střelnice přípustná za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči nejbližší zástavbě;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,  
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

### HŘBITOV

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

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VÝROBA A SKLADY (V)**

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

**Hlavní využití:** - výroba a skladování,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

**Přípustné využití:** - zemědělské stavby,  
- stravování,  
- manipulační plochy,  
- objekty pro administrativu,  
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- vlečkové napojení na železniční trať,  
- technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,  
- na plochách V4 a V71 je přípustná výstavba za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě,  
- na částech ploch V2 a V3, které spadají do záplavového území řeky Ohře, je přípustné budování staveb až po realizaci protipovodňových opatření, která jsou navržena po severním obvodu těchto ploch,  
- služební byty;

**Nepřípustné využití:** - zástavba v koridorech vysokotlakého plynovodu a v koridoru vyhrazeném pro regionální biokoridor,  
- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.

### **FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FE)**

**Hlavní využití:** - fotovoltaická elektrárna,

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

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

#### POZEMKY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB (Z)

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

Hlavní využití: - zemědělská výroba,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - manipulační plochy,  
- skladové objekty,  
- stravování,  
- administrativa,  
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### AGROTURISTICKÁ FARMA (F)

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

Hlavní využití: - agroturistická farma;

Přípustné využití: - ubytovací a stravovací zařízení,  
- stájové objekty,  
- komunikace,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - pastevní areál a parkur;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 50 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### VEŘEJNÁ ZELEŇ

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

Podmíněně přípustné využití: - na ploše VZ4 je v severní části plochy pod vedením elektrické energie přípustné vybudování parkoviště za podmínky souhlasu správce vedení,  
- na ploše VZ6 jsou nepřípustné jakékoli stavby trvalého charakteru,



- dětská hřiště;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### **PLOCHA SBĚRNÉHO DVORA (T)**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

## **Nezastavitelná území**

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

Přípustné využití: - stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch (oplocení zelinářských ploch, závlahy) a liniové stavby technické infrastruktury,

- protipovodňová a protierozní opatření,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - výstavba nových objektů příslušných do zastavitelných ploch,

- vše ostatní.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Přípustné využití: - zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,

- protierozní zeleň,

- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití: - omezené rekreační využívání;

Nepřípustné využití: - regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy.

## **OCHRANNÁ ZELEŇ**

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva,

- polní cesty;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### PLOCHY LESNÍ

Přípustné využití: - místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,

- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklostezky,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,

Nepřípustné využití: - veškerá zařízení, která nesouvisejí s přípustným využitím.

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

### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1, E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snížování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra  
lokální biokoridory

### **3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

#### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

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

#### **Obecná ochrana obyvatelstva**

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

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

#### **4) Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

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

##### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1 – E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

##### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snižování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra

lokální biokoridory

#### **i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje ~~42~~ 44 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 10 výkresů.

# BUDYNĚ NAD OHŘÍ ÚZEMNÍ PLÁN



POŘIZOVATEL: Městský úřad Budyně nad Ohří

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL: Stanislav Pítr

PROJEKTANT: AUA - Agroubanistický ateliér Praha 6  
Šumberova 8

LISTOPAD 2010

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.1 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>Usnesení číslo 72/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>11. 10. 2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>28. 10. 2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc., MBA, starosta města Budyně nad Ohří</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU č.2 ÚP VYDAL: <b>Zastupitelstvo města Budyně nad Ohří</b>	
ČÍSLO JEDNACÍ:	<b>usnesení číslo 56/2010/ZM</b>
DATUM VYDÁNÍ:	<b>29.7.2010</b>
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	<b>17.8.2010</b>
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ OSOBY POŘIZOVATELE:  <b>Ing. Petr Medáček, CSc, MBA, starosta města</b>	
RAZÍTKO A PODPIS	

Název územně plánovací dokumentace - ÚPD: Budyně nad Ohří -  
územní plán

Řešené území: tvoří administrativní území města Budyně nad Ohří zahrnující katastry sedmi sídel, které tvoří zároveň místní části města. Jsou to: Břežany nad Ohří, Kostelec nad Ohří, Nížebohy, Písty, Roudníček a Vrbka a vlastní město Budyně nad Ohří

Pořizovatel: Městský úřad Budyně nad Ohří

Výkonný pořizovatel: Stanislav Pítr

Projektant: AUA - Agrouurbanistický ateliér Praha 6, Šumberova 8

*odpovědný projektant:* Ing. Stanislav Zeman

autorizovaný urbanista

číslo autorizace: ČKA 02 220

Živnostenský rejstřík č. ~~ŽO/011801/92-Zák~~

ŽO/U18013/2007Rac

IČO: 14 938 634

DIČ: ~~006-380519/032~~ CZ380519032

*Zpracovatelé jednotlivých částí textové a grafické dokumentace:*

Ing. Stanislav Zeman - odpovědný projektant

Ing. Petr Laube - hlavní projektant, urbanistická koncepce

RNDr. Zdeněk Tomáš - urbanistická koncepce, demografie, odnětí ZPF

Ing. Jan Majer - Územní systém ekologické stability

Ing. Antonín Janovský - dopravní řešení

Ing. Ivo Zajíc - technická vybavenost

Firma Dináto - digitální zpracování

# OBSAH:

<b>A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>	<b>-4</b>	<b>5</b>
<b>B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU</b>	<b>-5</b>	<b>6</b>
a) Vymezení zastavěného území	<del>-5</del>	6
b) Koncepce rozvoje území města	<del>-5</del>	6
1) <i>Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří</i>	<del>-5</del>	6
2) <i>Hlavní cíle rozvoje</i>	<del>-6</del>	7
3) <i>Ochrana a rozvoj hodnot území</i>	<del>-7</del>	8
c) Návrh urbanistické koncepce	<del>-9</del>	10
1) <i>Vymezení zastavitelných ploch</i>	<del>11</del>	12
2) <i>Vymezení ploch určených k přestavbě</i>	<del>19</del>	21
3) <i>Vymezení systému sídelní zeleně</i>	<del>20</del>	21
d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	<del>22</del>	23
1) <i>Doprava</i>	<del>22</del>	23
2) <i>Občanské vybavení</i>	<del>25</del>	26
3) <i>Technické vybavení</i>	<del>25</del>	27
4) <i>Odpadové hospodářství</i>	<del>27</del>	29
e) Koncepce uspořádání krajiny	<del>28</del>	29
1) <i>Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití</i>	<del>28</del>	29
2) <i>Místní Územní systém ekologické stability</i>	<del>28</del>	30
3) <i>Protierozní opatření</i>	<del>30</del>	31
4) <i>Ochrana před povodněmi</i>	<del>30</del>	31
5) <i>Koncepce rekreace</i>	<del>30</del>	32
6) <i>Dobývání nerostů</i>	<del>31</del>	32
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	<del>31</del>	33
1) <i>Zastavěné území a zastavitelné plochy</i>	<del>31</del>	33
2) <i>Nezastavitelná území</i>	<del>38</del>	41
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	<del>39</del>	42
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>39</del>	42
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>40</del>	42
3) <i>Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu</i>	<del>40</del>	43
4) <i>Plochy pro asanaci</i>	<del>41</del>	44
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	<del>41</del>	44
1) <i>Veřejně prospěšné stavby</i>	<del>41</del>	44
2) <i>Veřejně prospěšná opatření</i>	<del>42</del>	44
i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části	<del>42</del>	44

Následující text je soutiskem Územního plánu a Změn č.1 a č.2. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 vypouští je označen červeně s přeškrtnutím. Text, který se na základě Změn č.1 a č.2 doplňuje, je označen modře.



# A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

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

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

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

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

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

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

## B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### a) Vymezení zastavěného území

V grafické dokumentaci územního plánu (ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese) je uvedena hranice zastavěného území obce dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena k 30.5. 2003 a upřesněna k 15.4. 2007.

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

### b) Koncepce rozvoje území města

#### **1. Zásady celkové koncepce rozvoje města Budyně nad Ohří**

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

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

Koncepce rozvoje **Kostelce nad Ohří** je podřízena skutečnosti, že sídlo je umístěno v rozmanité krajině, kde se střídá rovinatý terén se svažitém. Vesnice je charakterizována dvěma dominantami. V západní části je to areál velkého statku a ve východní části kostel sv. Petra a Pavla. Historický půdorys sídla byl narušen přestavbou návsi a výstavbou nových

rodinných domů v jeho centru. V posledních letech probíhal rozvoj Kostelce nad Ohří podél silnice III/24612 ve směru na Roudníček a v okolí kostela.

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

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

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

## **2. Hlavní cíle rozvoje**

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

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

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

### **3. Ochrana a rozvoj hodnot území**

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

Druhým pilířem trvale udržitelného rozvoje je ochrana kulturních hodnot území, které tvoří základ vztahu obyvatel města a přidružených sídel ke svému bydlišti. V městě Budyni nad Ohří se jedná o areál hřbitovního kostela P. Marie Sněžné (č. rejstř. 34520/5-1963), kostel sv. Václava (č. rejstř. 45687/5-1962), hrob babičky J.E. Purkyně na hřbitově (rejstř.č. 52885/5-1968), městské opevnění - městskou věž (č. rejstř. 27338/5-1965), dvě boží muka (č. rejstř. 37454/5-1956 a 54499/5-1960), sloup se sochou P. Marie (č. rejstř. 33181/5-4541), sloup se sochou sv. Jana Nepomuckého (č. rejstř. 23981/5-4540), sloup se sochou Nejsvětější Trojice (č. rejstř. 17994/5-1966), soubor smírčích křížů (č. rejstř. 24259/5-1961), silniční most (č. rejstř. 24872/5-1959), měšťanský dům 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). Bohatá historie obou sídel je daná i skutečností, že první zmínka

o Budyni nad Ohří se datuje již k roku 1173, Nížebohy jsou prvně písemně připomínány r.1262, Břežany nad Ohří, Roudníček, Písty a Vrbka r.1336 a Kostelec nad Ohří r.1352.

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

### ***Budyně nad Ohří***

- nádvoří zámku (ojedinělý žárový hrob - mladší doba římská, sídliště - pozdní doba hradištní, hrad, zámek - vrcholný středověk, novověk),
- jihozápadní část náměstí (sídlíště - doba halštatská, mladší fáze doby laténské, doba římská, město - vrcholný středověk),
- náměstí - dům č.p. 2 (sídlíště - kultura knovízská, d. halštatská),
- náměstí - městská váha před radnicí (ojedinělé nálezy - pravěk, doba hradištní),
- místo starého hřbitova okolo kostela sv. Václava (sídlíště - pravěk, doba římská a hradištní),
- Slánská ulice (sídlíště - mladší doba bronzová, doba halštatská, římská, mladší a pozdní doba hradištní; město, městské opevnění - vrcholný středověk),
- u domu č.p. 54 blízko náměstí (město - pozdní doba hradištní, vrcholný středověk),
- zahrada u domu p. Nebeského, č.p. 55 (sídlíště - mladší/pozdní doba hradištní),
- dům č.p. 326 (ojedinělý nález - kultura únětická),
- zahrada pana Drdlíka (sídlíště - kultura s vypíchanou keramikou),
- zahrada státního statku (sídlíště - kultura knovízská),
- panské pole p.č. 625 - návrší proti novému hřbitovu u kostela P. Marie Sněžné (pohřebiště 16 žárových a 7 kostrových hrobů – kultura knovízská, bylanská a mladší doba hradištní; ojedinělý nález – mladší a pozdní doba římská),
- zahrada u nové školy (pod návrším p.č. 625) (ojedinělý nález - mladší doba hradištní),
- hřiště u nádraží (pohřebiště, mohylník, 2 kostrové hroby – kultura bylanská; sídlíště - kultura knovízská),
- poloha "U bohušovické váhy" (pohřebiště - kultura bylanská, doba římská),
- poloha "U křepelky" (ojedinělé nálezy - kultura se šňůrovou keramikou),
- návrší "Bruska" severovýchodně od města (pohřebiště 27 kostrových hrobů - neolit až eneolit, kultura zvoncovitých pohárů, mladší doba hradištní).

### ***Roudníček***

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

### **Nížebohy**

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

### **Písty**

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

### **Vrbka**

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

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

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

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

## **c) Návrh urbanistické koncepce**

Urbanistická strategie dlouhodobého územně technického rozvoje města Budyně nad Ohří vychází z uvedených předpokladů a z dispozic urbanistického řešení. Pro Budyni nad Ohří je přípustný rozvoj města pouze v jižním a ve východním sektoru. Rozvoj severním a západním směrem je omezen přírodními strukturami – řekou Ohře a rozsáhlými lesními

komplexy. Urbanistická koncepce proto sleduje bezprostřední návaznost nové výstavby (která by měla mít charakter nízkopodlažní individuální, převážně rodinné zástavby v rámci ploch bydlení) na zastavěné území sídla, bez vytváření těžko obhospodařovatelných proluk. Celkem je v řešeném území vymezeno cca 85 ha ploch pro bydlení, což představuje 40,4 % celkové výměry rozvojových ploch.

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

Tyto plochy výroby a skladování by měly mít charakter tzv. „hospodářského parku“, to znamená, že by měly být maximálně prostoupeny zelení, která by členila výrobní plochy v rámci kompaktních areálů obklopených výraznou zelení omezující negativní vizuální uplatňování provozních a skladovacích hal v krajině. Plochy pro výrobu a skladování jsou vymezeny v rozsahu více než 45 ha (21,6 % celkové výměry rozvojových ploch).

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

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

Důležitou součástí urbanistické koncepce bude vyhlášení památkové zóny v Pístech a ochrana nadregionálních a regionálních prvků ÚSES.

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

## 1. Vymezení zastavitelných ploch

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

ZPŮSOB VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	
Plochy smíšené obytné městské <b>SM1-SM5, SM6 SM7-SM14</b>	410-440 obytných objektů
Plochy smíšené obytné venkovské <b>SV1, SV2, SV21-SV25, SV31-SV36, SV41-SV46, SV51-SV57, SV61-SV64, SV71-SV75</b>	75-80 areálů rodinných domů s hospodářskými objekty
Plochy smíšené obytné specifické <b>SX71</b>	individuální rodinné domy, řadové rodinné domy, bytové domy
<del>Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské <b>B71, B72</b></del>	<del>55-70 individuálních rodinných domů</del>
Plochy individuální rekreace <b>R1, R21, R71</b>	15-20 rekreačních objektů
Občanská vybavenost <b>O1</b>	Centrum pro motoristy
Plochy pro sport <b>S21, S22, S31</b>	Rozšíření hřiště, tábořiště, střelnice
Výroba a sklady <b>V2-V4, V31, V71</b>	Nízké haly s četnou zelení
Fotovoltaická elektrárna <b>FE1</b>	Fotovoltaická elektrárna
Plochy zemědělských staveb <b>Z1</b>	Rozšíření zemědělského areálu
Agroturistická farma <b>F41</b>	Agroturistická farma
Technická infrastruktura <b>T1, T72</b>	Sběrný dvůr, čistírna odpadních vod
Veřejná zeleň <b>VZ1-VZ6, VZ41, VZ42, <del>VZ71-VZ73</del></b>	Vícepatrová strukturovaná zeleň
Dopravní infrastruktura	Přeložky silnic II/118, II/246, III/24612, III/24613 a III/24615, kruhový objezd, místní komunikace, parkoviště, točny, cyklostezky, pěší stezka, naučná stezka
ZPŮSOB VYUŽITÍ NEZASTAVITELNÝCH PLOCH	
Ochranná zeleň <b>OZ2-OZ13, OZ21, OZ22, OZ41, OZ51-OZ53, OZ71</b>	Hustá vícepatrová zeleň
Plochy vodní a vodohospodářské <b>VP61, VP71</b>	2 vodní nádrže

Územní plán navrhuje na správním území města Budyně nad Ohří celkem ~~74~~ **77** zastavitelných ploch a ploch přestavby, z toho ~~25~~ **26** ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (~~18~~ **19** a část zastavitelných ploch a 6 a část ploch přestavby), 13 ploch v k.ú. Nížebohy (11 zastavitelných ploch a dvě plochy přestavby), 9 ploch v k.ú. Roudníček (5 zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), ~~8~~ **9** ploch v k.ú. Kostelec nad Ohří (~~čtyři zastavitelné plochy~~ **čtyři plochy přestavby**).



pět zastavitelných ploch a čtyři plochy přestavby), 7 ploch v k.ú. Vrbka (tři a část zastavitelné plochy a tři a část plochy přestavby), 8 ploch v k.ú. Břežany nad Ohří (7 zastavitelných ploch a jednu plochu přestavby) a 4 5 plochy v k.ú. Písty (~~jednu zastavitelnou plochu~~ dvě zastavitelné plochy a tři plochy přestavby). Dále budou realizovány četné dopravní stavby.

Z 25 26 zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených na k.ú. **Budyně nad Ohří** je 13 14 smíšených obytných ploch městských, jedna plocha zemědělských staveb, 3 plochy jsou vymezeny pro výrobu a skladování, jedna plocha pro občanské vybavení, jedna plocha pro individuální rekreaci, 5 ploch pro veřejnou zeleň a jedna plocha pro technickou infrastrukturu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku 13 největších ploch města, jejichž rozloha přesahuje 0,5 ha (kromě ploch veřejné zeleně, které jsou charakterizovány v následující kapitole):

### **Plocha SM1**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,7 ha,

kapacita: max. 18-20 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM1 je situována v lokalitě „U katovny“, v prostoru mezi areálem podniku Ezet a městskou památkovou zónou, do níž jižní část této obytné lokality spadá. Téměř celá plocha SM1 (kromě jihovýchodní části) spadá do záplavového území řeky Ohře, přičemž svým severozápadním okrajem sahá tato obytná lokalita dokonce do zóny desetileté povodně Ohře. Východní částí plochy SM1 vede v severo-j jižním směru vedení elektrické energie VN 22 kV až k trafostanici „U Ezetu“ umístěné na jihovýchodním okraji plochy SM1. V ochranném pásmu tohoto elektrického vedení tedy nebudou budovány žádné stavby,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V2**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 0,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha V2 navazuje na stávající výrobní areál ze západní strany. Plocha má trojúhelníkovitý tvar s jednou stranou přiléhající ke stávající místní komunikaci směřující do sídla Písty. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

energetické nároky: jedna nová trafostanice umístěná na jihozápadním okraji plochy V2,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V3**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 1,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha V3 navazuje na stávající výrobní areál z východní strany, přičemž bude ohraničena na jihu silnicí II/246 a na severu stávající místní komunikací spojující silnici II/246 s komunikací směřující do Píšťů. Elektrickou energií bude zásobena z trafostanice, která bude přeložena v rámci stávajícího areálu jihovýchodně k hranicím s plochou V3. Severní část této průmyslové a skladové lokality zasahuje do záplavového území řeky Ohře,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM4**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: max. 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: východní okraj zastavěného území města, za tratí,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V4**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 34,5 ha,

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

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

dopravní napojení: z nové trasy silnice II/118,

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

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

### **Plocha SM7**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 3,2 ha,

kapacita: max. 20-25 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM7 je situována jižně od stávajícího statku, východně od silnice II/118. Západní část této obytné lokality leží již v 50m pásmu od okraje lesa. Podél místní vodoteče protékající při jihovýchodním a jižním okraji plochy SM7 je navržena výsadba zeleně,

dopravní napojení: prostřednictvím nové místní komunikace končící na jihovýchodním okraji plochy SM7 a ze stávající silnice II/118 vedoucí podél západního okraje plochy,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha Z1**

využití plochy: plocha zemědělských staveb,

rozloha: 1,2 ha,

lokalizace: jižně od stávajícího zemědělského areálu,

vymezení plochy: plocha Z1 rozšiřuje stávající zemědělský areál jižním směrem až k místní komunikaci a zarovnává jej do tvaru téměř pravidelného obdélníku,

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

etapa využití: II. etapa.

### **Plocha SM8**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 2,5 ha,

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

lokalizace: jihovýchodně od areálu školy,

vymezení plochy: plocha SM8 je vymezena severovýchodně od silnice III/24615, v prostoru jižně od areálu školy, naproti hřbitovu. Na severním okraji této obytné lokality je navrženo parkoviště,

dopravní napojení: dvěma vjezdy ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha SM9**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 8,2 ha,

kapacita: max. 55-60 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: plocha SM9 sestává ze dvou ploch oddělených pásem zeleně v rozsahu bezpečnostního pásma VTL plynovodu DN 300. Od provozu na silnici II/118 budou obě obytné plochy odcloněny pásem ochranné zeleně,

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha O1**

využití plochy: občanská vybavenost,

rozloha: 0,8 ha,

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

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM11**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 0,7 ha,

kapacita: max. 3 - 5 individuálních rodinných domů,

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

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

zdůvodnění: částečně zkompaktňuje urbanistický půdorys jihozápadní části města,

etapa využití: I. etapa.

## **Plocha SM12**

využití plochy: plocha smíšená obytná - městská,

rozloha: 44,2 ha,

kapacita: 290-300 individuálních rodinných domů,

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

vymezení plochy: prostřednictvím plochy SM12 dojde k propojení urbanistických půdorysů Budyně nad Ohří a Vrbky. Tato obytná zóna se skládá ze čtyřech ucelených obytných souborů, oddělených vodotečí s pásem zeleně a variantou I. uvažované přeložky silnice II/118. Uvnitř severní části zóny by mohlo být vytvořeno kulturně společenské centrum jižního sektoru města, s četnými prodejnami a stravovacími službami v rámci občanské vybavenosti v prostorech bytových objektů. Kolem židovského hřbitova na severovýchodním okraji plochy a podél jejího jižního okraje bude vysázená veřejná parková zeleň a podél jejího východního okraje (směrem k budoucí ekonomické zóně) a také podél místní vodoteče je navržena ochranná a izolační zeleň,

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

energetické nároky: 5 nových trafostanic,

zdůvodnění: velmi dobrá dopravní napojitelnost plochy SM12 na komunikační systém vyššího řádu, konkrétně na plánovanou přeložku silnice II/118, která povede podél jihovýchodního okraje plochy SM12. Vzhledem k převládajícím západním a severozápadním větrům je důležitá poloha zóny jižně a jihozápadně od výrobních podniků a od zemědělského areálu, čímž bude obtěžování obyvatel zápachem a emisemi z těchto zdrojů minimální. Navíc v prostoru mezi

obytnou a výrobní zónou bude vysázen cca 70 m široký pás ochranné zeleně. Rekreační zázemí plochy SM12 bude představovat lesík Olšina na pravém břehu Podbradeckého potoka,

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

### **Plocha R1**

využití plochy: plocha individuální rekreace,

rozloha: 0,6 ha,

lokalizace: východní část města,

vymezení plochy: plocha R1 je vymezena západně od železnice podél severovýchodní hrany silnice III/24615, čímž vyplňuje prostor mezi touto silnicí a stávající rekreační zástavbou ve východní části města,

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV23**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 2,2 ha,

kapacita: 18-20 individuálních rodinných domů,

lokalizace: jihozápadně od stávající zástavby Břežan nad Ohří,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24613 povedou dvě nové místní komunikace severním směrem, jedna podél východního okraje této obytné lokality a druhá středem plochy SV23,

zdůvodnění: prostřednictvím plochy SV23 dojde ke sblížení dvou odloučených urbanistických celků Břežan nad Ohří, které odděluje železniční trať,

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S21**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 0,7 ha,

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

vymezení plochy: plocha S21 představuje rozšíření stávajícího hřiště především jižním a východním směrem, až ke stávající místní komunikaci směřující od železnice na jihozápad k Ohří,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha S22**

využití plochy: plocha pro sport,

rozloha: 2,1 ha,

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

vymezení plochy: plocha S22 je vymezena pro tábořiště a camping, od silnice II/246 i od trasy přeložky této silnice je oddělena pásem ochranné zeleně,  
dopravní napojení: ze silnice II/246, východně od tábořiště bude zřízeno nové parkoviště,  
zdůvodnění: vysoká hodnota přírodního prostředí na levém břehu Ohře, na území Přírodního parku Dolní Poohří,  
etapa využití: I. etapa.

Z 8 9 rozvojových ploch na k.ú. **Kostelec nad Ohří** se v případě 6 7 ploch (vesměs menších než 0,5 ha) jedná o smíšené obytné plochy venkovského charakteru, jedna plocha je vymezena pro výrobu a skladování a jedna plocha pro sport.

#### **Plocha S31**

využití plochy: plocha pro sport,  
rozloha: 3,2 ha,  
lokalizace: jižně od zastavěného území obce,  
vymezení plochy: na ploše S31 je navržena střelnice,  
etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha V31**

využití plochy: plocha výroby a skladování,  
rozloha: 3,9 ha,  
lokalizace: u cihelny jihozápadně od Kostelce nad Ohří,  
vymezení plochy: plocha V31 rozšiřuje stávající areál cihelny západním směrem, severně od silnice III/23746,  
dopravní napojení: ze stávajícího areálu cihelny,  
zdůvodnění: vzhledem k omezeným možnostem územního rozvoje areálu (na jihu silnice III/23746, na východě a částečně i na severu trasa lokálního biokoridoru) se jeví západní směr jeho rozšíření jako jedině možný,  
etapa využití: I. etapa.

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

#### **Plocha SV41**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,  
rozloha: 0,7 ha,  
kapacita: 4-6 individuálních rodinných domů,  
lokalizace: severní okraj budoucího urbanistického půdorysu Roudníčku,  
vymezení plochy: nejrozsáhlejší rozvojová obytná lokalita Roudníčku je vymezená podél západní strany místní komunikace v severním sektoru sídla,  
dopravní napojení: prostřednictvím nové obslužné místní komunikace procházející podél východního okraje plochy SV41 a napojující se na stávající místní komunikace na severním a jižním konci této obytné lokality,  
zdůvodnění: částečné zarovnání urbanistického půdorysu severní části sídla, kvalitní rekreační zázemí dané lesíkem Obora,  
etapa využití: I. etapa.

### **Plocha F41**

využití plochy: agroturistická farma,

rozloha: 0,5 ha,

lokalizace: západní okraj sídla, naproti bývalému zemědělskému areálu,

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

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

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

etapa využití: I. etapa.

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

### **Plocha SV54**

využití plochy: smíšená obytná plocha - venkovská,

rozloha: 0,5 ha,

kapacita: 4-5 individuálních rodinných domů,

lokalizace: severozápadní okraj budoucího urbanistického půdorysu Vrbky,

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

dopravní napojení: ze silnice III/24615,

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

etapa využití: I. etapa.

Všechny ~~tr~~ čtyři zastavitelné plochy i plocha přestavby vymezené v k.ú. **Písty** (situované vesměs v sídle Hradčany) mají charakter smíšených obytných ploch venkovských, navíc je navržena jedna vodní plocha. Ani jedna z těchto ploch ovšem nedosahuje alespoň velikosti 0,5 ha, není tedy blíže charakterizována.

Z 13 rozvojových ploch na k.ú. **Nížebohy** je 5 smíšených obytných ploch venkovských, ~~dvě plochy bydlení v rodinných domech – venkovské~~, jedna plocha smíšená obytná specifická, jedna plocha pro výrobu a skladování, jedna plocha pro fotovoltaickou elektrárnu, jedna plocha pro rekreaci, jedna plocha pro technickou infrastrukturu a tři plochy pro veřejnou zeleň, územní plán navíc navrhuje také jednu vodní plochu. V následujícím přehledu uvádíme charakteristiku ~~5~~ 4 nejvýznamnějších ploch, rozsáhlejších než 0,5 ha (~~bez největší plochy veřejné zeleně, která je blíže popsána v následující kapitole~~):

### **Plochy B71, B72**

~~využití plochy:~~ plochy bydlení v rodinných domech – venkovské,

~~rozloha:~~ 8,9 ha (4,6 ha + 4,3 ha),

~~kapacita:~~ 55 – 70 individuálních rodinných domů,

~~lokalizace:~~ východní okraj řešeného území,

~~vymezení ploch:~~ plochy jsou vymezeny kolem lesíka v prostoru mezi stávající rekreační zástavbou a hranicemi obce. Příjemné parkové prostředí této obytné zóně ~~– dodá výsadba veřejné parkové zeleně v šířce cca 80 m, která bude~~

~~-oddělovat obytnou lokalitu B71 od plochy B72. Součástí lokalit mohou být i další obchůdky a hospůdka,~~

~~dopravní napojení: ze silnice II/246 jižním směrem přes severovýchodní okraj plochy B71 a od rekreační zástavby ze západu prostřednictvím nové obslužné místní komunikace, z níž by měly vést vstupy na sever a na jih do jednotlivých obytných lokalit,~~

~~energetické nároky: jedna nová trafostanice navržená na severovýchodním okraji plochy B72,~~

~~zdůvodnění: na jedné straně dobrá dopravní napojitelnost na komunikační systém vyššího řádu, na druhé straně vysoce kvalitní rekreační zázemí ve formě parkově upraveného prostředí uprostřed obytné zóny. Pro zdejší obyvatele bude zajištěn dostatek pracovních míst v blízké ekonomické zóně vzdálené odtud jen necelých 200 m severním směrem,~~

~~etapa využití: I. etapa-~~

### **Plocha SX71**

využití plochy: plocha smíšená obytná specifická,

rozloha: 14,6 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

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

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha FE1**

využití plochy: fotovoltaická elektrárna,

rozloha: 7,8 ha,

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

vymezení plochy: plocha je vymezena nad silnicí II/246 v návaznosti na plochu výroby a skladů V71,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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

etapa využití: I. etapa.

### **Plocha V71**

využití plochy: výroba a sklady,

rozloha: 4,9 ha,

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

vymezení plochy: plocha V71 je vymezena v prostoru mezi silnicí II/246 a vedením elektrické energie VN 22 kV. Podél ~~západního~~, severního i východního okraje plochy bude vysázena ochranná zeleň,

dopravní napojení: ze silnice II/246,

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



etapa využití: I. etapa.

### **Plocha T72**

využití plochy: technická vybavenost,

rozloha: 0,3 ha,

lokalizace: jižní okraj sídla Nížebohy,

vymezení plochy: na ploše T72 je navržena čistírna odpadních vod,

etapa využití: I. etapa.

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

## **2. Vymezení ploch určených k přestavbě**

Územní plán vymezuje v jednotlivých sídlech následující plochy přestavby:

Budyně nad Ohří – SM1, SM2, SM3, SM4, SM5, SM14 a část plochy Z1

Břežany nad Ohří – R21

Kostelec nad Ohří – SV31, SV33, SV35, SV36

Roudníček – SV42, SV44, SV45, SV46

Vrbka – SV53, SV54, SV55 a část plochy SV 57

Písty – SV61, SV62, SV63

Nížebohy – SV72, 75

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

## **3. Vymezení systému sídelní zeleně**

Územní plán navrhuje v řešeném území ~~11~~ 8 ploch veřejné zeleně, z toho 6 ploch v k.ú. Budyně nad Ohří (plochu VZ1 kolem plochy SM9, plochu VZ2 severovýchodně od plochy SM12, plochy VZ3 a VZ5 v severní a v jižní části plochy SM12, plochu VZ4 kolem jižního okraje plochy SM7 a plochu VZ6 v prostoru mezi historickým centrem města a lesem Babín v západní části sídla), dvě plochy v k.ú. Roudníček (plochu VZ41 východně od plochy SV41 a plochu VZ42 východně od plochy SV43) ~~a tři plochy v k.ú. Nížebohy (plochy VZ71, VZ72 a VZ73 mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro veřejnou

zeleň činí ~~19,43~~ 16,67 ha, z toho má 7 6 ploch rozlohu větší než 0,5 ha a je tedy blíže charakterizováno.

#### **Plocha VZ1:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,3 ha,

lokalizace: jihozápadní část Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ1 odcloňuje plochu SM9 od silnice II/118, podél jejíž západní hrany je v délce cca 15 m navržena. Zároveň bude vysázena i v celém bezpečnostním pásmu VTL plynovodu, který prochází ve směru severozápad-jihovýchod napříč plochou SM9,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ2:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,1 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ2 se rozkládá kolem židovského hřbitova severovýchodně od plochy SM12, přičemž severní hranici této lokality tvoří Mšenský potok, na východě je ohraničena silnicí III/24615. Většina plochy VZ2 se nachází v trase regionálního biokoridoru. Východní okraj této lokality spadá do ochranného pásma železnice. Na jihozápadním okraji plochy VZ2 je navržena pro potřeby plochy SM12 nová trafostanice,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ3:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,5 ha,

lokalizace: jižní sektor Budyně nad Ohří,

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

etapa využití: II. etapa.

#### **Plocha VZ4:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 0,7 ha,

lokalizace: jihozápadně od centra města,

charakteristika: plocha VZ4 se rozprostírá při místní vodoteči podél jižního a východního okraje obytné plochy SM7 (ve východní části je širší, neboť bude vysázena i v ochranném pásmu vedení elektrické energie VN 22 kV). Západní část této lokality zasahuje do 50m pásma od okraje lesa, její jihozápadní část zase spadá do regionálního biokoridoru. Přes plochu VZ4 bude z jihu přicházet do plochy SM7 nová obslužná místní komunikace,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ5:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,7 ha,

lokalizace: jižní sektor budoucího urbanistického sektoru Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ5 je protažena v šířce cca 50 m v západo-východním směru a odděluje jižní část plochy SM12 od její zbývající části. Západní hranici této lokality představuje navržené kabelové vedení elektrické energie VN 22 kV, které bude ukončeno novou trafostanicí situovanou na jihovýchodním okraji plochy VZ5,

etapa využití: III. etapa.

#### **Plocha VZ6:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 6,0 ha,

lokalizace: západně od Budyně nad Ohří,

charakteristika: plocha VZ6 je vymezena v prostoru od historického jádra sídla západním směrem k lesu, v jehož ochranném pásmu západní a severní část této lokality leží. Východní okraj plochy VZ6 zase zasahuje do městské památkové zóny. Celá tato lokalita je již součástí nadregionálního biocentra NRBC 2 „Oharský luh“. Napříč plochou VZ6 povede v budoucnu naučná stezka. Podél severovýchodního okraje této lokality je navržen jako protipovodňové opatření zemní val,

etapa využití: I. etapa.

#### **Plocha VZ71:**

využití plochy: veřejná zeleň,

rozloha: 2,9 ha,

lokalizace: východní okraj řešeného území,

charakteristika: plocha VZ71 bude představovat centrální parkový prostor uvnitř budoucího sídliště rodinných domů navrženého východně od sídla Nížebohy. Výsadba zeleně na této lokalitě si vyžádá odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa, její severní část navíc leží v bezpečnostním pásmu VTL plynovodu,

etapa využití: I. etapa.

### **d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

#### **1. Doprava**

##### Silnice

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

- 1) Silnice II/118 se přeloží v úseku Mšené-lázně – nová okružní křižovatka se silnicí II/246 východně od Budyně nad Ohří v kategorii S 11,5/80, v úseku s podélným sklonem 60 % v kategorii S 9,5/80 s přídatným pruhem. Tím se odstraní nebezpečný úsek v údolí Podbradeckého potoka a zajistí se obchvat Budyně nad Ohří s vyřešením dopravní situace ve městě. Křížení přeložky se železnicí u Vrbky bude mimoúrovňové. Místo

vidlicové křižovatky východně od města se vybuduje velká okružní pětiramenná křižovatka. Čtyři ramena napojí přeložené silnice II/118 a II/246 na jejich dnešní trasy, páté rameno napojí silnici do Budyně, která se změní na místní komunikaci.

- 2) Silnice II/246 se navrhuje přeložit v celém rozsahu od křižovatky se silnicí II/118 až do Koštic na severní straně železničních tratí č.095 a č.114 v kategorii S 11,5/80 s novým mostem přes Ohří a bez křížení s tratí č.095. Pro případ realizace připravované stavby „II/246 Břežany, most přes Ohří“ je navržena varianta s napojením na tento most a dílčí přeložku, avšak s nadjezdem nad tratí č.095. Nevýhodou této varianty je, že úsek silnice napojený na stávající komunikaci zůstane pod úrovní stoleté vody.

V případě realizace záměru přeložky silnice II/246 je nutné provést nový výpočet průběhu hladin velkých vod v toku Ohře.

- 3) Silnice III/24612 vykazuje několik dopravních závad, které se odstraní zvětšením poloměrů oblouků mezi Roudníčkem a Vrbkou a rekonstrukcí průtahů sídly Kostelec nad Ohří a Roudníček. Budou zřízeny nové křižovatky se silnicemi II/118 a III/24615 a přeložka na nový chráněný železniční přejezd u Vrbky.
- 4) Silnice III/24613 bude upravena v prostoru severně od Břežan nad Ohří.
- 5) Silnice III/24615 podejde přeložku silnice II/118 a po zrušení přejezdu se napojí přes křižovatku se silnicí III/24612 přímo na svou trasu.

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

### Místní komunikace

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

#### **Budyně nad Ohří**

- nová místní komunikace probíhající jihozápadní částí města a napojující se u lesa poblíž bývalého statku (přes ploch SM7) a u benzinové čerpací stanice na silnici II/118, s přemostěním Budyňského potoka a místních vodotečí (součástí této okružní komunikace budou i dvě kratší místní komunikace směřující západním směrem přes Budyňský potok ke stávající zástavbě a podél východní hranice plochy SM10),
- místní komunikace vedoucí podél jihovýchodního okraje obytné plochy SM8 východní částí města,
- místní komunikace směřující od železniční trati rekreační lokalitou severozápadním směrem.

#### **Břežany nad Ohří**

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

### **Roudníček**

- napojení ploch SV41 a SV43 na komunikační systém sídla.

### **Nížebohy**

- síť nových místní komunikací zajišťujících dopravní obslužnost rozvojové obytné zóny navržené na východním okraji katastrálního území. V obytné části budou komunikace obslužné v šířce 7,5 m s podélným odstavným stáním v šířce 2,5 m a chodníky 1,5 m. Přístup ke sportovnímu areálu na jihovýchodním okraji k.ú. Nížebohy bude zajištěn přes k.ú. Dušníky, kde je územním plánem navržena nová trasa polní cesty. Důraz je kladen na doplnění komunikací dostatečným množstvím vzrostlé zeleně,
- napojení rekreační lokality na jihovýchodním okraji sídla na silnici II/246,
- propojení obytné zóny se sídlem pěší komunikací lemující zastavěné území Nížeboh.

### **Písty**

- nová místní komunikace probíhající podél jižního okraje zastavěného území,
- nová komunikace směřující podél jižního okraje výrobního areálu na východní okraj sídla,
- úprava vozovek probíhajících kolem rekreační lokality na pravém břehu Ohře.
- [Návrh nové polní cesty PC1 zpřístupňující stávající polní cestu mimo zastavěné území](#)

### **Železnice**

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

### **Veřejná doprava**

V rámci veřejné dopravy územní plán nenavrhuje žádná nová opatření. V přidružených sídlech však navrhuje přestavbu autobusových zastávek (včetně vybudování zálivů), bez plošných nároků vyjádřitelných v měřítku 1 : 5 000, a vymezuje zóny 5min. a 8min. dostupnosti k nim. U výrobního areálu na východním okraji Nížeboh bude na silnici II/246 vybudována zcela nová autobusová zastávka.

### **Komunikace pro pěší a cyklisty**

Územní plán navrhuje využít pro cyklistickou dopravu stávající méně frekventované místní komunikace a cesty ve městě. Jako vyhovující je možné využít zklidněné místní komunikace v centrální části města. Pro rozvoj cyklistické dopravy mimo zastavěná území sídel navrhuje územní plán realizaci sítě cyklostezek. Jedna cyklostezka 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 (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 se sídlem Písty po stávající polní cestě. Poslední dvě navrhované cyklistické trasy budou součástí plánované cyklistické trasy Ohře, která se napojí v Litoměřicích na pátevní Labskou magistrálu, odtud povede přes Terezín a dále podél Ohře přes Bohušovice nad Ohří, Brozany, Písty, Budyni nad Ohří a Žabovřesky nad Ohří do Libochovic, kde se stočí přes Kostelec nad Ohří zpět.

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

Územní plán navrhuje propojení Budyně nad Ohří a Břežan chodníkem s lávkou přes Malou Ohří a dále doplnění chodníků do okrajových částí města v rámci stávajících veřejných prostranství.

#### Plochy pro dopravu v klidu

Vzhledem k rozvojovým záměrům města navrhuje územní plán rozšíření počtu parkovacích míst. Nová parkoviště jsou navržena na návsi v Pístech (dvě odstavné plochy), u plochy SM5 v Budyni nad Ohří, u budoucí autobusové točny při silnici II/246 na jihozápadním okraji Břežan nad Ohří a v jižní části Kostelce nad Ohří pod silnicí III/24612.

## **2. Občanské vybavení**

V souvislosti s rozvojovými záměry města navrhuje územní plán rozšíření ploch občanského vybavení, včetně sportovních ploch. V blízkosti hřiště v Břežanech nad Ohří, které je navrženo k rozšíření, je vymezena plocha pro tábořiště a camping. Jižně od Kostelce nad Ohří bude vybudován střelecký areál. V zázemí stávající benzinové čerpací stanice při silnici II/118 na jihozápadním okraji Budyně nad Ohří je navrženo centrum služeb pro motoristy. Služby pro drobné podnikání mohou být v budoucnu zřizovány v celém zastavěném území Budyně nad Ohří a v ostatních sídlech v rámci smíšených obytných ploch venkovských.

### **3. Technické vybavení**

#### **Odtokové poměry, vodní toky a nádrže**

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

#### **Zásobování pitnou vodou**

V jednotlivých sídlech je řešeno zásobení pitnou vodou následovně:

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

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

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

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

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

#### **Odkanalizování a čištění odpadních vod**

V jednotlivých sídlech je řešena likvidace odpadních vod následovně:

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

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

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

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

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

**Nížebohy:** Pro zajištění likvidace splaškových odpadních vod doporučuje územní plán oddílné vedení splašků, při zachování dešťové kanalizace, případně její doplnění. Umístění ČOV se navrhuje na břehu bezejmenné vodoteče na jižním okraji sídla. Nutností však bude vybudování retenční nádrže s maximální kapacitou 3 000 m<sup>3</sup>. Napájení retenční nádrže bude ze zaústěné dešťové kanalizace a případných meliorací. [Odkanalizování plochy bude řešeno z řady vedoucího k severnímu okraji plochy SX71 \(viz. Změně č.1 ÚP Dušníky\).](#)

### **Elektrická energie**

Rozvojové záměry města Budyně nad Ohří si vyžádají vybudování 8 nových transformačních stanic, které navrhuje územní plán na okraji budoucích obytných zón v jižním (tři trafostanice) a jihozápadním sektoru města (jedna transformační stanice), v centru města (jedna trafostanice) a v nové ekonomické zóně na východním okraji Budyně nad Ohří (tři transformační stanice). Přívody k těmto trafostanicím budou provedeny kabelizací, s výjimkou nového vedení k TS v centru města. Přívod k stávající TS „Škola“ bude rovněž kabelizován, přičemž zmíněná trafostanice by měla být přesunuta cca 90 m jihovýchodním směrem. Výstavbu nové trafostanice rovněž vyvolá uvažovaná realizace obytné zóny na východním okraji k.ú. Nížebohy. Vzhledem k tomu, že sídlo Písty je zařazeno do seznamu na vyhlášení venkovských památkových zón, je nutné rozvody NN realizovat v zemi a příhradovou trafostanicí „Písty – obec“ přebudovat na zděnou. V případě zbývajících sídel bude nárůst potřeby elektrické energie kryt ze stávajících transformačních stanic, u nichž bude potřeba pouze zvýšit výkon.

### **Plyn**

Územní plán navrhuje plynofikaci všech rozvojových ploch v Budyni nad Ohří i v Nížebohách prostřednictvím středotlakých rozvodů, které povedou v trasách nových místních komunikací. S plynofikací ostatních sídel se v dohledné době nepočítá, přestože



zejména v případě Pístů by přivedení plynu do sídla nebylo vzhledem k tomu, že v prostoru mezi Písty a Hradčany prochází VVTL plynovod DN 300, technicky náročné. Pro vytápění objektů by zde mohlo být vedle elektrické energie využito i ekologických druhů paliv (biomasa apod.).

### **Spoje**

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

## **4. Odpadové hospodářství**

Územní plán nenavrhuje žádné změny v koncepci likvidace odpadů.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem č.185/2001 Sb., o odpadech, s vyhláškou MŽP ČR č.338/1997 Sb., a se závaznou ČSN 838030 Skládání odpadů.

## **e) Koncepce uspořádání krajiny**

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

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Dále je na území města vymezeno 19 ploch ochranné zeleně – 12 v k.ú. Budyně nad Ohří (severně a východně od plochy SM12, kolem její jižní části, podél jižního okraje střední části plochy SM12, mezi plochou SM12 a sídlem Vrbka, podél Budyňského potoka, u zemědělského areálu, kolem plochy V4 a jižně od této plochy), tři v k.ú. Vrbka (mezi tímto sídlem a navrhovanou přeložkou silnice II/118), dvě v k.ú. Břežany nad Ohří (severozápadně od plochy S21 a jihozápadně od plochy SV23) a po jedné v k.ú. Roudníček (severně od plochy Z41) ~~a Nížebohy (mezi plochami B71 a B72)~~. Celková rozloha ploch navržených pro ochrannou zeleň činí ~~25,16~~ 22,28 ha. Tyto plochy ochranné zeleně jsou vymezeny i mezi jednotlivými plochami bydlení a výroby s tím, že jsou navrženy již v I. etapě, s cílem zvýšit biologický potenciál území a vytvořit vzrostlý porost do doby realizace výstavby.

Navíc jsou navrženy dvě menší vodní nádrže o celkové rozloze 0,29 ha – jedna severovýchodně od sídla Písty a druhá u silnice III/24046 jižně od Nížeboh.

## **2. Místní územní systém ekologické stability**

Na administrativním území města Budyně nad Ohří byla vymezena soustava jednoho nadregionálního biocentra, jednoho regionálního biokoridoru (prvky regionálního ÚSES byly převzaty z ÚPVÚC okresu Litoměřice), 10 lokálních biocenter a 9 lokálních biokoridorů. Rozsahem nejvýznamnějším stabilizujícím prvkem na území obce je niva řeky Ohře, s břehovými porosty a s přilehlými pozemky. Podél Ohře a zejména kolem lužního lesa na pravém břehu Ohře bylo vymezeno nadregionální biocentrum **NRBC 2 „Oharský luh“**, které z celkové rozlohy 1 000 ha zaujímá v řešeném území plochu více než 480 ha. Z NRBC 2 vychází údolím Mlýnského potoka (vlévajícího se do Malé Ohře) částečně funkční regionální biokoridor **RK 622**, který se za lesíkem u Roudníčku stáčí na východ směrem k Podbradeckému potoku, podél něhož pak pokračuje v úseku dlouhém cca 500 m k lokálnímu biocentru č.4 (mimo řešené území), za nímž odbočuje na jihovýchod a prochází v plné šíři lesního porostu levobřežním úbočím údolí Mšenského potoka k RBC 1486 nacházejícímu se již na k.ú. Martiněves. V rámci RK 622 se nacházejí navržené plochy pro budoucí výstavbu v jádrovém území Budyně nad Ohří (plochy SM9, OZ5, OZ6, OZ7, VZ2, SV51 a SV56). Vzhledem k tomu, že většinu navržených ploch tvoří zeleň a ostatní plochy zasahují do RK 622 pouze okrajově, není ÚSES na území města ohrožen. Do RK 622 jsou v trase probíhající řešeným územím včleněna tři lokální biocentra: částečně funkční biocentrum **č.1 („Křepelka“)** lokalizované v okolí rybníku západně od Budyně nad Ohří, funkční biocentrum **č.2 („Obora“)** vymezené kolem lesa Obora na severovýchodním okraji Roudníčku a lesní biocentrum **č.3 („Pod rybníkem“)** situované v lese Olšina při pravém břehu Podbradeckého potoka. Další lokální biocentrum – **č.5 („U Vrbky“)** – se nachází v lese jižně od Vrbky. Z LBC 5 vede jednak jižním směrem po zalesněném pravobřežním úbočí Mšenského potoka k RBC 1486 mimo řešené území funkční lokální biokoridor **x**, jednak na západ k LBC 4 částečně funkční lokální biokoridor **b**, který za LBC 5 pokračuje lesními porosty na Přestavky. Cca 1 km východně od LBC 5 je na biokoridoru **b** vymezeno funkční lokální biocentrum **č.6 („Pod suchou skálou“)**, přes které prochází navržený lokální biokoridor **a**, probíhající polem na jih na k.ú. Martiněves, na severozápad podél remízků, polních cest a vodotečí východně od Budyně nad Ohří do Budyňského lesa, kde se napojuje na NRBC 2.

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

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

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

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

### **3. Protierozní opatření**

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

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

### **4. Ochrana před povodněmi**

Hlavním vodním tokem protékajícím řešeným územím je řeka Ohře. Ta má stanoveno záplavové území, které je v podobě čáry stoleté, padesátileté a desetileté povodně (stejně jako aktivní zóna záplavového území) zakresleno v koordinačním výkrese a ve výkrese

„Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování vodou“. Již voda nad pětiletou povodní ohrožuje obytnou i průmyslovou zástavbu Budyně nad Ohří a obytnou zástavbu Břežan nad Ohří a Pístů. V Píseckém lese, pokud by řeka byla upravovaná, je třeba volit takový druh úpravy, který by citlivě zapadal do krajiny a nedevastoval ji (vegetační úprava, usměrňovače v toku apod.). V řešeném území bude třeba přijmout následující zásady:

- a) při povodni větší než  $Q_{10}$  je nutno počítat s evakuací části obyvatel Budyně nad Ohří, Břežan nad Ohří a Pístů, jejichž centrální část leží je pod úrovní údolní nivy řeky Ohře,
- b) podél severního okraje Budyně nad Ohří budou instalovány zemní valy v kombinaci s pevnými a mobilními ochrannými zdmi,
- c) nové pozemkové úpravy v území musejí být prováděny tak, aby pozemky s ochranou pod hranicí pětileté povodně byly převážně obhospodařovány jako louky nebo by byly chráněny inundačními hrázemi,
- d) stavby obytných a hospodářských budov, veřejných budov a průmyslových závodů jsou v záplavovém území nežádoucí. V žádném případě nelze stavět v trasách povodňových proudnic. Při umístění výše uvedených staveb v záplavovém území je nutno přízemí a podlaží vybudovat nad úrovní min.  $Q_{50}$ . Stavby škol, nemocnic, jiných zdravotnických a sociálních zařízení a rekreačních objektů je v záplavovém území zakázáno realizovat.

## **5. Koncepce rekreace**

Jednou z důležitých funkcí města Budyně nad Ohří je funkce rekreační, která vyplývá z velice hodnotného přírodního prostředí v okolí jednotlivých sídel. Hlavní formou individuální rekreace sice je a i nadále zůstane chalupaření v upravených objektech rozmístěných ve všech sídlech, zejména ve vlastní Budyni nad Ohří (konkrétně v jejím severním sektoru a východně od hřbitova), ale i jihovýchodně od Nížeboh se však nacházejí poměrně rozsáhlé rekreační plochy s větším množstvím chat či rekreačních domků. Navíc vymezuje územní plán severovýchodně od židovského hřbitova, severně od Břežan nad Ohří a na západním okraji sídla Nížebohy další tři plochy pro individuální rekreaci o celkové rozloze 1,43 ha.

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

## **6. Dobývání nerostů**

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

## **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

### **1) Zastavěné území a zastavitelné plochy**

#### **PLOCHY BYDLENÍ**

##### **PLOCHY BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – VENKOVSKÉ (B)**

Tyto plochy vymezuje územní plán na východním okraji řešeného území, jihovýchodně od stávající zástavby sídla Nížebohy.

Hlavní využití: — rodinné domy,  
— místní komunikace,  
— veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: — parkoviště pro osobní automobily,  
— garáže,  
— bazény,  
— hřiště a dětská hřiště,  
— technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: — řadové domy (do výše tří podlaží),  
— bytové domy (do výše čtyř podlaží),  
— na plochách B71 a B72 je podmíněně přípustná výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
— 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 a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
— vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: — individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
— u ploch B71 a B72 jsou v případě dvoupodlažních rodinných domů s obytným podkrovím přípustné pouze sedlové střechy,  
— podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 %, u řadových rodinných domů max. 60 %,  
— velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

##### **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – V CENTRU MĚSTA**

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

Hlavní využití: - rodinné domy,  
- bytové domy,

- místní komunikace,
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost (stavby pro kulturu, zdravotnictví, školství, sociálně zdravotnické služby, administrativní a bankovní služby, pojišťovnictví),

- parkoviště,
- garáže,
- zařízení pro sport (hřiště, sokolovny, sportovní haly),
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - provozovny pro drobné podnikání, za podmínky, že nedojde k šíření emisí a hlučnosti za hranice pozemku vymezeného k podnikání,

Nepřípustné využití: - výrobní a skladovací objekty,  
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví, u bytových domů max čtyři podlaží u bytových domů,  
- podíl zpevněných ploch u rodinných domů max. 40 %, u bytových domů max. 60 %,   
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

#### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ (SM)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,  
- místní komunikace,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - občanská vybavenost,  
- bytové domy,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- garáže,  
- dětská hřiště,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - na plochách SM9 a SM12 řadové domy (do výše tří podlaží),  
- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše,  
- u nejjižnější části plochy SM12, která sousedí s navrhovaným obchvatem, je přípustná výstavba obytných objektů za podmínky zpracování hlukové studie  
- na ploše SM1 výstavba rodinných domů, za podmínky realizací protipovodňových opatření,

Nepřípustné využití: - pro jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa a v ochranném pásmu elektrické energie VN 22 kV,  
- na ploše č.10 další výstavba výrobních objektů, které by prodlužovaly životnost areálu statku,

- na plochách SM1, SM3, SM4, SM7 a SM8 vymezených v prolukách stávající zástavby a také na plochách SM9 a SM12 bytové domy a stavby nad čtyři podlaží, které by převyšovaly výškovou hladinu okolní stávající zástavby města,
- vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů navazujících na hranice zastavěného území a pro zástavbu ve „volné krajině; dvě nadzemní podlaží + obytné podkroví u rodinných domů uvnitř zastavěného území, u bytových domů maximální výška zástavby čtyři nadzemní podlaží,

- podíl zpevněných ploch max. 40 %,
- velikost stavebních pozemků min. 700 m<sup>2</sup>.

### PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SV)

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

Hlavní využití: - rodinné domy,

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

Přípustné využití: - 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;

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 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SPECIFICKÉ (SX)**

Hlavní využití: - individuální rodinné domy,  
- řadové rodinné domy  
- bytové domy,  
- veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně;

Přípustné využití: - základní občanská vybavenost,  
- komerční občanská vybavenost (obchody, služby, prodejny, atp.)  
- sportoviště,  
- místní komunikace,  
- parkoviště pro osobní automobily,  
- podzemní garáže,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - výstavba v ochranném pásmu plynovodu za podmínky souhlasu správce VTL plynovodu,  
- výstavba ve vzdálenosti 50m od okraje lesa,

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

Podmínky prostorového uspořádání: - individuální rodinné domy do maximální výšky dvou nadzemních podlaží + obytné podkroví,  
- řadové rodinné domy do výše tří podlaží,  
- bytové domy do výše čtyř podlaží,  
- podíl zpevněných ploch u individuálních rodinných domů max. 40 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u řadových rodinných domů max. 50 % rozlohy stavebního pozemku,  
- podíl zpevněných ploch u bytových domů max. 55 % rozlohy stavebního pozemku,  
- velikost stavebních pozemků u individuálních rodinných domů min. 600 m<sup>2</sup>.

## **PLOCHY REKREACE**

### **PLOCHY INDIVIDUÁLNÍ REKREACE (R)**

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

Hlavní využití: - rodinná rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- občanská vybavenost (stravování a ubytování),  
- zahrádkářské kolonie,  
- hřiště pro míčové hry,  
- komunikace a polní cesty,  
- cyklostezky,  
- koupaliště,  
- technická vybavenost;



Podmíněně přípustné využití: - trvalá ohniště, za podmínky zachování protipožární bezpečnosti,  
- zahradní domky s podsklepením, event. s podkrovím, za podmínky, že jejich výška nepřesáhne 8 m;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- podíl zpevněných ploch max. 50 %,   
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## KEMP

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

Hlavní využití: - hromadná a individuální rekreace,  
- rekreační louky;

Přípustné využití: - veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně,  
- karavany a stany  
- hřiště pro míčové hry,  
- nezbytná dopravní a technická vybavenost;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení pozemků pro rodinnou rekreaci z přírodních materiálů,  
- sedlové střechy,  
- výška objektů do jednoho nadzemního podlaží a podkroví.

## PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

### OBČANSKÁ VYBAVENOST (O)

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

Hlavní využití: - občanská vybavenost;

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

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - výška objektů max. 15 m po hřeben střechy.

### PLOCHY PRO SPORT (S)

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

Hlavní využití: - hřiště pro míčové hry,  
- koupaliště,  
- plochy veřejné zeleně,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- komunikace,  
- dětská hřiště,  
- sportovní haly,  
- tábořiště a camping,  
- dopravní a technická infrastruktura;

Podmíněně přípustné využití: - zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací),  
- na ploše S31 je podmíněně přípustná výstavba střelnice přípustná za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči nejbližší zástavbě;

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

Podmínky prostorového uspořádání: - oplocení do max. výše 2 m,  
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

### HŘBITOV

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

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VÝROBA A SKLADY (V)**

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

**Hlavní využití:** - výroba a skladování,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

**Přípustné využití:** - zemědělské stavby,  
- stravování,  
- manipulační plochy,  
- objekty pro administrativu,  
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- vlečkové napojení na železniční trať,  
- technická vybavenost;

**Podmíněně přípustné využití:** - objekty pro průmyslovou výrobu, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity,  
- na plochách V4 a V71 je přípustná výstavba za předpokladu dodržení hodnot hluku vůči stávající a navrhované obytné zástavbě,  
- na částech ploch V2 a V3, které spadají do záplavového území řeky Ohře, je přípustné budování staveb až po realizaci protipovodňových opatření, která jsou navržena po severním obvodu těchto ploch,  
- služební byty;

**Nepřípustné využití:** - zástavba v koridorech vysokotlakého plynovodu a v koridoru vyhrazeném pro regionální biokoridor,  
- vše ostatní;

**Podmínky prostorového uspořádání:** - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně,  
- výška staveb max. 12 m po hřeben střechy (mimo technologická zařízení, jako jsou komíny, telekomunikační věže, administrativní budovy apod.

### **FOTOVOLTAICKÁ ELEKTRÁRNA (FE)**

**Hlavní využití:** - fotovoltaická elektrárna,

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

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

#### POZEMKY ZEMĚDĚLSKÝCH STAVEB (Z)

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

Hlavní využití: - zemědělská výroba,  
- ochranná zeleň,  
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití: - manipulační plochy,  
- skladové objekty,  
- stravování,  
- administrativa,  
- sociální zařízení (WC, umývárny, šatny),  
- veřejná zeleň,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - objekty pro další ustájení hospodářských zvířat, za podmínky, že negativní vlivy výroby nebudou zasahovat za hranice těchto pozemků;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### AGROTURISTICKÁ FARMA (F)

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

Hlavní využití: - agroturistická farma;

Přípustné využití: - ubytovací a stravovací zařízení,  
- stájové objekty,  
- komunikace,  
- technická vybavenost;

Podmíněně přípustné využití: - pastevní areál a parkur;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - podíl zpevněných ploch max. 50 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně.

#### PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

##### VEŘEJNÁ ZELEŇ

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

Podmíněně přípustné využití: - na ploše VZ4 je v severní části plochy pod vedením elektrické energie přípustné vybudování parkoviště za podmínky souhlasu správce vedení,  
- na ploše VZ6 jsou nepřípustné jakékoli stavby trvalého charakteru,

- dětská hřiště;

Nepřípustné využití: - vše ostatní;

Podmínky prostorového uspořádání: - skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **ČISTÍRNY ODPADNÍCH VOD**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### **PLOCHA SBĚRNÉHO DVORA (T)**

Hlavní využití: - čistírny odpadních vod,

Přípustné využití: - přístupové komunikace,

- krajinná zeleň,

- inženýrské sítě;

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

## **Nezastavitelná území**

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

Přípustné využití: - stavby, které jsou určeny pro funkční využití těchto ploch (oplocení zelinářských ploch, závlahy) a liniové stavby technické infrastruktury,

- protipovodňová a protierozní opatření,

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití: - výstavba nových objektů příslušných do zastavitelných ploch,

- vše ostatní.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Přípustné využití: - zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,

- protierozní zeleň,

- ochrana proti záplavám;

Podmíněně přípustné využití: - omezené rekreační využívání;

Nepřípustné využití: - regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy.

## **OCHRANNÁ ZELEŇ**

Přípustné využití: - stromová a keřová společenstva,

- polní cesty;

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

Nepřípustné využití: - vše ostatní.

### PLOCHY LESNÍ

Přípustné využití: - místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,

- lesní cesty a turistické cesty,
- cyklostezky,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,

Nepřípustné využití: - veškerá zařízení, která nesouvisejí s přípustným využitím.

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

### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1, E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snížování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra  
lokální biokoridory

### **3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu**

#### **Protipožární ochrana obyvatelstva**

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

#### **Obecná ochrana obyvatelstva**

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

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

#### **4) Plochy pro asanaci**

Územní plán nenavrhuje žádné plochy k asanaci.

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

##### **1) Veřejně prospěšné stavby**

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

venkovní vedení elektrické energie 22 kV: E1 – E2

kabelové vedení elektrické energie 22 kV: E4 – E8

trafostanice: E9 – E19

čistírna odpadních vod: K1

čerpací stanice odpadních vod: K2

kanalizace: ~~K3-K4~~ – K61, ~~K62-K64~~

vodovodní potrubí: V1 – V3, V6 – V20, ~~V21-V23~~

plynovodní potrubí: P1 – P7, P9 – P13, ~~P14-P16~~

přeložka železniční trati č.095: D1

přeložka silnic II. třídy: D2

přeložka silnic III. třídy: D4 – D10

místní komunikace : D12, D13, D15, D17 – D21, D23-D26, D28, D29, ~~D23-D29~~, D31

mosty: D32 – D38

parkoviště: D39 – D43

autobusová zastávka: D44

cyklostezky: D45 – D50

pěší komunikace: D51

naučná stezka: D52

##### **2) Veřejně prospěšná opatření**

snižování ohrožení v území povodněmi: zemní val – ZV1-ZV3

ochranná zeď pevná – OZ1-OZ4

prvky Územního systému ekologické stability: lokální biocentra

lokální biokoridory

#### **i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části**

Textová část územního plánu obsahuje ~~42~~ 44 listů.

Grafická část dokumentace sestává celkem z 10 výkresů.