Opatření obecné povahy

Územní opatření o stavební uzávěře plochy

Z.38 ÚP Budyně nad Ohří

Rada města Budyně nad Ohří příslušná podle § 27 odst. 2 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 102 odst. 2 písm. n) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 123 a násl. stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) rozhodla usnesením 035/2025/RM o pořízení stavební uzávěry na ploše PZV 4, k.ú. Budyně nad Ohří.

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

Vymezení odpovídá ploše změn V4, kterou vymezuje územní plán Budyně na Ohří, po Změně č. 3 účinné od 11.04.2012, (dále také ÚP) za účelem vybudování průmyslové zóny. V rámci vymezeného území UOSU se rovněž nacházejí plochy veřejně prospěšných opatření OZ2 a OZ4, které zde aktuální ÚP vymezuje právě v souvislosti s plánovanou plochou výroby V4, jako ochrannou zeleň.

Vymezení rovněž odpovídá mapové příloze usnesení 035/2025/RM. Usnesení obsahovalo rovněž přesný výčet pozemků, pro které se stavební uzávěra pořizuje a který je v textu níže.

Od doby, kdy bylo schváleno usnesení 035/2025/RM, uběhl již více než rok. Během této doby vešla v platnost Změna č. 4 ÚP Budyně nad Ohří, která převedla územní plán do jednotného standardu a plocha Z.38 nyní nese název Z.38. Stejně tak došlo ke změně označení ploch K.1 a K.3, nyní se jedná o plochy K.1 a K2. Dále v textu budou proto použity nová označení řešených ploch.

UOSU se vymezuje podle § 124 odst. 1 stavebního zákona

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

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

a pro pozemky či části pozemků v katastrálním území katastrální území Vrbka u Roudníčku parc. č.:

202/2, 202/5

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

Toto UOSU se vztahuje i na pozemky, které vzniknou rozdělením, oddělením, sloučením nebo změnou číselného označení kteréhokoli výše uvedeného pozemku nebo jeho části včetně pozemků, které se s jakýmkoli takovým pozemkem sloučily. Při určení rozsahu dotčení pozemků touto stavební uzávěrou má

přednost zákres. Při změně čísel dotčených parcelních pozemků se tento výčet v rozsahu změny nepoužije a bude vycházeno z grafické přílohy.

b) rozsah a obsah omezení nebo zákazu stavební činnosti

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

Stavební uzávěra se nevztahuje na:

- stavební úpravy podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,
- udržovací práce podle § 6 odst. 3 stavebního zákona,
- veřejné inženýrské sítě v pozemcích komunikací a ve zpevněných plochách.

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

Účel omezení nebo zákazu stavební činnosti:

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

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

c) podmínky vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

Případné požadavky dotčených orgánů budou doplněny po projednání.

d) doba trvání omezení nebo zákazu stavební činnosti

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

e) stanovení podmínek pro povolování výjimek

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

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

Výjimku dále mají již domluvené stavby technické a dopravní infrastruktury, či úpravy na stávající technické a dopravní infrastruktuře (konkrétně se jedná o železniční trať Vraňany – Libochovice) infrastruktuře procházející územím.

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

Jiné výjimky ze stavební uzávěry nelze povolovat.

ODŮVODNĚNÍ

Město Budyně nad Ohří má v současnosti platný ÚP vydaný dne 15. 05. 2008, a který nabyl účinnosti dne 30.05.2008. Na základě usnesení 80/2024/ZM zastupitelstva města Budyně nad Ohří dne 11. 9. 2024 bylo zahájeno pořízení Změny č. 5 územního plánu Budyně nad Ohří s prvky regulačního plánu pro plochu Z.38.

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

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

<u>Nedostatečnost současné regulace plochy Z.38</u>

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

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

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

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

<u>Rizika předčasné výstavby na ploše Z.38 a hlavní důvody potřeby stavební uzávěry</u>

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

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

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

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

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

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

Mezi hlavní regulativy, které aktuálně plocha Z.38 nemá a které budou součástí plánované Změny č. 5 ÚP, patří maximální velikosti jednotlivých záměrů pozemků, velikosti staveb, koeficient zastavěnosti a koeficient zeleně ve vztahu k navazujícím plochám a ve vztahu k současně zastavěnému území. Dále mohou být stanoveny regulativy na hmotová řešení budov, typy zastřešení, materiály, rozmístění jednotlivých budov a pozemků apod.

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

Dalším důvodem pro pořízení stavební uzávěry pro plochu Z.38 je i stáří územního plánu a doba, po kterou už je tato plocha v územním plánu navržena. Plocha Z.38 zůstala po více než 16 letech od svého

vymezení stále nevyužita. Za tuto poměrně dlouhou dobu se však mnoho faktorů v rámci území změnilo, a to platí i pro potenciální záměry, jak by se dala plocha Z.38 využít. I z těchto důvodů je třeba takto rozsáhlou plochu znovu prověřit, zvážit důvody jejího původního vymezení a důvody proč dosud zůstala nevyužita. V rámci Změny č. 5 ÚP plochu Z.38 aktualizovat s aktuálními zájmy města a připravit ji tak, aby ji bylo možné konečně začít hospodárně využívat. Regulace budou mít tedy i ten smysl, aby bylo přesněji řečeno, jak plochu využít a bylo v tomto ohledu jednoduší ji začít využívat za jasně daným účelem. Předejde se tak alespoň některým rozporům o to, jak plochu využívat a bude přesněji stanovena její funkce a význam v území.

Začlenění ploch ochranné zeleně K.1 a K.3

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

Důvod omezení pouze na plochu Z.38

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

Konkrétně se jedná o navržené plochy V2 a V3, které jsou ovšem výrazně menší a v podstatě vyplňují proluky mezi komunikacemi a stávající zástavbou. Plocha V2 má rozlohu 0,8 ha a plocha V3 má 1,1 ha. V porovnání 35,5 hektary, které má plocha Z.38, se tedy nejedná o tak významný zásah do krajiny. Plocha V 4 je tedy bezkonkurenčně největší plochou pro výrobu v rámci územního plánu. Rovněž jsou plochy V2 a V3 na rozdíl od plochy Z.38 umístěny v přímé návaznosti stávající zastavěné plochy výroby. Plocha Z.38 se oproti tomu nachází převážně ve volné krajině a představuje zcela novou rozvojovou lokalitu.

U plochy Z.38 lze rovněž vzhledem k její velikosti předpokládat vznik nových komunikací v rámci plochy. Je proto potřeba zajistit, aby nově vzniklé komunikace byly správně navrženy. Bez jejich předchozí koncepce může dojít k nevhodnému umístění staveb, které budoucí dopravní řešení znemožní. U ploch V2 a V3 tento předpoklad vzhledem k jejich menší velikosti nehrozí. Navíc mají tyto plochy přímou návaznost na stávající síť komunikací.

V zákoně 283/21 § 123 odst. 1 je uvedeno: „Územním opatřením o stavební uzávěře se omezuje nebo zakazuje v nezbytném rozsahu stavební činnost ve vymezeném území, pokud by mohla ztížit nebo znemožnit jeho budoucí využití podle připravované územně plánovací dokumentace“. Dle zadání Změny č.5 je na plochu Z.38 kladen požadavek na prověření a následné stanovení úpravy regulativů jako regulativů s prvky regulačního plánu. Toto zadání bylo schváleno zastupitelstvem města. Území plochy Z.38 lze proto označit jako území nezbytně nutné pro zajištění využití dle připravované Změny č.5 ÚP Budyně nad Ohří.

Proto u ploch V2 a V3 nebyla shledána potřeba dočasně omezovat stavební činnost. Jejich případné využití nemůže vzhledem k jejich rozsahu a charakteru významným způsobem zmařit cíle připravované

Změny č. 5 územního plánu. Plochy V2 a V3 představují pouze dílčí doplnění stávajících výrobních areálů a jejich využití nepovede ke vzniku nové rozsáhlé průmyslové lokality. Naproti tomu plocha Z.38 představuje zcela novou výrobní zónu, jejíž budoucí urbanistické uspořádání dosud není podrobně regulováno a je předmětem připravované Změny č. 5 územního plánu.

Poučení:

Proti územnímu opatření o stavební uzávěře vydané formou opatření obecné povahy nelze podat dle § 173 odst. 2 správního řádu opravný prostředek.

Název dokumentace:	
Územní opatření o stavební uzávěře plochy Z.38	
Územní opatření o stavební uzávěře bylo vydáno radou města usnesením č. 339/2026/RM	
Datum vydání územního opatření: 26.10.2026	
Správní orgán který dokumentaci vydal:	**Pořizovatel:**
Rada Města Budyně nad Ohří	Městský úřad Roudnice nad Labem
	úřad územního plánování
	Karlovo nám . 21, 413 01 Roudnice n/L
Ing. Petr Kindl - starosta města	**Ing. Kamila Kloubská - vedoucí ÚÚP**
Datum nabytí účinnosti:	14.11.2026