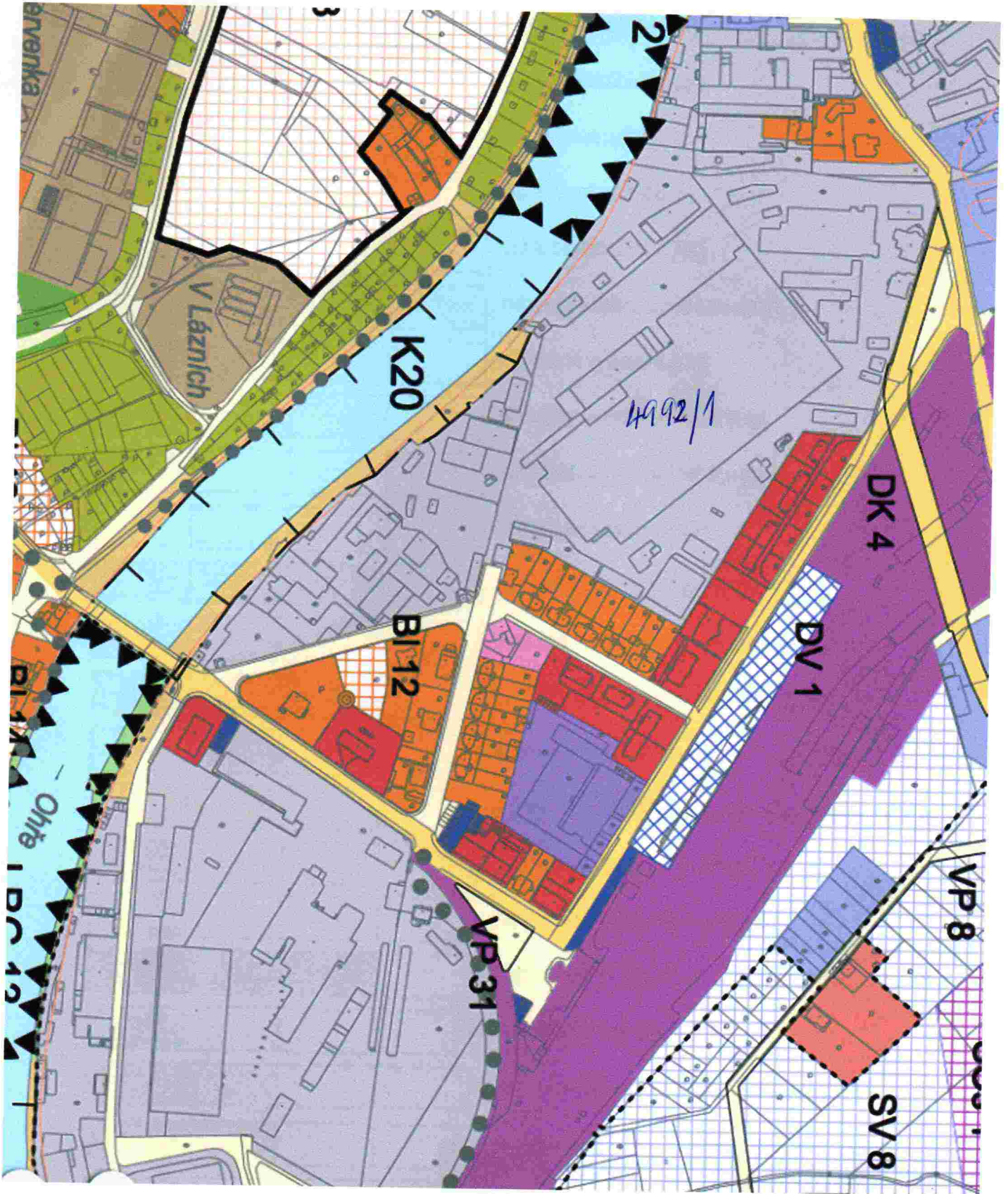


# ÚZEMNÍ PLÁN - MĚSTA ŽATEC



## Plochy s rozdílným způsobem využití

I.	II.	III.	IV.	
				bydlení kolektivní (BK)
				bydlení individuální (BI)
				bydlení vesnické (BV)
				bydlení rekreační (BR)
				rekreace kolektivní (RK)
				rekreace - zahrádkové kolonie (RZ)
				občanské vybavení (OV)
				občanské vybavení - sport (OS)
				občanské vybavení - hřbitov (OH)
				veřejná prostranství (VP)
				veřejná prostranství - zeleň (VZ)
				smíšené obytné plochy - městské (SOM)
				smíšené obytné plochy - vesnické (SOV)
				smíšené obytné plochy - se službami (SOs)
				dopravní infrastruktura - pozemní komunikace (DK)
				dopravní infrastruktura - dráhy (DD)
				dopravní infrastruktura - letiště (DL)
				dopravní infrastruktura - ostatní plochy (DP, DG, DV)
				technická infrastruktura (TI)
				výroba - průmyslová výroba a skladování (PV)

### 3.3.7. Plochy technické infrastruktury

Stávající plochy technické infrastruktury, které mají významný plošný rozsah, byly zařazeny do jediné kategorie ploch s rozdílným využitím. Další objekty technické infrastruktury menšího plošného rozsahu (věžové trafostanice, čerpací stanice kanalizace apod.), byly zahrnuty do navazujících ploch pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, výrobu, do veřejných prostranství apod.

Do ploch Technická infrastruktura (TI) jsou zařazeny: vodní zdroj, vodojem, čerpací stanice vodovodu, čistírna odpadních vod (2x), rozvodna VVN/VN, spínací stanice VN, výtopna Perč a výtopna Podměstí a zařízení na toku Ohře (jez apod.), dále významné trafostanice, regulační plynové stanice a výměňkové stanice.

### 3.3.8. Plochy výroby a skladování

Do ploch Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV) jsou zařazeny provozní objekty a areály průmyslové výroby, zvláště těžké (stavebnictví, strojírenství), skladování, opravárenství, dopravy apod., tj. provozy, které se uplatňují charakterem činnosti, jejího působení na životní prostředí a významnou obslužnou dopravou.

Do ploch Výroba – zemědělská výroba (ZV) jsou zařazeny objekty a areály zemědělské výroby, převážně soustředěného chovu hospodářských zvířat či významné areály provozu rostlinné výroby a zemědělských služeb.

Do ploch Výroba – zahradnictví (ZA) jsou zařazeny stávající plochy speciální a intenzivní zemědělské rostlinné výroby, zahradnické provozy s výrobou zeleniny, květin a okrasných dřevin, areály šlechtitelských skleníků, apod.

### 3.3.9. Plochy smíšené výrobní

Smíšené výrobní plochy (SV) zahrnují provozy průmyslu lehkého, provozy skladování, řemeslné výroby, technických a opravárenských služeb, občanské vybavenosti, obchodu, služeb a administrativy.

### 3.3.10. Plochy specifické

Plochy specifické – Armáda ČR (AR) zahrnují objekty a areály speciálních činností Armády ČR – kasárna a jiné provozní objekty.

Plochy cvičišť byly zařazeny jako Smíšené nezastavěné území v zájmovém území Armády ČR (SNa), plochy biocenter v areálu cvičiště jako Přírodní plochy v zájmovém území Armády ČR (PPa).

## 3.4. Zastavitelné plochy a plochy přestavby

### 3.4.1. Plochy bydlení

Pro bydlení byly vymezeny plochy Bydlení kolektivní (BK) a Bydlení individuální (BI), ve kterých převažuje bydlení městského charakteru; Bydlení vesnické (BV) ve kterých převažuje bydlení venkovského charakteru a Bydlení rekreační (BR), tj. s vyšším podílem obytných staveb nebo staveb rekreačních, užívaných pro rodinnou rekreaci.

#### **Bydlení kolektivní (BK)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: Žatec – BK1 a BK2; Záhoří – BK3.

#### **Bydlení individuální (BI)**

Zahrnuje zastavitelné plochy: Žatec – BI1, BI2 část, BI3, BI4 část, BI6, BI7, BI10 až BI15, BI16 část, BI17, BI18 část, BI19 až BI24; Bezděkov BI25.

Zahrnuje plochy přestavby BI2 část, BI4 část, BI5, BI8, BI9, BI16 část, BI18 část.

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné funkční využití než přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění lokality: 60 % u ploch DG a DV; u ploch DP max. 100 stání v jedné lokalitě

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 1 NP + podkroví

### **6.2.19. Technická infrastruktura (TI)**

#### Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- technická zařízení na tocích
- administrativní, provozní a skladové budovy pro funkci zóny
- odstavná a parkovací stání pro funkci zóny
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- Podmínkou je, že:
- nesmí být v rozporu s činností hlavní
  - plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem
- trvalé bydlení a přechodné ubytování pro funkci zóny

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné funkční využití než přípustné a podmíněně přípustné

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění: nestanoveno

Min. plocha zeleně: nestanoveno

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkroví, resp. max. 10 m (mimo zařízení)

### **6.2.20. Výroba – průmyslová výroba a skladování (PV)**

#### Hlavní využití:

Výroba, která obvykle není přípustná v jiných plochách.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- výroba
- sklady a skladovací plochy
- stavební dvory a zařízení pro údržbu komunikací
- administrativní, provozní a skladové budovy pro funkci zóny
- čerpací stanice pohonných hmot pro funkci zóny
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- velkokapacitní stavby technické infrastruktury
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

#### Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že: - nesmí být v rozporu s činností hlavní  
- plochy hygienické ochrany nesmí být ohroženy hlukem, prachem a zápachem

- administrativa (veřejná správa, finančnictví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní pro obsluhu zóny
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zařízení kulturní pro obsluhu zóny
- stavby pro přechodné ubytování pro obsluhu zóny
- stavby pro veřejné stravování pro obsluhu zóny
- stavby pro velkoobchod a supermarkety (pouze mimo území MPR, včetně ochranného pásma, a mimo území MPZ)
- stavby pro maloobchod, služby
- halové a řadové garáže (v území MPR, včetně ochranného pásma, a v MPZ pouze podzemní)

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro trvalé bydlení
- individuální rekreace (chaty, rekreační domky)
- hromadná rekreace
- sportovní stavby a zařízení
- zemědělská výroba
- zahrádkové osady

#### Pravidla uspořádání území:

Max. plocha zastavění lokality: 80 %

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: nestanoveno

### **6.2.21. Výroba – zemědělská výroba (ZV)**

#### Hlavní využití:

Zemědělská výroba.

#### Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská neživočišná výroba
- zemědělské služby (opravny zeměděl. techniky apod.)
- plochy zahradnictví
- administrativní, provozní a skladové budovy pro funkci zóny
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, ostatní apod.)

### 3.2.2. Žatec – severně od Ohře

• **Mezi Ohří a železniční tratí.** Území kompaktní zástavby, v minulosti byly do této zóny situovány provozy střední a těžké výroby a velkokapacitních skladovacích areálů. Stávající platný územní plán počítal s rozvojem území v návaznosti na vývoj minulých desetiletí směrem západním. V nových ekonomických podmínkách se však postupně ukázalo, že západní okraj území se pro blízkost k centru města stává atraktivním pro výstavbu rodinných domů, což se odrazilo i v řešení rozvojových ploch nového územního plánu.

Rekreační území Loučky: V ohbí řeky Ohře na severním břehu je v kontaktu s lokálním biocentrem navržena plocha pro pobytovou rekreaci v zeleni. Území je propojeno stávající lávkou s podobnými stávajícími a navrženými plochami na jižním břehu a tvoří jádro rekreačního zázemí města.

• **Rozvojové plochy Horní a Dolní Klobása:** Místní část vesnického charakteru Dolní Klobása se nachází v blízkosti jádrového území města, proto je území navrženo převážně pro bydlení, doplněno plochami pro smíšenou výrobu na jižním a severním okraji. Realizace ploch je limitována vyřešením napojení na inženýrské sítě.

• **Rozvojové plochy Pod Starým vrchem:** Území severně od železniční tratě a západně od silnice I/27, řídká zástavba v nižších polohách pro bydlení, v horní poloze převládají plochy výrobní, proto jsou v navazujících lokalitách vymezeny plochy pro výrobu (severně od Prefy, severně od železniční tratě).

• **Rozvojové plochy Drahošůl:** Extenzivně využívané území mezi hlavním nádražím, Staňkovicou ul. a stávající průmyslovou zónou Drahošůl. Vzhledem k převaze výrobních a podnikatelských ploch je území navrženo k rozvoji ploch pro výrobu a smíšenou výrobu, v návaznosti na stávající obytné plochy pro smíšené obytné plochy.

### 3.2.3. Vesnická sídla

Připojená vesnická sídla mají rozdílnou šanci na budoucí rozvoj. Jejich budoucnost se odvíjí od vzdálenosti od vlastního Žatce, dopravního napojení, zainvestování inženýrskými sítěmi a v neposlední řadě od stávajícího charakteru zástavby.

• **Bezděkov:** Z hlediska rozvojových možností je nejperspektivnější, sídlo blízké k Žatci s rovinatým terénem, nízkou kvalitou zemědělského půdního fondu a přiměřeným zainvestováním inženýrskými sítěmi.

• **Velichov:** Perspektiva rozvoje Velichova je dána procházející silnicí I. tř. a stávajícím areálem f. Koito. Nevýhodou jsou navazující plochy ZPF s vysokou kvalitou půdy západně od sídla.

• **Radíčeves:** Rozvoj Radíčevsi se opírá o procházející silnici I. třídy, která bude v budoucnu přeložena severozápadním směrem po okraji zástavby vsi. Tím selepší obytné prostředí v centru obce a je možno počítat s umírněným zájmem o výstavbu, proto byly navrženy plochy pro obytnou výstavbu a smíšené výrobní plochy. Území mezi přeložkou silnice a stávající zástavbou je navrženo k založení ploch zeleně, kterých je v rovinatém terénu orné půdy kolem Radíčevsi výrazný nedostatek.

• **Trnovany:** Trnovany jsou malé, stagnující sídlo s poškozenou urbanistickou strukturou. Přeložkou silnice II. třídy na mostní těleso nad obcí se stávající zástavba dostala na periferii zájmu. Rozvoj sídla se nedá příliš očekávat.

• **Záhoří:** Sídlo malé velikosti, mimo hlavní dopravní tahy. Rozvoj není pravděpodobný, rozvojové plochy zahrnují pouze zástavbu proluk.

• **Milčeves:** Sídlo, kdysi převážně zemědělské, dnes obydlené řídce, ve špatném stavebním stavu. Rozvoj není pravděpodobný, rozvojové plochy pro bydlení a pro smíšenou výrobu byly navrženy v minimálním rozsahu.