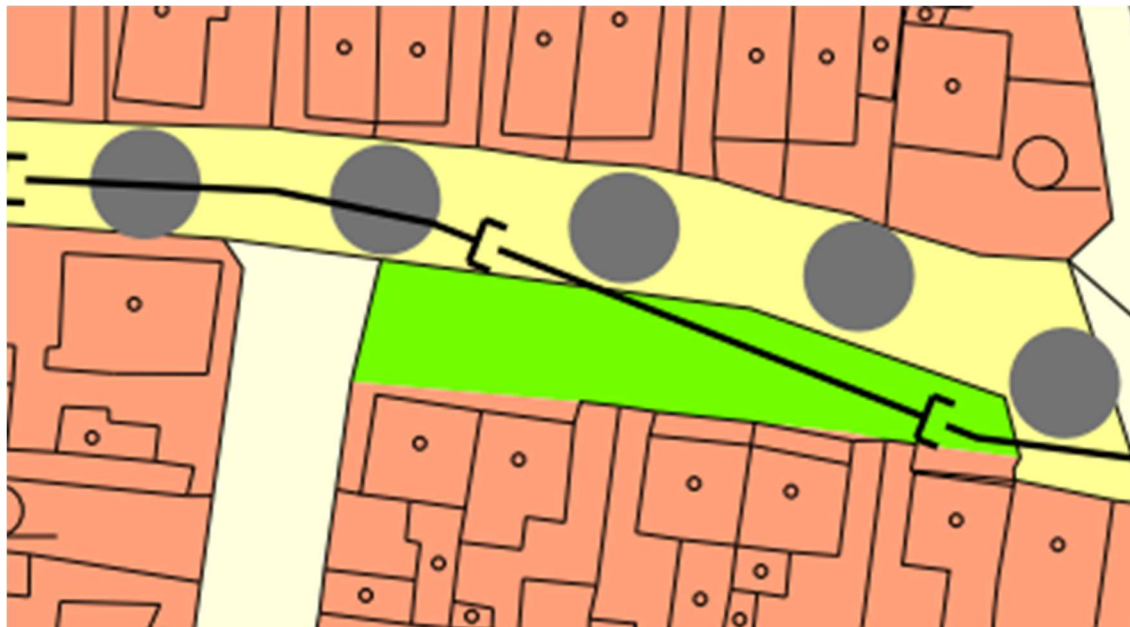


Podle Územního plánu Žatec - Úplného znění po vydání Změny č. 1, 3 až 13 se pozemek p.p.č. 744/1 k.ú. Bezděkov nachází v zastavěném území.

Část pozemku je zařazena na do Plochy veřejných prostranství – zeleň (v situaci vyznačeno zeleně), druhá část pozemku je zařazena do Plochy pro bydlení vesnické (v situaci vyznačeno hnědě).



Celé správní území města Žatce je dotčeno zájmovým územím vojenského objektu Lažany. K.ú. Žatec, Radičeves a Milčeves jsou zájmové území AČR.

Veřejná prostranství – zeleň (VZ)

Hlavní využití:

Veřejně přístupné plochy zeleně (parky, zeleň ochranná, zeleň u komunikací, zeleň přírodního charakteru v zastavěném území apod.). Součástí ploch mohou být i doplňkové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky).

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky, nádrže
- stavby pro obchod a služby (např. prodejny občerstvení, tisku, apod.)
- sportovní stavby a zařízení pro funkci zóny (např. dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B3) písm. a)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné funkční využití než hlavní a přípustné

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha: 5 % (bez komunikací)

Max. zastavěná plocha jednoho stavebního objektu pro obchod a služby: 15 m²

Min. plocha zeleně: 80 %

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

Bydlení vesnické (BV)

Hlavní využití: Bydlení v rodinných domech. Budova rodinného domu může být doplněna stavbou či stavbami doplňujícími, s využitím k účelům hospodářským (chov drobného domácího zvířectva, domácí dílna, apod.). Pozemek rodinného domu může být využíván jako dvůr nebo zahrada.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- rekreace rodinná (chaty, rekreační domky)
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro funkci zóny (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování a stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- stavby a využití dle kap. 6.1. bod B3) písm. a), b), d), e)

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické limity pro plochy hygienické ochrany

- administrativa (veřejná správa, finančníctví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- objekty integrovaného záchranného systému (hasičský záchranný sbor, policie)
- zařízení kulturní, mimo zábavních zařízení (jako např. diskotéky)
- rekreace hromadná
- podnikatelská činnost (služby, obchod, nerušící výroba)
- živočišná výroba nad rámec samozásobitelství *pouze za předpokladu, že při zřízení, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).*
- plochy pro chov a výcvik koní
- řadové garáže
- zahrádkové osady a zahradnictví

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v bytových domech
- stavby pro velkoobchod
- sklady a skladovací plochy
- průmyslová výroba a zemědělská výroba neživočišná
- živočišná výroba mimo podmíněně přípustných

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 umístění 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 zařízené, 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 míru,
- stavby pro maloobchod – do 1000 m² plochy zastavěného stavebního pozemku pro umístění budovy obchodního prodeje,
- stavby pro velkoobchod – nad 1000 m² 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 lince 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 započitatelné 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 umístování 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 – umístování staveb limitováno max. plochou jednoho objektu.
- PP, PPa – není umožněno zastavění.

b) Samostatné umístování 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 činností 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 doplnkové 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 doplnkového 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 m² 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 (zaokrouhлено 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) Umístování 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 umístování a rozšiřování zahrádkářských chat pouze v plochách RZ a ZZ.

c) Umístování 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

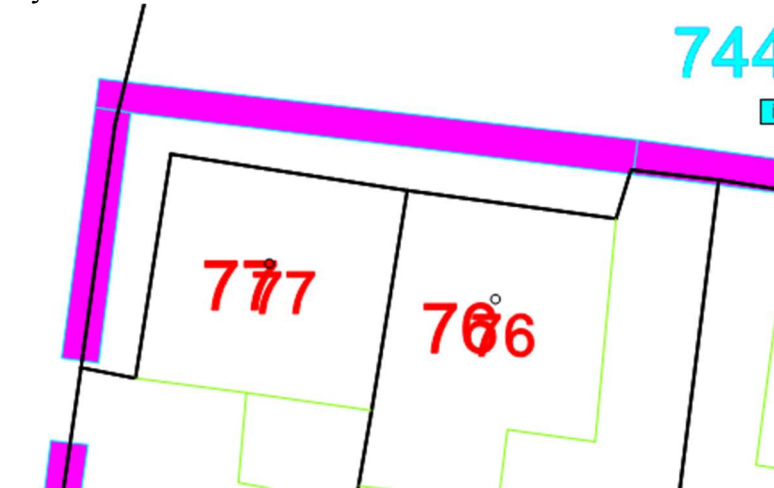
Výsadba porostů lesního typu (zalesnění) je možná do vzdálenosti 50 m od zastavěného území a zastavitelných ploch; zalesnění ZPF pouze na půdách III. až V. třídy ochrany.

Celkové shrnutí – upozornění

- 1) Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích).
- 2) Podle dostupných podkladů/zákresů (GIS, ÚAP) na pozemek zasahují rozvody pitné vody, komunikační vedení CETIN a.s., GRAPE SC a.s., UPC Česká republika s.r.o., dále zde zasahuje navržené doplnění kanalizace – včetně ochranného pásma (veřejně prospěšná stavba).
- 3) Podle pasportu komunikací se na pozemku nachází chodník.
- 4) Přesnější rozsah inženýrských sítí a podmínky pro případnou výstavbu v ochranných pásmech inženýrských sítí je nutné předem projednat se správcí dotčených sítí.



Vyznačení komunikačního vedení



Vyznačení chodníku