

# ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

## LOKALITA – DŮL WANIECK PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM (SX/1) KAMENNÉ ŽEHROVICE

(v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti)



**Místo:** Kamenné Žehrovice – lokalita Důl Wanieck  
(Plocha smíšená obytná - se specifickým využitím SX/1)

**Katastrální území:** Kamenné Žehrovice

**Objednatel:** Obec Kamenné Žehrovice, Karlovarská 6, 273 01 Kamenné Žehrovice

**Zpracovatel dokumentace:** Agrourbanistický ateliér, Šumberova 8, 162 00 Praha 6  
IČO: 14 938 634, DIČ: 006-380519/032

**Březen 2013**

### **Obsah Zadání regulačního plánu**

a) Vymezení řešeného území	3
b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	4
c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb	4
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	5
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	6
f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření	9
g) Požadavky na asanace	9
h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, Zásad územního rozvoje nebo Politiky územního rozvoje a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	10
i) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí	13
j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují	13
k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	14
l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení v rozsahu s platnými právními předpisy	14

Zadání regulačního plánu je součástí Návrhu územního plánu Kamenné Žehrovice.

Požadavek na vymezení této plochy, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování v území, byl podán obcí Kamenné Žehrovice. Pro tuto lokalitu je možné pořídit regulační plán na žádost (Viz znění §62, odst.3 Stavebního zákona).

## a) Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází na severovýchodním okraji k.ú. Kamenné Žehrovice, cca 5 km od obce s rozšířenou působností (ORP) Kladno a 1,6 km od silnice R6 (Praha – Karlovy Vary). Lokalita, která je předmětem regulačního plánu, přiléhá jihozápadní hranou k severovýchodní hranici Turyňského rybníka.

Lokalita je v územním plánu Kamenné Žehrovice vymezena jako „Plocha smíšená obytná – se specifickým využitím“ SX/1 a nachází se na těchto pozemcích:

*Stavební parcely: 342, 343, 345, 348, 387, 747, 748, 751, 752, 753, 754, 755, 759, 760, 761, 762, 764, 765, 776, 982, 983, 984, 1007.*

*Pozemkové parcely: 1051/2, 1051/8, 1051/9, 1051/16, 1051/34, 1053/3, 1053/8, 1053/9, 1053/10, 1053/12.*

Velikost řešeného území je 184 899,2 m<sup>2</sup>. Zájmové území uvažované výstavby je rovinaté; morfologie jižního cípu řešeného území je daná bývalou haldou, severní část při okraji rybníka je pokleslá a z velké části ji tvoří mokřiny. Nadmořská výška se v daném území pohybuje v rozmezí cca 370 až 380 m n. m. Původní morfologie většiny zájmového území byla výrazně ovlivněna antropogenní činností; v posuzovaném území a jeho okolí probíhala s různou intenzitou hornická činnost v období let 1920 – 1933, dále 1941 – 53 a 1971 – 1989, a to převážně v rozsahu na celé nebo jen na části předmětné plochy. Samotná jáma Wanieck byla v roce 1984 zasypana.

V území se nachází několik objektů v různém technickém stavu. Téměř většina z nich není v současné době využívána. Doposud existující objekty jsou situované zejména při severozápadním okraji řešeného území, při komunikaci spojující Kamenné Žehrovice a Srby. Kromě dochovaných vilových objektů jde rovněž o objekty bývalé hlavní vrátnice, dílen, garáží, zázemí pro mužstvo, původní strojovny (původně umístěny elektromotory, převodovky atd.) a mostu k již neexistující těžební věži. Část plochy a některých objektů je využívána pro účely hypoterapie. Ve zbytku území se lokálně nachází zbytky původních objektů jako je objekt bývalé studny, trafostanice apod. V jižním cípu řešeného území se nachází původní, z části funkční čistička odpadních vod. V jihozápadní části území se nachází objekt bývalého hotelu Zápavy, který ke své původní funkci využíván není. V prostoru haldy se nachází plocha dnes již nevyužívaného heliportu. Prostor tvořící přechod mezi řešeným územím a plochou Turyňského rybníka je využíván k aktivitám souvisejícím se sportovním rybolovem.

Hlavní vjezd do areálu je z obecní komunikace. Do areálu byla v minulosti zavedena železniční vlečka, z níž se do dnešní doby dochovaly pouze části železničního náspu a některé příčné prostupy tímto tělesem.

### **b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití**

Hlavním záměrem celého řešení je odstranit industriální funkci v území a na nově vzniklých plochách vybudovat novou obytnou lokalitu, která se stane přirozenou součástí rozvíjejících se okolních obcí Kamenné Žehrovice a Srby.

Regulační plán zpřesní lokalizaci jednotlivých funkčních ploch v řešeném území s cílem vytvořit zde „**Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím (SX/1)**“ podle záměrů územního plánu. Ten zde navrhuje jako dominantní funkci bydlení v rodinných domech, dvojdomech a bytových domech s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti, sportu a rekreace.

Z důvodů záboru stávajících pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), budou plochy lesa (v územním plánu jako plochy NL/1, NL/2) navrženy v návaznosti na „Plochy smíšené obytné – se specifickým využitím“.

### **c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Respektovat obecné požadavky na umístování staveb dle §23, odst.1 Vyhlášky č.501/2006 Sb.: Stavby podle druhu a potřeby umísťovat tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

Pro „Plochu smíšenou obytnou – se specifickým využitím“ budou stanovena závazná regulativa, která budou obsahovat zásady využití ploch, s rozdělením na:

- Hlavní využití
- Přípustné využití
- Podmíněně přípustné využití
- Nepřípustné využití

- Podmínky prostorového uspořádání

Předmětem regulačního plánu bude i prostorová regulace, která bude zejména určovat:

- velikost stavebních pozemků
- podíl zpevněných ploch v rámci stavebního pozemku
- maximální zastavěnost pozemku rodinným domem, dvojdomem, bytovým domem
- maximální výšku zástavby
- maximální podlažnost
- odstupy domů od uliční čáry s nepřekročitelnou stavební čarou
- charakter a tvar střech
- oplocení pozemků
- způsob parkování
- minimální plochu určenou pro soukromou i veřejnou zeleň
- kategorie komunikací
- umístění prvků technické infrastruktury

#### **d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území**

Hlavním záměrem urbanistického řešení vymezeného území je odstranit industriální funkci. Urbanistická koncepce by měla umožnit prolnutí stávajících architektonicky cenných objektů s objekty pro moderní bydlení, rekreaci a hodnotnou zelení a měla by chránit stávající historické, estetické, přírodní a technické hodnoty v dané lokalitě.

Jedná se především o respektování stávajících limitů využití území, které tvoří:

- VKP ze zákona č.114/1992 Sb. (vodní tok + rybník, niva, les)
- vzdálenost 50 m od okraje lesa
- oblast krajinného rázu „Stochovsko“
- přírodní park „Povodí Kačáku“
- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru
- potok Loděnice – území pravděpodobně zasažené povodněmi při n-letých vodách  $Q_{005}$ ,  $Q_{020}$ ,  $Q_{100}$
- chráněné ložiskové území č.07310000 „Srby“
- poddolované území „Srby“
- důlní dílo (jáma Wanieck-Vaňkovka)
- halda
- vedení el.energie 22 kV (OP 10m)

- trafostanice (OP 30m)
- radioreléová trať
- ochranné pásmo 15 m silnice III/2382

### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V regulačním plánu budou řešeny následující požadavky na novou veřejnou infrastrukturu:

#### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Napojit řešené území na silnici III/2382 prostřednictvím stykové křižovatky, popř. sjezdu ze silnice.
- Vybudovat nové místní komunikace v rámci řešené plochy tak, aby splňovaly nároky veřejných prostranství.
- Vybudovat nové odstavné a parkovací plochy mimo ty, které budou vymezeny v rámci stavebních pozemků jednotlivých rodinných domů, vil, dvojdomů a bytových domů. (povrchová parkovací stání pro návštěvníky bytových objektů).
- Vybudovat parkovací stání pro nebytové funkce určené pro návštěvnickou veřejnost.
- Dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek a stanovení dopravního značení.
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu.
- Navrhnout nové komunikace; veškeré komunikace v rámci celého areálu budou splňovat požadavky pro pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.
- Řešit dopravu v klidu pro objekty určené k bydlení v rámci rezidenčního obytného souboru na vlastních pozemcích jednotlivých objektů, případně i v podzemních garážích u bytových domů (stání určená pro návštěvníky budou umístěna na povrchu).
- Navrhnout nová parkovací stání v rámci řešeného areálu. Pro každou dílčí parkovací plochu navrhnout dostatečný počet vyhrazených parkovacích stání určených pro vozidla přepravující osoby těžce pohybově postižené dle vyhlášky č. 398/2009 Sb. V rámci parkovací plochy pro potřeby obchodu a restaurace vyhradit dostatečný počet parkovacích stání určených pro osoby doprovázející dítě v kočárku dle požadavků vyhlášky č. 398/2009 Sb.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

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

Pro významný vodní tok Loděnice bylo vypočítáno záplavové území. Jedná se o území pravděpodobně zasažené povodněmi při n-letých vodách  $Q_{005}$ ,  $Q_{020}$ ,  $Q_{100}$ . V současné době ještě probíhají úpravy v obci Loděnice, proto není záplavové území dosud stanoveno.

Jihozápadní částí řešené lokality prochází záplavové území  $Q_{005}$ ,  $Q_{020}$ ,  $Q_{100}$ .

### **Zásobování pitnou vodou**

Návrh zásobování pitnou vodou na ploše SX/1 v areálu bývalého dolu Wanieck je z přílehlého vodovodního řadu profilu D110, napojením na stávající řad v severovýchodní části řešené plochy. Distribuce pitné vody v rámci řešené plochy bude řešena realizací zokruhované vodovodní sítě uložené do komunikací řešené lokality. Tlakové poměry ve stávajícím řadu jsou určeny redukčním ventilem osazeným na kótě cca 390m n.m., nastaveným na výstupní tlak 0,45 – 0,52 MPa. Vzhledem k řešenému území, nacházejícímu se v rozmezí výšek 380 – 390 m n.m., tlakové poměry přesáhnou horní hranici tlakového, proto bude nutné napojení přes redukční ventil.

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

Na ploše SX/1 v areálu bývalého dolu Wanieck existuje možnost gravitačního svedení splaškových vod do nejnižšího místa lokality v blízkosti Turyňského rybníka. Předpokladem gravitačního odvodnění je citlivé výškové a směrové řešení navržené uliční sítě. Odvádění splaškových vod na ČOV Srby z nejnižšího místa zájmové lokality bude nutné řešit čerpáním. Navržena je realizaci gravitační splaškové kanalizace profilu DN 300, svedená do ČS umístěné v nejnižším místě lokality. Z navržené ČS budou splaškové vody čerpány do ČOV Srby.

Stávající ČOV Srby má projektovanou kapacitu 500 EO. V současné době je na ní napojeno cca 300 EO. Z uvedeného vyplývá, že její volná kapacita činí cca 200 EO. Dle předpokládaného počtu obyvatel na rozvojové ploše SX/1 by mělo být na ČOV Srby napojeno cca 690 obyvatel.

Z uvedeného vyplývá, že kapacita stávající ČOV Srby nebude pro další rozvoj řešeného území dostačující a bude nutné zajistit její intenzifikaci o cca 500 EO, na celkový počet cca 1 000 EO.

### **Dešťové vody**

Pro dešťové vody bude upřednostněno zasakování. V případě nevhodných nebo nedostatečných podmínek pro vsakování srážkových vod budou vody retenovány a řízeně vypouštěny v povolené hodnotě odtoku do Tuchyňského rybníka (potoka Loděnice), resp. do dešťové kanalizace. Neznečištěné srážkové vody ze střech rodinných nebo bytových domů nebudou odváděny do dešťové kanalizace, ale budou likvidovány v místě vzniku (zasakování, akumulování a využívání pro zálivku).

Dešťové vody ze zpevněných ploch (sportoviště, apod.) budou rovněž retenovány. Srážkové vody z ostatních zpevněných ploch a komunikací budou před odvedením do Tuchyňského rybníka (potoka Loděnice) akumulovány v retenčním zařízení a do vodní nádrže (vodního toku) vypouštěny řízeně. Vody, které nebudou moci být s ohledem na povolený odtok odváděny, budou retenovány nebo zasakovány v zelených pásích.

Řešení bude navrženo v souladu s hydrogeologickým posouzením reálné možnosti vsaku v řešené lokalitě, proto bude nutné doložit hydrogeologické posouzení a studii celé lokality z hlediska ovlivnění odtokových poměrů v řešeném území a z hlediska způsobu likvidace dešťových vod.

### **Plyn**

Připojení plochy SX/1 v areálu bývalého dolu Wanieck bude zajištěno z připojovacího bodu v obci Srby u Tuchlovic, kde se nachází veřejný STL plynovodní řad.

### **Elektrická energie**

Zásobování rozvojové lokality SX/1 elektrickou energií bude zajišťováno novými trafostanicemi. V areálu bývalého dolu Wanieck se nacházejí 2 trafostanice (č.4850, č.5146). Tyto trafostanice budou využity pro stavbu areálu, následně budou zrušeny. Areál bude napájen z dvou nových kompaktních transformačních stanic 22kV/0,4kV s instalovaným transformátorem 400kVA. Zasmyčkování TS kabelovým vedením 22kV ze stávajícího podpěrného bodu venkovního vedení (nutná úprava).

### **Spoje**

Rozšířit místní telefonní síť do lokalit soustředěně navrhované výstavby a napojení účastnických stanic v trase provedením doplňkové kabelové telekomunikační sítě.

S místními sítěmi se předpokládá další rozvoj dálkových kabelů a uzlů s možností poskytování datových služeb apod.



## **ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ**

V zájmovém území bude prováděno klasické nakládání s odpady, které se bude řídit Plánem odpadového hospodářství Středočeského kraje. Klasický způsob shromažďování a odstraňování odpadů předpokládá, že příslušný počet kontejnerů (dle počtu domácností a objektů služeb) na směsný odpad bude nově umístěn přímo do zájmového území, to samé se očekává u kontejnerů na tříděný odpad (plast, sklo, papír, resp. potravinářský karton a biologicky rozložitelný odpad). K odběru či odevzdání nebezpečných odpadů či objemného odpadu bude obyvateli využíván systém sběrných dvorů v okrese Kladno.

Směsný komunální odpad i jednotlivé základní vyříděné složky budou shromažďovány v kontejnerech a prostor vymezený pro kontejnery s odpadem bude umístěn na přístupném místě v bezprostřední návaznosti na místní komunikace.

## **OBČANSKÁ VYBAVENOST**

- V rámci řešené lokality budou vymezeny plochy občanského vybavení:
  - v rámci území smíšeného obytného (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)
  - plochy pro sport (jezdecký klub, objekt s krytým bazénem a fitness, tenisové kurty...)
  - plochy rekreace (přírodní koupaliště...)

### **f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

V rámci řešené lokality mohou být vymezeny nové veřejně prospěšné stavby, a to zejména:

- místní komunikace,
- komunikace pro pěší, cyklostezky,
- stavby technické infrastruktury.

### **g) Požadavky na asanace**

Požadavky na asanace nejsou.

- h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, Zásad územního rozvoje nebo Politiky územního rozvoje a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)**

Úřadem územního plánování podle §27 Stavebního zákona, tj. Magistrátem města Kladna, Úřadem architektury a územního plánování byly v roce 2008 pořizeny a v roce 2010 aktualizovány pro správní obvod ORP Kladno **územně analytické podklady (ÚAP)**.

Na řešeném území lokality SX/1 v Kamenných Žehrovicích se vyskytují následující sledované jevy územně analytických podkladů (podle přílohy č.1, část A vyhlášky č.500/2006 Sb., které tvoří limity využití území a které je třeba v územním plánu respektovat:

ČÍSLO JEVU	SLEDOVANÝ JEV DLE PŘÍLOHY č.1 VYHLÁŠKY č.500/2006 Sb.	UPLATNĚNÍ SLEDOVANÉHO JEVU NA ÚZEMÍ LOKALITY
1	Zastavěné území	Ano
3	Plochy občanského vybavení	Ano – v jihozápadní části lokality SX/1 (budova bývalého hotelu)
16	Území s archeologickými nálezy	Ano – v jižní polovině lokality SX/1
17	Oblast krajinného rázu a její charakteristika	Stochovsko
21	Územní systém ekologické stability	ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K – 54 „Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda“
23	Významný krajinný prvek ze zákona	vodní tok, rybník, niva, les
30	Přírodní park	Přírodní park Povodí Kačáku
39	Lesy hospodářské	Ano – v jihozápadní části lokality SX/1
40	Vzdálenost 50 m od okraje lesa	Ano – po obvodu řešené lokality SX/1
41	Bonitovaná půdně ekologická jednotka	kód č.29 – ostatní neplodná půda kód č.35. – vodní plochy a toky
42	Hranice biochor	_3BL
49	Povodí vodního toku, rozvodnice	Území patří do povodí Vltavy
50	Záplavové území	Potok Loděnice – území pravděpodobně zasažené povodněmi při n-letých vodách $Q_{005}, Q_{020}, Q_{100}$
58	Chráněné ložiskové území	CHLÚ č.07310000 „Srby“
61	Poddolované území	Poddolované území „Srby“
63	Staré důlní dílo	důlní dílo (jáma Wanieck-Vaňkovka)
66	Odval, výsypka, odkaliště, halda	Halda – bývalý důl Wanieck
69	Technologický objekt odvádění a čištění odpadních vod včetně OP	Ano – v jižní části řešené lokality
72	Elektrická stanice včetně OP	Ano – v jižní části řešené lokality (OP 30m)
73	Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně OP	Vedení el.energie 22 kV (OP 10m)
82	Komunikační vedení včetně OP	Radioreléová trať – centrální část řešené lokality
92	Silnice III. třídy včetně OP	OP 15m – silnice III/2382

Řešené území je předmětem řešení „**Zásad územního rozvoje Středočeského kraje**“ (**ZÚR SK**). Zastupitelstvo kraje na svém jednání dne 19.12.2011 vydalo usnesením č.4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Vydané ZÚR SK jsou novým typem územně plánovací dokumentace, které nahradily krajské územní plány velkých územních celků (ÚP VÚC). V případě území Kamenných Žehrovic ÚP VÚC Pražský region, z nichž většinu záměrů přebírá.

Ze Zásad územního rozvoje vyplývají pro řešenou lokalitu SX/1 tyto požadavky:

- Respektovat ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K-54 „Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda“.
- Respektovat Přírodní park Povodí Kačáku.
- Respektovat stávající radioreléovou trasu.
- Respektovat chráněné ložiskové území č.07310000 „Srby“ a poddolované území „Srby“.

Pro Českou republiku je platná **Politika územního rozvoje (PÚR) ČR**, schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009.

Kamenné Žehrovice resp. řešená lokalita SX/1 jsou dle schválené Politiky územního rozvoje České republiky na okrajové západní hranici **OB1 - Rozvojové oblasti Praha**. Důvodem vymezení je území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o významnou koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Regulační plán bude důsledně respektovat všechny limity a požadavky vycházející ze **zvláštních právních předpisů**:

- Požadavky civilní ochrany budou řešeny v souladu s ustanovením § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- V návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám bude nutné počítat i se zajištěním požární vody, a to v souladu s ustanovením § 29 odst. 1 písm.k) zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a v množství stanoveném ČSN 73 08 73 Požární bezpečnost staveb - zásobování požární vodou.
- Respektovat požadavky na ochranu ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích vyhlášek.

- Při navrhovaném řešení budou respektovány zásady ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) uvedených v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, regulační plán (textová, tabulková a grafická část) bude obsahově zpracován v souladu s ustanovením § 3 odst. 1, 2 a 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a přílohy č. 3 k vyhlášce. Dále je nutné postupovat v souladu s metodickým pokynem MŽP ČR č.j. OOLP/1067/96 z 1.10.1996 k odnímání půdy ze ZPF. Návrhy jednotlivých lokalit záborů zemědělské půdy budou v tabulkové a textové části vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územního plánu na ZPF zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území; bude řádné zdůvodnění záboru v území převládajících kvalitnějších půd.
- Údaje o lesích budou zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (a to jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL), tak dotčení ochranného pásma lesa); pokud by navrhované řešení představovalo odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa, bude graficky zpracována i tato příloha.
- Navrhnout novou bytovou výstavbu tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy.
- Zpracovat záplavové území  $Q_{005}$ ,  $Q_{020}$ ,  $Q_{100}$  potoka Loděnice.
- Navrhnout likvidaci srážkových vod na vlastních pozemcích jednotlivých nemovitostí. Při větším rozsahu výstavby je nutno zpracovat hydrogeologické posouzení reálné možnosti vsaku, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.
- Návrh řešení likvidace dešťových vod musí být v souladu s podmínkou vyhlášky č.501/2006 Sb., §20, odst.5, písm.c) – stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno vsakování dešťových vod nebo jejich zdržení na pozemku v kapacitě 20 mm denního úhrnu srážek před jejich svedením do vodního toku či do kanalizace pro veřejnou potřebu jednotné či oddílné pro samostatný odvod dešťové vody veřejné dešťové nebo jednotné kanalizace.
- Respektovat obecné požadavky na umístování staveb dle §23, odst.1 Vyhlášky č.501/2006 Sb.: Stavby podle druhu a potřeby umísťovat tak, aby bylo umožněno jejich napojení na sítě technické infrastruktury a pozemní komunikace a aby jejich umístění na pozemku umožňovalo mimo ochranná pásma rozvodu energetických vedení přístup požární techniky a provedení jejího zásahu. Připojení staveb na pozemní komunikace musí svými parametry, provedením a způsobem připojení vyhovovat požadavkům

bezpečného užívání staveb a bezpečného a plynulého provozu na přilehlých pozemních komunikacích. Podle druhu a charakteru stavby musí připojení splňovat též požadavky na dopravní obslužnost, parkování a přístup požární techniky.

- Provést hodnocení zdravotních rizik v případě existence staré chemické zátěže půdy.
- V zóně podél Turyňského rybníka bude prověřen vliv navrhovaných ploch z hlediska jejich potenciálně rušivého charakteru na hnízdící či odpočívající ptáky na tahové zastávce, pro jejichž ochranu bylo zvláště chráněné území, přírodní rezervace Záplavy, včetně ochranného pásma, vyhlášeno.
- Realizace konkrétních záměrů na ploše SX/1 bude podmíněna provedením komplexního biologického průzkumu lokality bývalého dolu Wanieck, neboť dle dostupných údajů jde o lokalitu se zaznamenaným výskytem zvláště chráněných druhů. Záměry související s novým funkčním využitím ploch v této lokalitě nesmí negativně ovlivnit zvláště chráněné druhy či jejich biotopy.
- Bude prověřeno zachování migrační prostupnosti v rámci samotného území řešeného Zadáním regulačního plánu lokality Důl Wanieck (plocha SX/1), plocha přes 18 ha, i migrační prostupnost zájmového území ve vztahu k okolnímu území pro přesuny živočichů.

**i) Výčet druhů územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí**

- Rozhodnutí o umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.
- Rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků – parcelaci.
- Rozhodnutí o změně využití území.

**j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují**

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s ust. § 10i odst. 2 cit. zákona sdělil, že regulační plán (Plocha smíšená obytná – se specifickým využitím SX/1) nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území. Předložený návrh zadání regulačního plánu lokalita Důl Wanieck nestanoví podmínky pro provedení záměru podle § 4 odst. 1) písm. a), c) a e) dle přílohy č. 1 k tomuto zákonu a tudíž nepodléhá posuzování dle cit. zákona.

Při realizaci staveb (umísťování staveb v územní a stavebním řízení) v částech SV-b (bydlení, sport, rekreace sportovní vybavení) a SV-c (bydlení, sport, rekreace, občanské vybavení, agroturistická farma s chovem koní) je doporučeno požádat příslušný úřad (krajský úřad) o vyjádření, zda záměry budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 1 cit. zákona, včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona.

#### **k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

Případný žadatel (regulační plán na žádost) o vydání regulačního plánu může uzavřít dohodu o parcelaci.

Obec může podmínit vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy o spoluúčasti žadatele (regulační plán na žádost) na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury (plánovací smlouva). Obec Kamenné Žehrovice nevznesla požadavek na podmínění vydání případného regulačního plánu na žádost uzavřením plánovací smlouvy.

U regulačního plánu pořizovaného z podnětu právní předpisy tyto dokumenty nepožadují.

Požadavky na rozsah a obsah těchto dvou dokumentů je dán v příslušných prováděcích předpisech v aktuálním znění a toto zadání regulačního plánu neuplatňuje případné další požadavky.

#### **l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení v rozsahu s platnými právními předpisy**

Regulační plán bude vypracován v souladu s § 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v rozsahu dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

### **I. Obsah regulačního plánu**

#### **(1) Textová část regulačního plánu obsahuje vždy**

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva

k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,

- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

(2) Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změnu využití území,
- e) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
- f) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- g) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability
- h) v případě potřeby stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- i) technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- j) stanovení kompenzačních opatření podle §65 odst.6 nebo §66 odst.5 stavebního zákona.

(3) Grafická část regulačního plánu obsahuje vždy

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury - *měřítko 1 : 500*
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - *měřítko 1 : 2 880*

(4) Grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- a) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymežit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu - *měřítko 1 : 1000*
- b) výkres pořadí změn v území (etapizace) - *měřítko 1 : 1000*

Měřítko výkresů je možné upravit dle uvážení projektanta, ale v souladu s Vyhláškou č.500/2006 Sb. a po konzultaci s pořizovatelem.

V případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

## **II. Obsah odůvodnění regulačního plánu**

(1) Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §68 odst. 5 stavebního zákona, zejména

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst.3 stavebního zákona),
- d) zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- f) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.

(2) Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

- a) koordinační výkres - *měřítko 1 : 500*
- b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území - *měřítko 1 : 5000*
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu - *měřítko 1 : 1000*



Měřítko výkresů je možné upravit dle uvážení projektanta, ale v souladu s Vyhláškou č.500/2006 Sb. a po konzultaci s pořizovatelem.

Počet vyhotovení regulačního plánu: 4 paré a 1x ve formátu pdf na CD nebo DVD nosiči.