

Podle Územního plánu Žatec - Úplného znění po vydání Změny č. 1, 3 až 13 se pozemek p.p.č. 957/2 k.ú. Žatec nachází mimo zastavěné území a zastavitelnou plochu. Pozemek je zařazen do Plochy přírodní (PP).

### **Přírodní plochy (PP, PPa)**

Hlavní využití: Území přírodního prostředí, určené pro biocentra a chráněné prvky přírody.

- přirozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová
- vodní plochy a toky, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.); lesy, výsadba porostů lesního typu

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- ze staveb uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona se připouští pouze stavby vodohospodářské na tocích a stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – komunikace účelové, pěší a cyklistické
- u ploch PPa: činnosti související s výcvikem Armády ČR

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné využití než hlavní a přípustné
- je zakázáno provádět stavby a změny kultur, které by snížily stupeň ekologické stability nebo znesnadnily realizaci ÚSES.

Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES.

Pravidla uspořádání území: Umístování budov nebo oplocení je vyloučeno.

### **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

*(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)).*

### **6.1. Společná ustanovení**

V území řešeném územním plánem Žatec je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkresech č. A2a. Hlavní výkres a A2b. Hlavní výkres – výřez.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty, které vymezené škále hlavních, přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce, nebo může být změněno jejich využití na takové, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití odpovídá. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají jsou nepřípustné.

## **A) Celé území**

### **A1) Na celém správním území je nepřípustné provádět:**

- větrné elektrárny,
- výstavbu nových fotovoltaických elektráren, s výjimkou využití pro vlastní zásobování (např. na střeše budov),
- výstavbu malých vodních elektráren, těžbu nerostů,
- stavby ubytovacích zařízení definované dle § 2 odst. c) bod 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů – stavby pro ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování; dále stavby ubytovacích zařízení definované dle § 2 odst. c) bod 1 – 3 (stavby hotelů, motelů a penzionů) v rozsahu zařízení zařazených do třídy jedné až dvou hvězdiček,
- byty či jiné než obytné prostory a ubytovací zařízení ve smyslu § 33a zákona č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů,
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot v ochranném pásmu silnice I/27 v k.ú. Žatec,
- velkoplošné stavby a zařízení pro reklamu v zastavěném území a zastavitelných plochách.

### **A2) Pro účely tohoto územního plánu se definují:**

- plochy hygienické ochrany – plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport nebo rekreaci,
- nerušící výroba – výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou,
- stavby pro maloobchod – do 1000 m<sup>2</sup> plochy zastavěného stavebního pozemku pro umístění budovy obchodního prodeje,
- stavby pro velkoobchod – nad 1000 m<sup>2</sup> plochy zastavěného stavebního pozemku pro umístění budovy obchodního prodeje,
- podkroví – ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití,
- nadzemní podlaží – každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu,
- ustupující podlaží – nejvyšší podlaží nacházející se nad posledním řádným (úplným) podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné z hran pravoúhlého průmětu vnějšího líce obvodových konstrukcí nižšího podlaží do vodorovné roviny, a zároveň užitná plocha tohoto ustupujícího podlaží nepřesáhne 80 % užitné plochy řádného (úplného) nadzemního podlaží,
- hrubá podlažní plocha – součet hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích, vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, včetně ustupujících pater a započítatelné části podkroví,
- stavební čára – odstupová vzdálenost hlavní budovy na vlastním pozemku od veřejného prostranství (náměstí, ulice či jiné komunikace, pozemku veřejné zeleně apod.); tato vzdálenost nesmí být při umístění hlavních staveb překročena směrem k veřejnému prostranství, výjimkou mohou být pouze: části průčelí budov (jako jsou obklady, vystupující prvky členící fasádu, technická zařízení a prvky na fasádě), podzemní konstrukční prvky (základy), dodatečné zateplení budov, střecha a korunní římsa,
- Trvalé bydlení pro funkci zóny u ploch, kde není bydlení hlavním využitím – znamená byt majitele objektu, byt správce objektu, případně byt pro pohotovostní ubytování zaměstnanců. V rámci areálu jednoho subjektu mohou být zřízeny max. 2 byty.

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

**B1) Napojení na veřejnou infrastrukturu:** Všechny stavby pro bydlení, ubytování, administrativu, obchod, služby a výrobu a transformace ploch zahrádkových kolonií na obytné plochy jsou podmíněny napojením na komunikace v kvalitě a parametrech určených pro obytné zóny; musí mít zajištěn zdroj pitné vody a likvidaci odpadních vod v souladu s platnými předpisy a musí být napojeny na elektrické rozvody.

**B2) Vztah hlavního a přípustného využití** (týká se jak ploch stabilizovaných, tak i ploch přestavby a ploch zastavitelných):

- hlavní využití musí činit min. 60 % výměry hrubé podlažní plochy,
  - podmíněně přípustné využití max. 10 % výměry hrubé podlažní plochy,
  - a případný zbytek připadá na ostatní přípustná využití.
- s upřesněním v následujících bodech a) až c).

a) U ploch BK, BI, BV, BR, SOM, SOv, SOs se splnění minimální výměry hlavního využití požaduje u každého areálu (tzv. soubor staveb a ploch zpravidla pod společným oplocením, obvykle zároveň koresponduje s majetkovým vymezením).

U ploch RK, OV, OS, OH, DG, DV, TI, PV, ZV, ZA, SV se splnění minimální výměry hlavního využití požaduje pouze za celou plochu (plocha = území zařazené do jedné kategorie ploch s rozdílným způsobem využití dle grafické části ÚP), vymezenou v ÚP pro danou hlavní funkci.

Výše uvedené ustanovení (o min. výměře hlavního využití) se neuplatní u ploch:

- RZ, DP – uvedeno pouze hlavní využití.
- DD, DL, VH – využití území limitováno oborovými předpisy.
- VP, VZ, DK a u ploch nezastavěného území ZO, ZT, ZZ, ZC, LE, SN, SNa – umíst'ování staveb limitováno max. plochou jednoho objektu.
- **PP, PPa – není umožněno zastavění.**

b) Samostatné umíst'ování přípustného využití bez využití hlavního:

V plochách BK, BI, BV, BR, SOM, SOv, SOs se připouští pouze veřejná prostranství (např. komunikace, zeleň, parkoviště apod.) a zařízení technické infrastruktury sloužící potřebám plochy.

V plochách RK, OV, OS, OH, DG, DV, TI, PV, ZV, ZA, SV může být v rámci jedné plochy umístěno více areálů, z nichž některé (při dodržení požadované výměry hlavního využití za celou plochu) mohou plnit funkci pouze přípustného (příp. podmíněně přípustného) využití – kromě veřejných prostranství a technické infrastruktury (viz výše) také např. stavby pro administrativu, stavby pro skladování apod. Podmínkou však je, že nedojde ke změně charakteru území.

V obou případech se splnění minimální výměry hlavního využití požaduje pouze za celou plochu.

c) U ploch smíšených obytných (SOM, SOv, SOs) musí být součástí plochy také povinná složka přípustného využití. Toto přípustné využití je požadováno minimálně v kategorii podnikatelská činnost (služby, obchod – např. prodejna, opravna, kadeřnictví apod.) nebo přechodné ubytování; případně se připouští i některé z vyjmenovaných přípustných využití občanského vybavení (nebo občanského vybavení a nerušící výroby u ploch SOs), tj. nelze využít 100 % využití pro bydlení ani naplnit přípustné využití plochami rekreace (u ploch SOv). Přípustné využití musí činit v plochách SOM a SOv a dále v plochách přestavby ploch SOs min. 10 % výměry hrubé podlažní plochy každého zastavěného stavebního pozemku; v zastavitelných plochách SOs min. 10 % plochy.

d) Přípustné využití a podmíněně přípustné využití nesmí být v rozporu s hlavním využitím a narušovat jeho funkci; v případě, že hlavní využití má charakter plochy hygienické ochrany, nesmí být činnostmi provozovanou v přípustném a podmíněně přípustném využití narušovány

objekty a plochy hygienické ochrany (např. hlukem, spadem, pachem, vibracemi, včetně dopravní obsluhy).

### **B3) Doplnkové stavby a využití**

Jedná se o takové stavby a využití, které slouží pro fungování hlavního a přípustného (příp. podmíněně přípustného) využití, bez nějž nemají v území obvykle samostatně opodstatnění.

Při regulování procentního poměru mezi využitím hlavním a přípustným (případně podmíněně přípustným) jsou tyto doplňkové stavby a využití plošně započítávány do toho využití, pro jehož funkci slouží.

Stavby, které jsou uvedeny pod následujícím bodem a), a individuální garáže mohou být umístovány i samostatně, bez majetkového nebo provozního vztahu k hlavnímu využití (pokud s ním nejsou v rozporu). V takové případě jsou procentuelně započítávány jako přípustné využití.

V zastavěném území s výjimkou ploch PP, v zastavitelných plochách a dále ve stabilizovaných plochách BK, BI, RZ, OS, VP, VZ, DK, DD, DL, PV, ZV, ZA, SV zasahujících mimo zastavěné území je možné v souladu s charakterem území a při respektování hlavního využití umísťovat stavby a využití doplňkového charakteru:

a) Ve všech druzích ploch:

- komunikace místní, účelové, cyklistické a pěší; odstavná a parkovací stání; sítě a koncová zařízení technické infrastruktury; veřejná prostranství, veřejná a ochranná zeleň.

b) V plochách bydlení (BI, BV, BR), smíšených obytných plochách (SOM, SOV, SOs) a plochách rekreace – zahrádkové kolonie (RZ) stavby vedlejší jako např.:

- hospodářské stavby pro samozásobitelství (kůlny, skleníky, apod.) a domácí dílny do 70 m<sup>2</sup> zastavěné plochy u jedné hlavní stavby

- pergoly, altány, bazény,

- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže, odstavná stání, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.), oplocení, dvory, zahrady.

c) V plochách rekreace kolektivní (RK), občanského vybavení (OV, OS, OH),

v plochách dopravní infrastruktury (DD, DL a DV), v plochách technické infrastruktury (TI),

v plochách výroby a skladování (PV, ZV, ZA), v plochách smíšených výrobních (SV) a

v plochách specifických – Armáda ČR (AR) stavby vedlejší jako např.:

- administrativní, provozní a skladové budovy pro funkci zóny (včetně např. hygienických zařízení a šaten pro obsluhu plochy v plochách RK a OS),

- související dopravní a technická infrastruktura (např. garáže pro obsluhu plochy, parkoviště, účelové komunikace, studny, domovní ČOV apod.),

- zpevněné plochy, zeleň ochranná a veřejná; oplocení.

d) Individuální garáže:

Jednotlivé individuální garáže je možno umísťovat v zastavěném území a v zastavitelných plochách jak na pozemku se stavbou bytového nebo rodinného domu, ke kterému garáž náleží, tak samostatně v rámci jiných druhů ploch (s **výjimkou ploch typu VZ, VH, ZO, LE, PP, SN**), pokud jejich umístěním nedojde ke snížení průchodnosti území.

e) Odstavná a parkovací stání

Pro účely bydlení a rekreace: Potřeby parkování obyvatel (v plochách BK, BI, BV, BR a v zastavitelných plochách typu SOM, SOV, SOs) a rekreatů (v ploše RZ) budou řešeny na vlastním pozemku.

Pro každou nově vznikající bytovou jednotku musí být zbudována:

- 2 parkovací stání na bytovou jednotku v novém rodinném domu,

- 1 parkovací stání na bytovou jednotku v již existujících rodinných domech,

- 1,5 parkovacího stání na bytovou jednotku v bytovém domě (zaokrouhleno nahoru na celé číslo); nemusí být umístěna na pozemku záměru.

Tyto potřeby (parkovací místa) mohou být řešeny jak výstavbou parkovacích stání, tak garáží. Pro účely nebytové: Potřeby parkování a odstavování vozidel zaměstnanců a zákazníků (plochy RK, OV, OS, OH, SOm, SOv, SOs, PV, ZV, ZA, SV, DD, DL, DV, AR) bude řešeno na vyhrazených plochách na vlastním pozemku, v rámci uvedené plochy.

Odstavování vozidel bude řešeno v takovém rozsahu, který odpovídá způsobu využití a kapacitě objektu nebo plochy; u kapacitních areálů jako jsou nákupní centra, sportovní areály, základní a mateřská škola apod. je třeba zohlednit i rozsah ploch pro nárazové zvýšení potřebné kapacity dopravní obsluhy.

Výše uvedená ustanovení bodu e), týkající se minimálního požadovaného počtu stání, se nepoužijí pro nově vznikající bytové jednotky a nově vznikající provozy v městské památkové rezervaci a městské památkové zóně.

Samostatná parkoviště bez jiného hlavního využití mohou být umístěna v rámci ploch dopravní infrastruktury DK, DV, DP, DG, veřejných prostranství VP a ploch výroby a skladování PV.

#### **B4) Intenzita využití pozemků:**

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek:

max. zastavěná plocha pozemku, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku – plocha nadzemních staveb ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona, s výjimkou staveb, které nejsou budovami; tyto se započítají mezi zpevněné plochy (viz níže), max. zastavěná plocha pozemku je poměr zastavěné plochy pozemku k celkové ploše pozemku v rámci oplocení areálu jednoho vlastníka,

- min. plocha zeleně – poměr ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP k celkové ploše pozemku v rámci oplocení areálu jednoho vlastníka,

- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov); dále zpevněné plochy vstupů a vjezdů, terasy, bazény, skleníky a přístřešky, pokud nejsou budovou; energetická zařízení obnovitelných zdrojů umístěná na terénu apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravnovacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

Požadavky intenzity využití území se v zastavitelných plochách a v plochách přestavby uplatní pro každý zastavěný stavební pozemek ve smyslu § 2 odst. (1) písm. c) stavebního zákona (resp. areál jednoho vlastníka). Ve stabilizovaných plochách se uplatní při umístění nové hlavní stavby v rozsahu zastavěného stavebního pozemku souvisejícího s touto hlavní stavbou.

#### **B5) Struktura zástavby:**

V zastavěném území: dle charakteru navazující zástavby. Při dostavbách v prolukách a v plochách navazujících na již existující zástavbu bude nová výstavba respektovat převažující strukturu okolní zástavby a dodržovat stavební čáru tam, kde je založená.

V zastavitelných plochách: bodová nebo dle charakteru navazující zástavby.

#### **B6) Charakter zástavby:**

Dostavby v prolukách a v plochách navazujících na existující zástavbu budou respektovat převažující charakter okolní zástavby (jako např. měřítko, hmoty, sklonitosti střech apod.).

### **C) Nezastavěné území**

#### **C1) Stavby, zařízení a využití v nezastavěném území:**

a) Umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (tj. týká se ploch vodních a vodohospodářských, zemědělských, lesních, přírodních a smíšených nezastavěného

území) pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona:

V celém nezastavěném území **mimo plochy PP** je možno umísťovat stavby:

- pro vodní hospodářství – s výjimkou staveb uvedených v bodě A1),
- pro ochranu přírody a krajiny,
- pro snižování nebezpečí ekolog. a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- pro veřejnou dopravní infrastrukturu,
- pro veřejnou technickou infrastrukturu,
- pro účely rekreace a cestovního ruchu (cyklistické stezky, hygienická zařízení a informační centra pro turistický ruch).

b) V nezastavěném území je možné umísťování a rozšiřování zahrádkářských chat pouze v plochách RZ a ZZ.

c) Umísťování staveb pro zemědělství a lesnictví je stanoveno u jednotlivých druhů ploch.

d) V celém nezastavěném území je dále možno umísťovat opatření:

- protierozní opatření,
- vodní plochy a toky,
- zeleň.

### **C2) Oplocení v nezastavěném území se připouští:**

- u pozemků dle Katastru nemovitostí vedených jako zahrada nebo ovocný sad,
- dále u ploch zařazených do ploch zemědělské plochy – zahrady ZZ,
- oplocení nestavebního charakteru u pastvin (pastevní ohradníky) a tréninkových ploch pro koně (ohrazené výběhy).

Oplocování nesmí zahrnout komunikace (nesmí dojít ke snížení průchodnosti krajiny) a aktivní zónu záplavového území, v plochách pro ÚSES se připouští pouze oplocení nestavebního charakteru umožňující pastvu v souladu s plány péče o ZCHÚ nebo biocentra.

### **C3) Změny druhu pozemků ZPF**

Změna druhu pozemku, dle KN vedeného jako ZPF (orná půda, chmelnice, TTP), na zahradu nebo ovocný sad je možná pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách.

### **C4) Zalesnění**

Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

### **Celkové shrnutí – upozornění**

Podle dostupných podkladů na pozemek zasahuje:

- zátopové území při narušení vodního díla Nechranice
- ochranné pásmo letiště Žatec Macerka / OP výškové
- nadregionální biocentrum funkční NRBC 1, významný krajinný prvek (veřejně prospěšné opatření – plocha územního systému ekologické stability)
- celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavby a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů - včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení atd.)