



ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMENNÉ ŽEHROVICE PO ZMĚNĚ Č. 3

TEXTOVÁ ČÁST



POŘIZOVATEL: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města

PROJEKTANT: Ing. arch. Dana Pokojová, Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

Technická spolupráce – Vojtěch Zvěřina, Švédská 77/52, 272 01 Kladno

Úplné znění územního plánu po Změně č. 3 ÚP:

Obsah dokumentace:

Textová část

Grafická část:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Výkres základního členění území | 1 : 5 000 |
| 2. Hlavní výkres | 1 : 5 000 |
| 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1 : 5 000 |
| 4. Koordinační výkres | 1: 5 000 |

OBSAH:

A.	Vymezení zastavěného území	4
B.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	4
1)	Základní koncepce rozvoje území obce	4
2)	Ochrana a rozvoj hodnot.....	4
C.	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
1)	Urbanistická koncepce	5
2)	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	6
3)	Vymezení zastavitelných ploch:.....	7
4)	Plochy přestavby:	7
5)	Vymezení lokalit změny č. 3 územního plánu:	8
6)	Systém sídelní zeleně	9
D.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	9
1)	Občanské vybavení	9
2)	Dopravní infrastruktura	10
3)	Technická infrastruktura.....	11
E.	Koncepce uspořádání krajiny,	15
1)	Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	15
2)	Plochy změn v krajině	15
3)	Cílová charakteristika krajiny.....	16
4)	Územní systém ekologické stability.....	16

5)	Prostupnost krajiny	17
6)	Protierozní opatření	17
7)	Ochrana před povodněmi.....	17
8)	Koncepce rekreace	18
9)	Dobývání nerostů	18
F.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	19
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření K zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	35
1)	Veřejně prospěšné stavby (VPS).....	35
2)	Veřejně prospěšná opatření (VPO).....	36
3)	Plochy pro asanaci.....	36
4)	Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	36
H.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,	36
1)	Veřejně prospěšné stavby	36
2)	Veřejně prospěšná opatření	37
I.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	37
J.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	37
K.	Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	37
L.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,	37
M.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,	38
N.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	45
O.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb,	45
P.	Vymezení pojmů	45
Q.	Použité zkratky	46
R.	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	47

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno na podkladu aktuální katastrální mapy obce vydaná k datu 06/2023; tato hranice je znázorněna ve všech výkresech grafické části změny č. 3 ÚP. Zastavitelné plochy, které byly zastavěny, jsou převedeny do zastavěného území. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu 20. 8. 2023 na podkladu katastrální mapy. Vymezení zastavěného území Změnou č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice bylo vymezeno v souladu s § 2 a § 58 stavebního zákona

Celková rozloha zastavěného území obce Kamenné Žehrovice činí 86,7 ha, což představuje 9,6 % řešeného území. Zastavěné území tvoří 2 hlavní souvisle zastavěná území, zbývající plochy tvoří malé plochy zastavěného území.

B. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

1) Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje obce se změnou č. 3 ÚP nemění. Lokality změny představují změny funkčního využití v zastavěném území, popř. v zastavitelných plochách. Územní plán je převeden do jednotného standardu územních plánů podle požadavku stavebního zákona, základní koncepce je i po převodu zachována.

Širší zájmové území Kamenných Žehrovic je ovlivněno polohou sídla v relativně hodnotném krajinném prostoru, obklopeného rozsáhlými lesními komplexy zejména jihozápadně a severovýchodně od sídla. Jihozápadně od obce se rozkládá Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko, severovýchodně od obce Přírodní park Povodí Kačáku a Přírodní park Džbán.

Město Kladno, Stochov a obec Tuchlovice, které Kamenné Žehrovice obklopují, jsou základní součástí ekonomického potenciálu a především sídlení struktury zájmového území obce. Rozhodující pro další rozvoj obce je jeho poloha v koridoru dálnice D6 spojující hlavní město Praha s Karlovými Vary.

Uvedená geografická poloha sídla určuje i její současnou architektonicko urbanistickou strukturu. Ta odpovídá funkci sídla v daném území, přičemž určujícím faktorem architektonicko urbanistického uspořádání obce je její výrazná funkce bydlení příměstského charakteru. Tu lze považovat téměř za funkci satelitního sídla a to nejen pro významné centrum oblasti - město Kladno.

Územní plán vč. Změny č. 2 a Změny č. 3 vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení na plochách bydlení venkovské (BV), bydlení individuální (BI) a na plochách smíšených obytných venkovských (SV). Významnou lokalitu rozvoje obce tvoří plocha přestavby na území bývalého dolu Wanieck s určeným využitím pro plochy smíšené obytné – jiné (SX).

2) Ochrana a rozvoj hodnot

V rámci změny č. 3 ÚP byly prověřeny přírodní, kulturní i civilizační hodnoty na území obce a zůstávají zachovány.

kulturní a architektonické hodnoty

Obnovené a rekonstruované centrum Kamenných Žehrovic patří v současné době mezi nejhodnotnější výtvarné uspořádání centrálních prostorů venkovských sídel v rámci Středočeského kraje. Přestavba návesního prostoru, spolu s historickými objekty a s okolním krajinným prostředím s veřejnou zelení, jsou největšími hodnotami Kamenných Žehrovic. Jedná se o hodnoty nadčasové, které tvoří důležitý trvalý odkaz budoucím generacím.

Urbanistická hodnota: prostory revitalizované návsi s opravenými průčelími statků. V tomto území je situována většina architektonických hodnot: objekt býv. statku na severní straně návsi, patrová stavba na západní straně návsi, socha sv. Jana Nepomuckého (v parku).

přírodní hodnoty

- kvalitní přírodní zázemí obce v návaznosti na blízké přírodní atraktivity – CHKO Křivoklátsko, lesní masívy obklopující obec, povodí Kačáku, Turyňský rybník,
- Památné stromy - Dub letní, Jasan u Turyňského rybníka

- Natura 2000 - Evropsky významná lokalita Kalspot, kod: CZ0213029; Předmětem ochrany EVL je čolek velký (*Triturus cristatus*).
- Přírodní památka Kalspot s OP; Jedná se o nivní mokřad – zaplavovanou louku na levém břehu potoka Loděnice (Kačáku).
- Přírodní park Povodí Kačáku a Přírodní park Džbán
- Přírodní rezervace Záplavy s OP; PR zahrnuje část vodní plochy Turyňského rybníka a náspem silnice oddělenou vodní plochu s navazujícím mokřadem. Je významným hnízdištěm vodního a bažinného ptactva.
- Územní systém ekologické stability:
 - **NRBK.54** – Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda, (Srby - Tuchlovice a pokračuje přes Záplavy v KŽ na kat. Doksy (podél Kačáku),
 - **RBC.1471** Záplavy – propojeno NRBK s
 - **RBC.1676** Kalspot u hranice s kat. Žiliny
 - **RBK.1138** Kožova Hora – K 54 (vede ze Záplav východním směrem)
 - **LBK, LBC**, vzájemná propojenost se sousedními ÚSESy,

hodnoty civilizační

- veřejná vybavenost obce:
 - technická infrastruktura: vodovod, splašková kanalizace s napojením na ČOV, plynofikace
 - dopravní infrastruktura: obcí procházejí silnice II. a III. třídy, dobrá dostupnost autobusovou dopravou – Kladno, Praha, železnice č. tratě 120, cyklotrasy, pěší turistické, jezdecké trasy
 - občanská vybavenost: školství, zdravotnictví, administrativa, sport, obchod a služby

C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

1) Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce nebyla změnou č. 3 územního plánu měněna. Změny ÚP jsou řešeny v rozsahu požadavků na jednotlivé změny využití ploch ze Zprávy o uplatňování ÚP. V souvislosti s respektováním nadřazených územně plánovacích dokumentací - zásad územního rozvoje a Politiky územního rozvoje ČR byl vymezen koridor pro zásobování elektrickou energií – dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje. Dále bylo upraveno využití ploch zastavěného území a zastavitelné plochy v záplavovém území a v jeho aktivní zóně na plochu občanského vybavení – jiné (OX). Další formální úpravy vymezených ploch s rozdílným způsobem využití byly provedeny v souvislosti s převedením územního plánu do jednotného standardu.

Urbanistická koncepce budoucího územně technického rozvoje sídla vychází z jeho stávající prostorové struktury. Ta je charakteristická již zmíněnou hodnotnou architektonicko urbanistickou skladbou, kterou tvoří téměř pravidelné pravoúhlé uliční řady v šachovnicovitě uspořádaném prostoru. Takto vytvořený urbanistický půdorys umožňuje kompaktní zástavbu s relativně intenzivním využitím současně zastavěných ploch. Urbanistický půdorys se vyznačuje, kromě přímých pravoúhle řešených komunikací (s převážně kompaktní zástavbou rodinných domů a relativně s četným zastoupením dvoupodlažních bytových objektů), i reprezentačními objekty občanské vybavenosti.

Výrazná převaha obytných budov nad objekty účelovými, zaměřenými na výrobu a skladování, předurčuje obec téměř jednoznačně k funkci obytného satelitu Kladenské aglomerace.

Urbanistická koncepce vychází ze skutečnosti, že obec je rozdělena průjezdnou silnicí II/606 na severní a jižní část, toto rozdělení je z hlediska členění území příznivé a obohacující. Relativně malá severní část sídla je složena převážně z rodinných domů s poměrně významným zastoupením řadových domů (podél hlavní průjezdné silnice).

Jižní část sídla, která je mnohem rozsáhlejší a z hlediska architektonicko urbanistického významnější. Je členěna na historicky nejstarší část sídla s relativně nejstarší zástavbou soustředěnou v okolí rozsáhlého

návesního prostoru, vytvářejícího mimořádně hodnotné centrum obce. V této jižní části obce jsou i objekty zaměřené na výrobu a skladování s tím, že jejich architektonicko urbanistická hodnota není příliš vysoká a svým současným prostorovým i funkčním uspořádáním a zejména zaměřením narušují převažující funkčně jednotlivý a kompaktně uspořádaný urbanistický půdorys obce.

Zvláště negativně se v obci uplatňuje areál zpracovávající odpady a na něj navazující areál zemědělských staveb. Územní plán proto navrhuje změnu funkčního využití výrobních ploch využívaných pro likvidaci odpadu a ploch po bývalých stájových objektech a navrhuje nahradit tyto objekty plochami zaměřenými na bydlení prostřednictvím ploch smíšených obytných, s významným zastoupením občanské vybavenosti a obytných objektů splňujících požadavky na vysoký standard bydlení. Při výtvarném řešení prostorového uspořádání těchto ploch by měl být kladen mimořádný důraz na výrazné zastoupení vrostlé zeleně a dalších reprezentativních ploch obohacujících navazující území zrestaurovaného centra obce.

Vymezení ostatních zastavitelných ploch orientuje územní plán v relativně omezeném rozsahu téměř výhradně do bezprostřední návaznosti na stávající plochy sídelního útvaru, a to pouze na třech lokalitách, zastavěné území obce je obklopeno buď kvalitním zemědělským půdním fondem, nebo plochami s výraznou krajinnou hodnotou, nebo se naopak jedná o plochy se špatnou dopravní dostupností. Dalšími limitujícími faktory pro vymezení zastavitelných ploch jsou dálnice D6 s ochranným pásmem, četné liniové prvky technické infrastruktury a hodnotná zvláště chráněná území přírodního charakteru.

Největší navrhovanou plochu vymezuje územní plán severovýchodně od obce na místech bývalého areálu dolu Wanieck, kde se těžilo černé uhlí. Územní plán zde navrhuje „Plochu smíšenou obytnou – jinou (SX). Využití této plochy je podmíněno vypracováním „Regulačního plánu“.

Hlavním záměrem celého řešení je odstranit industriální funkci v území a na nových plochách s rozdílným funkčním využitím vybudovat obytnou a rekreační strukturu s ochranou stávajících historických, estetických, přírodních a technických hodnot v dané lokalitě.

Územní plán navrhuje rozvojové plochy především s cílem zhodnotit příznivé předpoklady daného území. Jedná se zejména o rozvinutou dopravní infrastrukturu (dálnice D6, silnice II/606, II/238, III/2018, III/2016, III/2381, III/2382) a technickou infrastrukturu, mimořádně dobré dopravní spojení příměstskou autobusovou dopravou Kladna a Prahy a železniční dopravou vázanou na železniční trať č.120 (Praha-Kladno-Rakovník).

Územní plán navrhuje nové plochy pro další rozvoj formou zastavitelných ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území obce. Využití těchto mnohdy větších ploch je však podmíněno nejenom vypracováním „Územní studie“, ale i podmínkou, že uvedené plochy musejí být využívány komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu v souladu s dále uvedenými regulativy v kapitole F.

Územní studie bude vypracována pro plochu: **US.4.**

2) Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

V úplném znění územním plánu po změně č. 3, po převodu do jednotného standardu, jsou vymezeny tyto Plochy s rozdílným způsobem využití

1. bydlení venkovské /BV/
2. bydlení individuální /BI/
3. bydlení hromadné /BH/
4. rekreace individuální /RI/
5. občanské vybavení veřejné /OV/
6. občanské vybavení komerční /OK/
7. občanské vybavení – sport /OS/
8. občanské vybavení jiné /OX/
9. občanské vybavení – hřbitovy /OH/
10. veřejná prostranství všeobecná /PU/
11. zeleň – parky a parkově upravené plochy /ZP/

12. smíšené obytné venkovské /SV/
13. smíšené obytné městské /SM/
14. smíšené obytné jiné /SX/
15. doprava silniční /DS/
16. doprava drážní /DD/
17. doprava kombinovaná /DK/
18. doprava jiná /DX/
19. technická infrastruktura všeobecná /TU/
20. výroba drobná a služby /VD/
21. vodní a vodohospodářské všeobecné /WU/
22. pole a trvalé travní porosty /AP/
23. trvalé kultury /AT/
24. lesní všeobecné /LU/
25. přírodní všeobecné /NU/
26. zeleň ochranná a izolační /ZO/

3) Vymezení zastavitelných ploch:

Územní plán vč. změny ÚP č. 2 vymezil na území obce Kamenné Žehrovice následující zastavitelné plochy:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
Z.1	bydlení venkovské – BV	5,30
Z.2	smíšené obytné venkovské – SV	0,50
Z.3	bydlení individuální – BI	0,41
Z.4	bydlení individuální – BI	3,0
Z.5	bydlení individuální – BI	0,10
Z.6	bydlení individuální – BI	0,91
Z.7	bydlení individuální – BI	3,86
Z.8	bydlení individuální – BI	1,16
Z.9	občanské vybavení jiné – OX	0,45
Z.10	bydlení individuální – BI	0,52
Z.11	bydlení individuální – BI	0,10
Z.12	smíšené obytné jiné – SX	3,0
Z.13	doprava kombinovaná – DK	0,10
Z.14	bydlení individuální – BI	0,20
	Celková plocha:	19,61

4) Plochy přestavby:

Územní plán vč. změny ÚP č. 2 vymezuje na území obce Kamenné Žehrovice následující plochy přestavby:

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
P.1	smíšené obytné jiné – SX	14,50
P.2	smíšené obytné venkovské – SV	3,40

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
P.3	smíšené obytné městské – SM, veřejná prostranství všeobecná - PU	0,62
P.4	smíšené obytné venkovské – SV	2,36
P.6	bydlení hromadné - BH	0,05
	Celková plocha:	21,26

5) Vymezení lokalit změny č. 3 územního plánu:

Číslo lokality	Plochy s rozdílným způsobem využití		Výměra v ha	Návrh zastavitelné plochy	Situování plochy
	Stav dle platného ÚP	Návrh plochy s rozdílným způsobem využití vymezený změnou č. 3			
Z15	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ /OS/	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ /OV/ doplněna možnost bydlení v bytech v OV	0,25	ne	zdravotní středisko
Z16	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ /OS/	OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ /OV/ doplněna možnost bydlení v bytech v OV	0,26	ne	Dělnický dům
Z17	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ /SV/	SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ /SM/ , VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ /PU/	-	ne	Karlovarská tř., lokalita byla řešena komplexně vč. sousedního p. č.100/1 .
Z18	PLOCHY ZELENĚ - ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH - ZV	BYDLENÍ VENKOVSKÉ – BV BYDLENÍ HROMADNÉ – BH	0,009	ne	ul. V Zelništatech
Z19	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA /VD/	BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ /BI/	0,016	ne	nám. Míru
Z20	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM: TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ /OX/	POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY /AP/	0,06	ne	plocha v AZZÚ Loděnice
Z21	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ /OS/	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – JINÉ /OX/	1,70	ne	plocha ZÚ v AZZÚ a v Q100 Loděnice
Z22	ORNÁ PŮDA /NZ/ TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY /NZ/	PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ /NU/		ne	ÚSES: plochy LBC.7, LBC.8 a koridor LBK.25

Číslo lokality	Plochy s rozdílným způsobem využití		Výměra V ha	Návrh zastavitelné plochy	Situování plochy
	Stav dle platného ÚP	Návrh plochy s rozdílným způsobem využití vymezený změnou č. 3			
Z23	1/ plocha ZP – zeleň přírodního charakteru (v hlavním výkrese) 2/ koridor dopravní a technické infrastruktury (ve v. koncepcie veřejné infrastruktury) 3/ koridor DaTI pro VPS 3 (ve v. VPS a VPO)	VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ /PU/ - zůstává v ÚP jako VPS odstranění nesrovnalosti v platném ÚP	0,20	ne	ul. Polní, prodloužení
Z24	plochy zeleně zeleň – ochranná a izolační /ZO/, orná půda /NZ/	DOPRAVA SILNIČNÍ / DS/ ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ /ZO/	-	ne	Pozemky dálnice D6, pás izolační zeleně mezi D6 a plochami pro bydlení
Z25	SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ /SV/, návrh	OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT /OS/	0,33	ne	Ul. Pod Horkami

Územní plán navrhuje dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, že pro každé 2 ha zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo plochy smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m².

Tento požadavek bude zajištěn prostřednictvím územních studií a dokumentací pro vydání územního rozhodnutí, resp. prostřednictvím regulačního plánu.

6) Systém sídelní zeleně

Změnou č. 3 ÚP se nemění vymezené plochy systému sídelní zeleně.

Územní plán vymezuje veřejně přístupnou zeleň v zastavěném území jako součást veřejných prostranství (PU), zejm. v nových lokalitách. Podstatnou složkou sídelní zeleně jsou plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP); jedná se zejm. o plochu revitalizovaného centra obce s parkem, parková zeleň před ZŠ, na nárožích ulic

Součástí sídelní zeleně jsou vymezené rozsáhlé plochy lesů – plochy lesní všeobecné (LU); plochy přírodní (NU) vymezují mj. prvky územního systému ekologické stability; většina prvků ÚSES je na vymezena na stávajících plochách lesů. Plochy smíšené nezastavěného území MU.o tvoří plochy ochranné a izolační zeleně podél dálnice a silnic.

D. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

1) Občanské vybavení

Územní plán vymezuje tyto plochy občanského vybavení:

- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení komerční (OK)

- občanské vybavení – sport (OS)
- občanské vybavení jiné (OX)
- občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro veřejnou nebo komerční občanskou vybavenost. Ve změně č. 3 ÚP došlo k úpravě některých ploch občanské vybavenosti ve stávající zástavbě; změna z ploch vymezených jako sportovní plochy (OS) v místě zdravotního střediska (Z15) a na pozemcích Dělnického domu (Z16), na plochy občanského vybavení veřejného (OV). K další úpravě vymezené části zastavitelné plochy dochází v lokalitě č. Z.9, která byla vyčleněna ze z ploch zástavby do nezastavěného území jako lokalita č. Z20. Navazující plocha zastavěného území dosud vymezena pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) byla změněna pro využití občanského vybavení – jiné (OX); jedná se o akceptování vymezeného záplavového území a aktivní zóny záplavového území.

Veřejné občanské vybavení (zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, zdravotní a sociální služby) je přípustné v rámci ploch smíšených obytných venkovských (SV), ploch smíšených obytných městských (SM), ploch smíšených obytných jiných (SX), ploch bydlení v rodinných domech individuálních (BI) a ploch bydlení venkovských (BV).

Maloobchodní, stravovací, ubytovací zařízení, zařízení pro kulturní a společenské aktivity je přípustné v rámci ploch smíšených obytných venkovských, navržených severně od centra Kamenných Žehrovic (lokalita P.2 a P.3), jižně od centra obce (lokalita P.4), a na severovýchodním okraji řešeného území (lokalita P.1). Dále v rámci plochy P.1 a Z.12 jsou přípustné plochy pro sport a tělovýchovu slučitelné s funkcí bydlení (hřiště, tenisové kurty, tělocvična, fitness, krytý bazén).

Ve všech případech se jedná o taková zařízení, která nenaruší sousední plochy nad přípustné normy (hluky apod.) pro obytné zóny.

2) Dopravní infrastruktura

Územní plán vymezuje tyto plochy dopravní infrastruktury:

- doprava silniční (DS)
- doprava drážní (DD)
- doprava kombinovaná (DK)
- doprava jiná (DX)

Silnice

- doprava silniční- (DS)

Ve změně č.3 ÚP byly vymezeny plochy pro dopravu silniční pro stávající dálnici D6 na základě stavu v katastru nemovitostí – lokalita změny č. Z24.

Místní komunikace

- doprava jiná (DX)

Územní plán ponechává současné místní komunikace ve stávajících trasách.

Územní plán navrhuje nové místní komunikace v rámci plochy dopravní infrastruktury k plochám Z.4 a Z.6 v severovýchodní části obce, k ploše Z.8 v jihovýchodní části obce.

Stávající systém místních komunikací bude doplněn podle potřeby obsluhy zástavby v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

Parametry místních komunikací umístěné ve veřejném prostranství musí splňovat požadavky prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu.

Zásada pro plochy komunikací: Prostorové parametry nových i stávajících komunikací k zástavbám musí umožňovat příjezd a přístup techniky složek integrovaného záchranného systému vč. těžké techniky jednotek požární ochrany.

Železnice

- doprava drážní (DD)

Severovýchodním okrajem řešeného území prochází železniční trať č.120 (Praha-Kladno-Rakovník) se zastávkou, která je přístupná ze silnice III/2381.

Územní plán nenavrhuje změny na železniční trati č.120 (Praha-Kladno-Rakovník). Železniční trať ponechává ve stávající trase.

Veřejná doprava

- je provozována na plochách silničních (DS) , drážních (DD) a příp. na plochách jiných (DX). Územní plán nenavrhuje v organizaci veřejné autobusové dopravy žádné změny.

Komunikace pro pěší a cyklisty

- doprava kombinovaná (DK)

V zastavěném území obce jsou navrženy rekonstrukce stávajících chodníků nebo výstavba nových. Další komunikace pro pěší jsou navrženy v rámci nových místních komunikací a veřejných prostranství. Tyto úpravy jsou v měřítku 1 : 5 000 graficky nevyjádřitelné.

Dle Cyklokonceptu Středočeského kraje procházejí řešeným územím následující cyklostezky a cyklotrasy

- Cyklotrasa „Loděnice“ (Loděnice – Kamenné Žehrovice - Řevničov), která v řešeném území sleduje trasu výše popsané turisticko-rekreační cyklostezky.
- a navržená cyklotrasa: Družec – Doksy - Kamenné Žehrovice – Kačice (po účelových cestách), která na území přichází z obce Doksy ve východní části řešeného území, je vedena po nezpevněných komunikacích kolem fotbalového hřiště a dále podél Turyňského rybníka a končí na severovýchodní hranici katastru Kamenné Žehrovice, při silnici III/2382.

Dopravně obslužná cyklostezka „Kladno – Kamenné Žehrovice“, která je vedena po silnici II/238.

Cyklotrasy a turistické trasy jsou vyznačeny v koordinačním výkrese.

Změna č. 2 vymezuje cyklostezku podél silnice II/606 v západní části obce směrem do obce Tuchlovice.

Plochy pro dopravu v klidu

Rozsáhlé parkoviště pro návštěvníky obce se nachází v centru Kamenných Žehrovic, které bylo v rámci revitalizace návěsího prostoru zrekonstruováno. Další parkoviště je situováno u budovy obecního úřadu a v ulici Havířská.

Menší odstavná stání jsou podél průjezdné silnice II/606 (na území obce - ulice Karlovarská) a před objekty občanského vybavení. Další parkovací stání jsou v rámci areálů výroby a služeb.

Územní plán nenavrhuje nové parkovací plochy.

Podmínky řešení dopravy v klidu: Každý záměr v území musí zajistit dostatečné kapacity pro parkování odpovídající záměru.

3) Technická infrastruktura

Územní plán vymezuje tyto plochy technické infrastruktury:

- technická infrastruktura všeobecná (TU)
- koridor TI

Změna č. 3 ÚP nezměnila koncepci technické infrastruktury; řešené změny nebudou mít vliv na změnu jejích kapacit.

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Řešené území je odvodňováno prostřednictvím potoka Loděnice a potokem Jordán.

Potok Loděnice má vyhlášené záplavové území aktivní zónou a tím se stává významným limitem v území, který byl zohledněn změnou územního plánu.

Záplavové území je znázorněno v části odůvodnění grafické části územního plánu. Omezení činností v záplavových územích se řídí §67 Zákona č.254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů.

Potok Jordán je pravostranným přítokem Loděnice bez stanoveného záplavového území.

Podél koryt vodních toků bude vymezený zelený pás, který bude zároveň nezastavitelným územím. Do průtočných profilů koryt vodních toků nebude umísťováno oplocení.

Zásobování pitnou vodou

Stav: obec je zásobována pitnou vodou z veřejné vodovodní sítě, která je zásobována z vodovodu Klíčava - Žilina – Kladno, Rozdělov, který probíhá jihovýchodně od obce a je součástí soustavy KSKM (Kladno, Slaný, Kralupy nad Vltavou, Mělník). Na tento vodovod je obec napojena jihovýchodně od hřbitova a pak na východním okraji obce, na křížení vodovodního řadu se silnicí II/606. V lokalitě býv. dolu Wanieck zajišťuje pitnou vodu areálový vodovod, který je napájen z vodovodu Kamenné Žehrovice. Na stávající areálový vodovod je vedle bývalého dolu Wanieck připojena okolní soukromá zástavba, využívaná především k rodinnému bydlení.

Koncepce řešení:

- Nová zástavba v zastavitelných plochách a plochách přestavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou,
- Územní plán stanovuje ~~navrhuje~~ napojení zastavitelných ploch a ploch přestavby na veřejnou vodovodní síť, koncepce umožňuje napojení zástavby na lokální vodní zdroj (studnu);
- Koncepce řešení zásobování vodou musí vyhovovat požadavku na zásobování vodou k hasebním účelům. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, umožnit odběr vody k hasebním účelům z jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrná místa z vodních ploch atd.).

Návrh zásobování pitnou vodou na ploše P.1 v areálu bývalého dolu Wanieck je z přilehlého 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.

Návrh zásobování vodou na ploše Z.14 je řešen napojením na stávající vodovodní síť obce Doksy.

Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci územních studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Stav: V obci je realizován páteřní stokový systém kanalizace s vyústěním na čistírnu odpadních vod pro 2000 EO. Kanalizace je jednotná a je vybudována téměř v celé oblasti stávající zástavby. U Turyňského rybníka je vybudovaná oddílná splašková kanalizace. Konfigurace terénu neumožňuje gravitační odtok z celé stokové sítě, proto je na stokové síti několik čerpacích stanic. Dešťové vody jsou odlehčeny odlehčovacími komorami, odlehčovací stoky ústí do říčky Loděnice.

Stávající kanalizační síť je převážně jednotná, z části oddílná splašková. Na stokové síti jsou provozované tři přečerpávací stanice odpadních vod (U zahradnictví, U LPG a Záplavy).

Koncepce řešení:

- Odvod splaškových vod z nových zastavitelných ploch a z ploch přestavby bude přednostně řešen do splaškové kanalizace s vyústěním do čistírny odpadních vod.
- Územní plán umožňuje v lokalitách, které není možné objektivně napojit na kanalizační řád (technická neproveditelnost, nemožnost napojení na veřejnou čističku odpadních vod), řešit likvidaci splaškových odpadních vod lokálně. V souladu s podmínkami stanovenými příslušným právním předpisem musí být stavby podle druhu a potřeby napojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné. V opačném případě je nutno realizovat zařízení pro zneškodňování anebo akumulaci odpadních vod.

Stávající ČOV Kamenné Žehrovice má projektovanou kapacitu 2 000 EO. V současné době je na ní napojeno cca 1 982 EO.

Dle počtu obyvatel v rozvojových plochách bude na ČOV Kamenné Žehrovice ve výhledu napojeno cca 700 obyvatel.

Z výše uvedených hodnot je zřejmé, že kapacita stávající ČOV Kamenné Žehrovice nebude pro další rozvoj dostačující a bude nutné provedení její intenzifikace o cca 450 EO, tzn. na celkový počet cca 2 400 – 2500 EO.

Recipientem ČOV Kamenné Žehrovice je potok Loděnice.

Na ploše P.1 a Z.12 v areálu bývalého dolu Wanieck lze předpokládat možnost gravitačního svedení splaškových vod do nejnižšího místa lokality v blízkosti Turyňského rybníka. 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 na území sousední obce. Stávající ČOV Srby má projektovanou kapacitu 500 EO. V současné době je na ní napojeno cca 300 EO. Z uvedeného vyplývá její kapacita cca 200 EO. Dle počtu obyvatel na rozvojové ploše P.1 a Z.12 bude na ČOV Srby napojeno cca 690 obyvatel. Z výše uvedených hodnot je zřejmé, že kapacita stávající ČOV Srby nebude pro další rozvoj dostačující a bude nutné provedení její intenzifikace o cca 500 EO, tzn. na celkový počet cca 1 000 EO.

Podmínkou zaústění splašků do ČOV Kamenné Žehrovice a do ČOV Srby je realizace intenzifikace ČOV v požadovaném rozsahu.

Pokud nebudou možná ve stávajících lokalitách prostorová rozšíření obou ČOV, bude nutno hledat jiné možnosti řešení. Územní plán navrhuje jejich intenzifikaci ve stávajícím objektu, s úpravou technologie způsobu čištění bez nutnosti prostorového rozšíření.

Napojení plochy Z.14 lze předpokládat na kanalizační systém sousední obce Doksy, se kterou plocha bezprostředně sousedí.

Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci územních studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Dešťové vody

Koncepce řešení odpadních vod:

- maximální množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do půdy, tzn. minimalizovat zpevnování ploch území nepropustnými materiály,
- ze zpevněných ploch odvádět srážkové vody především dešťovými stokami oddílné kanalizace.
- pouze v nezbytně nutných případech odvádět srážkové vody společně s odpadními jednotnou kanalizací.
- Doporučuje se co nejvíce využívat vsakování dešťové vody do veřejné zeleně. U každého rodinného domu je nutno zajistit vsakování dešťových vod na vlastním pozemku, případně uvažovat s jejím dalším využitím.

Elektrická energie

Stav: Veškeré objekty v obci jsou zásobovány elektřinou z linek o napětí 22 kV procházejících katastrálním územím obce. Tato vedení jsou vzdušná a končí na 13 transformátorech. Na ploše P.1 v areálu bývalého dolu Wanieck se nacházejí 2 trafostanice. Řešeným územím dále prochází trasa venkovního vedení elektrické energie VVN 400 kV, která vede územím ve směru jihovýchod – severozápad; v linii tohoto vedení je vymezen koridor CNZ.E v souběhu s dálnicí D6. Dále územím prochází trasy vedení elektrické energie VVN 110 kV.

Koncepce řešení:

- V zastavitelných plochách budou venkovní rozvody nahrazeny nebo nově realizovány kabelovým vedením 22 kV.
- Inženýrské sítě jsou ukládány jako podzemní vedení zejména do veřejných komunikací a prostranství.
- Územní plán připouští nad rámec zásobování obce el. energií prostřednictvím přenosové soustavy NN, VN, příp. VVN výrobu el energie jiným technologickým způsobem, zařízením, zejm. fotovoltaické panely osazenými na stavbách.

- Územní plán nenavrhuje žádné nové trafostanice ani přeložky elektrického vedení. Rozvojové lokality budou zásobeny elektrickou energií ze stávajících trafostanic, popř. je formou regulativů stanoveno budování nových trafostanic jako přípustné využití v rozvojových plochách bydlení.
- Na ploše P.1 a Z.12 v areálu bývalého dolu Wanieck se nacházejí 2 trafostanice. Předmětem řešení regulačního plánu v tomto areálu bude mj. zásobování el. energií.

Změna č. 3 ÚP vymezuje **nový koridor technické infrastruktury pro zásobování elektrickou energií (CNZ.E):**

Označení	Využití koridoru	Rozloha v ha
CNZ.E	Koridor pro zásobování elektrickou energií: Dvojité vedení 400 kV Hradec - Řeporyje (umístění v nezastavěném území v jihozápadní části obce)	délka koridoru 1 900 m, šířka koridoru 300 m,

Koridor je vymezen na základě nadřazené dokumentace PÚR ČR po 4. aktualizaci. Tento koridor je vymezen jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu.

Podmínky využití koridoru CNZ.E:

- Koridor CNZ.E je vymezen v textové a grafické závazné části územního plánu, a to překryvnou plochou nad plochami s rozdílným způsobem využití. Koridor je vymezen o šířce 300 m.
- Koridor je vymezen pro stavbu technické infrastruktury, a to pro Koridor pro dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje včetně souvisejících ploch.
- Do doby zahájení užívání stavby technické infrastruktury v koridoru CNZ.E pro dvojité vedení 400 kV se ve vymezeném koridoru použijí pouze podmínky využití stanovené pro tento koridor TI, zatímco podmínky využití překrytých ploch se použijí až po započetí užívání dokončené stavby, s výjimkou umožnit realizaci koridorů územních systémů ekologické stability a umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- V koridoru TI není přípustné provádět změny v území a povolovat stavby, které nesouvisí s funkcí uvedeného koridoru zdvojeného vedení 400 KV, které by znemožnily, ztížily nebo ekonomicky znevýhodnily umístění a realizaci stavby této technické infrastruktury (včetně staveb souvisejících).
- Stavby v koridoru KTI musí brát ohled na krajinný ráz charakter zástavby nesmí narušit hodnoty krajiny.

Plyn

Stav – Obec je plynofikována. Středotlaký plynovod je napojen na stávající STL plynovod ze sousední obce Doksy. Územní plán umožňuje napojení všech rozvojových ploch v Kamenných Žehrovicích na stávající STL plynovodní síť procházející kolem těchto rozvojových ploch.

Koncepce řešení:

- většinu zastavitelných ploch a ploch přestavby ~~rozvojové lokality~~ vymezených územním plánem je možné připojit na vedení STL plynu vedeného v ulicích hlavními řady.

Územní plán umožňuje napojení všech rozvojových ploch v Kamenných Žehrovicích na stávající STL plynovodní síť.

Připojení plochy P.1 a Z.12 v areálu bývalého dolu Wanieck bude zajištěno z připojovacího bodu v obci Srby u Tuchlovic, kde se nachází veřejný STL plynovodní řad.

Napojení plochy Z.14 lze předpokládat na STL plynovod sousední obce Doksy, se kterou plocha bezprostředně sousedí.

Podrobně budou trasy a dimenze řešeny v rámci územních studií a navazujících stupňů projektové dokumentace vždy na konkrétní rozvojovou plochu.

Spoje

V řešeném území jsou provozovány tyto telekomunikační systémy: Telefonica O₂ (klasický drátový systém s přenosem po kabelech, ústřednami), bezdrátové telefony operátorů.

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

Odpadové hospodářství

Změnou č. 3 ÚP není měněno řešení odpadů na území obce Kamenné Žehrovice.

Koncepce řešení – Obec řeší nakládání s odpady svozem domovního a komunálního odpadu, ukládáním tříděného komunálního odpadu do kontejnerů s určením míst se sběrnými nádobami k odkládání komunálních odpadů. V obci je sběrný dvůr pro odkládání objemného elektro odpadu. V obci jsou rozmístěny kontejnery na textil, na olej a na kov, pravidelně jsou rozmísťovány kontejnery na velkoobjemový odpad.

E. Koncepce uspořádání krajiny,

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrany před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

1) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

V rámci tvorby krajinného prostředí je územní plán zaměřen především na vymezení Územního systému ekologické stability. Plochy a koridory ÚSES jsou vymezeny v hlavním výkrese jako překryvná vrstva nad lesními plochami, vodními a vodohospodářskými. Plochy a koridor dosud nefunkčních prvků ÚSES LBC.7, LBC.8 a LBK.25 jsou ve Změně č. 3 ÚP vymezeny pro **plochy přírodní všeobecné (NU)**.

Dále územní plán navrhuje plochy **smíšené nezastavěného území všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o)** podél západního a východního okraje plochy Z.1, podél západního a jižního okraje plochy Z.7. Celková plocha navržené ochranné a izolační zeleně je 3,5 ha.

Územní plán dále navrhuje **plochy přírodní všeobecné (NU)** podél potoka Loděnice jihovýchodně od obce a podél Turyňského rybníka severovýchodně od obce. Jedná se o plochy zeleně v sídlech udržované v přírodě blízkém stavu po průchod územního systému ekologické stability. Celková plocha navržené zeleně přírodního charakteru – ploch přírodních všeobecných (NU) je 16,3 ha.

Zároveň územní plán navrhuje výsadbu **lesa** severovýchodně od sídla, v návaznosti na plochu smíšenou obytnou – jinou (SX) o celkové výměře 0,9 ha.

Uvedené plochy jsou vymezeny jako plochy změny v krajině.

2) Plochy změn v krajině

Označení plochy	Využití plochy	Rozloha plochy v ha
K.1	přírodní všeobecné (NU)	7,0
K.2	přírodní všeobecné (NU)	1,7
K.4	přírodní všeobecné (NU)	5,2
K.5	smíšené nezastavěného území všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o)	1,4
K.6	smíšené nezastavěného území všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o)	1,2
K.7	smíšené nezastavěného území všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o)	0,9
K.8	přírodní všeobecné (NU)	1,3
K.9	přírodní všeobecné (NU)	1,1
K.10	Zezeň ochranná a izolační (ZO)	2,2

Plochy změn v krajině s indexem K.1 až K.9 jsou převzaté z územního plánu; plocha K.10 je vymezena změnou č. 3 ÚP.

3) Cílová charakteristika krajiny

V souladu s určením cílové charakteristik krajiny dle Zásad územního rozvoje Stř. kraje je pro obec vymezena:

- **Krajina příměstská, (U04)** jihozápadní polovina obce

zásady využití:

- vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení
- změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou dopravu

- **Krajina zvýšených hodnot, (HO4)** severovýchodní polovina obce Kamenné Žehrovice

zásady využití:

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

4) Územní systém ekologické stability

Změnou č. 3 ÚP byl prověřen celý průběh ÚSES zejm. podle platné nadřazené dokumentace ZÚR Stř. kraje a jeho stanovení zůstává v ÚP kamenné Žehrovice vzhledem k obsahu beze změny.

Plochy nefunkčních prvků LBC.7 a LBK.25 i LBC.8 byly vymezeny změnou č. 3 ÚP pro plochy přírodní všeobecné (NU) pro dosažení realizace těchto ploch a koridoru.

Kostru ekologické stability na území obce Kamenné Žehrovice tvoří nadregionální biokoridor **NRBK.54 „Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda“** v jihovýchodní a východní části řešeného území s jeho ochrannou zónou. Dále systém ÚSES tvoří linie **RBK.1138 „Kozova hora – K54“** v severovýchodní části území. V severní části řešeného území se dále nachází regionální biocentrum **RBC.1471 „Záplavy“**, které zahrnuje Turyňský rybník a v jižní části území se nachází regionální biocentrum **RBC.1676 „Kalspot“**.

V rámci lokálního Územního systému ekologické stability byla vymezena soustava 4 **lokálních biocenter** (funkční **LBC.8, LBC.10**, částečně funkční **LBC.7, LBC.9**) a 1 **lokálního biokoridoru** (částečně funkční **LBK.25**).

Charakteristiky uvedených prvků ÚSES jsou uvedeny v následující tabulce. Blíže jsou prvky Územního systému ekologické stability popsány v Odůvodnění územního plánu.

NADREGIONÁLNÍ, REGIONÁLNÍ ÚSES

NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR

Označení	Název	Délka na řešeném území
NRBK.54	Pochvalovská stráž – Karlštejn, Koda, funkční	1,9 km

REGIONÁLNÍ BIOCENTRA

Označení	Název	Výměra na řešeném území / celková výměra
RBC.1471	Záplavy, funkční	58,3 ha / 80,3 ha
RBC.1676	Kalspot, funkční	47,3 ha / 47,3 ha

REGIONÁLNÍ BIOKORIDORY

Označení	Název	Délka na řešeném území
----------	-------	------------------------

RBK.1138	Kožova Hora – K 54, funkční	1,9 km
----------	-----------------------------	--------

LOKÁLNÍ ÚSES**LOKÁLNÍ BIOCENTRA**

Označení	Název	Výměra
LBC.7	U hřiště, nefunkční	3,1 ha
LBC.8	Kalspot, funkční	3,6 ha
LBC.9	Na skalách, ne zcela funkční	4,3 ha
LBC.10	Smýcenina, ne zcela funkční	4,2 ha

LOKÁLNÍ BOKORIDOR

Označení	Název	Délka / šířka
LBK.25	Důl Tuchlovice – Turyňský rybník, ne zcela funkční	1,2 km / 22 m

VÝZNAMNĚ KRAJINNÉ PRVKY (VKP)

Na jihovýchodním okraji obce Kamenné Žehrovice se nachází registrovaný **významný krajinný prvek** „Vysoká halda“ o rozloze 0,22 ha. Místo je historicky spjato s kamenickým řemeslem v obci a v jejím okolí.

5) Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je umožněna systému místních a účelových komunikací, zpevněných i nezpevněných cest. V územním plánu se jedná o plochy dopravy – jiné (DX) určené zejm. pro vedení místní dopravy, dopravy kombinované (DK) zpevněné i nezpevněné komunikace zejm. v nezastavěném území – komunikace pro pěší cesty a trasy, cyklostezky a cyklotrasy, pro lesní a zemědělské cesty, plochy dopravy silniční (DS) a dopravy drážní (DD).

V krajině jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury v případě, že nedojde k narušení krajinného rázu. Při realizaci záměrů je nutno v maximálně možné míře zachovávat stávající místní a účelové komunikace a polní cesty zajišťující přístup k pozemkům a prostup krajinou.

6) Protierozní opatření

Vzhledem k morfologickým a hydrologickým poměrům nepatří obec Kamenné Žehrovice mezi území výrazně ohrožená vodní erozí. Přesto územní plán navrhuje doplnění a obnovu stávající ochranné a izolační zeleně podél silnic (není graficky znázorněno) a dále nové plochy ochranné a izolační zeleně podél navrhovaných rozvojových ploch a návrh zeleně přírodního charakteru podél potoka Loděnice a Turyňského rybníka. Přesnou lokalizaci protierozních opatření určí pozemkové úpravy.

7) Ochrana před povodněmi

Řešené území je odvodňováno prostřednictvím potoka Loděnice a potokem Jordán.

Na území obce Kamenné Žehrovice je vymezeno záplavové území (ZÚ) Q_{500} , Q_{100} , Q_{20} , Q_5 a aktivní zóna záplavového území (AZZÚ) toku Loděnice. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství opatřením obecné povahy č. j. 005697/2023/KUSK ze dne 12. 1. 2023 stanovil tyto limity území v ř. km 0,000 – 49,570, a změnil v totožném úseku aktivní zónu záplavového území, s datem účinnosti 1. 2. 2023.

Změnou č. 3 ÚP bylo zohledněno záplavové území a aktivní zóna ZÚ tak, že část zastavitelné plochy lokality č. Z.9 byla vypuštěna ze zastavitelné plochy (lokalita č. Z20). Navazující plocha zastavěného území dosud vymezena pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) byla změněna pro využití občanského vybavení – jiné (OX), v němž je limit ZÚ Q_{100} a AZZÚ respektován.

Ochrana území vůči nepříznivým účinkům eroze a povodní spočívá v uskutečňování podmínek:

- a) respektování vymezených záplavových území Q_{500} , Q_{100} , Q_{20} , Q_5 a aktivní zóny záplavového území při využití ploch zastavěného území i zastavitelných ploch za podmínek splnění určitých podmínek;
- b) vymezení ploch přírodních, vodních, lesních a smíšených nezastavěného území (NU, WU, LU, MU.o) v nivách vodních toků s lužními porosty, lesy, slepými rameny, tůněmi, přirozenými vodními toky a jejich doprovodnou vegetací, tedy podpora retence krajiny,
- c) vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, liniová vegetace cest aj.),
- d) vymezením v návrhu ploch přírodních, smíšených nezastavěného území, lesních i zemědělských v místech historických záplavových luk, vodních toků, struh a rozšíření ploch pro doprovodnou vegetaci vodních toků v místech vymezení ÚSES, tedy obnova historické struktury krajiny a zlepšení její schopnosti pružně reagovat, vyrovnávat extrémní stavy,
- e) obnova mokřadů a lužních porostů, vodních ploch pro zadržování vody v krajině, zejména na plochách zemědělských, lesních a přírodních,
- f) doporučení změny způsobů obhospodařování a uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. obnova historických mezí, změna kultur) na erozně ohrožených pozemcích.

8) Koncepce rekreace

Územní plán nevymezuje nové funkční plochy pro rodinnou rekreaci. Pouze respektuje stávající plochu staveb pro rodinnou rekreaci (RI) v severovýchodní části řešeného území. V minulosti byla možnost hromadné rekreace v bývalém hotelu Záplavy na břehu Turyňského rybníka.

V rámci „Plochy smíšené obytné – jiné“ (SX), v areálu bývalého dolu Wanieck, jsou navrženy plochy pro rekreaci slučitelné s funkcí bydlení (vodní plochy, přírodní koupaliště, otevřené bazény, plochy pro agroturistickou farmu s chovem koní).

Rekreační využití na území obce je naplňováno pěšími turistickými trasami a cyklotrasami a s přesahem do území obce na Křivoklátsko, Džbánsko, k Turyňskému rybníku, podél toku Loděnice.

9) Dobývání nerostů

V řešeném území obce Kamenné Žehrovice se nacházejí:

1/ chráněná ložisková území (CHLÚ) černého uhlí:

- CHLÚ č. 07330000 Tuchlovice uhlí černé,
- CHLÚ č. 07310000 Srby uhlí černé,
- CHLÚ č. 07270000 Libušín uhlí černé,

2/ Dále se zde nachází

- výhradní ložisko č. 3073300 Tuchlovice jíly uhlí černé

3/ poddolovaná území

- PÚ Tuchlovice, uhlí černé,
- PÚ Srby u Tuchlovic, uhlí černé,
- PÚ Libušín, uhlí černé,

4/ ostatní prognózní zdroj Kamenné Žehrovice č. 9412400, kámen pro hrubou a ušlechtilou kamenickou výrobu (dřívější povrchová těžba),

Staré důlní dílo Jáma Wanieck – Vaňkovka a halda v bývalém dole Wanieck.

Tyto limity území byly změnou č. 3 územního plánu prověřeny a jsou vymezeny v části odůvodnění v koordinačním výkrese a v textu.

Územní plán respektuje, že při realizaci staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ a pro realizaci staveb na poddolovaném území je nutný expertní báňský posudek, je nutné postupovat podle §18 a §19 horního zákona č. 44/1988 Sb.

F. Stanovení podmínek 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 stav. zákona), popř. 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),

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je jednou z nejdůležitějších částí urbanistické koncepce územního plánu. Podmínky využití ploch (regulativy) určují způsob a celkový systém uspořádání současně zastavěných i v budoucnu zastavitelných ploch v řešeném území.

Celé území obce je rozděleno na plochy s rozdílným způsobem využití.

Vymezené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v hlavním výkrese (č. 2 v měř. 1 : 5 000).

Pro každou plochu, územní prvek a krajinou zónu je v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití stanoveno:

- hlavní využití
- přípustné využití
- nepřípustné využití
- popř. podmíněně přípustné využití ploch
- podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (s indexem plochy):

Plochy bydlení:

1. bydlení venkovské – BV
2. bydlení individuální – BI
3. bydlení hromadné – BH

Plochy rekreace:

4. rekreace individuální – RI

Plochy občanského vybavení:

5. občanské vybavení veřejné – OV
6. občanské vybavení komerční – OK
7. občanské vybavení sport – OS
8. občanské vybavení jiné – OX
9. občanské vybavení – hřbitovy – OH

Plochy veřejných prostranství:

10. veřejná prostranství všeobecná – PU

Plochy zeleně:

11. zeleň – parky a parkově upravené plochy - ZP

Plochy smíšené obytné:

12. smíšené obytné venkovské – SV
13. smíšené obytné městské – SM
14. smíšené obytné jiné – SX

Plochy dopravní infrastruktury:

- 15. doprava silniční – DS
- 16. doprava drážní – DD
- 17. doprava kombinovaná – DK
- 18. doprava jiná - DX

Plochy technické infrastruktury:

- 19. technická infrastruktura všeobecná – TU

Plochy výroby a skladování:

- 20. výroba drobná a služby – VD

Plochy vodní a vodohospodářské:

- 21. vodní a vodohospodářské všeobecné – WU

Plochy zemědělské:

- 22. pole a trvalé travní porosty AP
- 23. trvalé kultury – AT

Plochy lesní:

- 24. lesní všeobecné – LU

Plochy přírodní

- 25. přírodní všeobecné – NU

Plochy zeleně:

- 26. zeleň ochranná a izolační - ZO

1. BYDLENÍ VENKOVSKÉ – BV

Hlavní využití: Hlavním využitím ploch je bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- související občanské vybavení
- zahrady k obytným objektům
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- zahrady a sady
- dětská hřiště
- parkování v rámci vlastního pozemku
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné komerční podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity,
- výstavba na ploše Z.1 za podmínky, že v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž a bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hluková studie)

Nepřípustné využití:

- řadové rodinné domy, dvojdomy, mobilní domy, bytové domy
- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - maximální výška zástavby: jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku v zastavitelných plochách
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
- velikost pozemků v zastavitelných plochách pro izolovaný rodinný dům min. 700 m²
- velikost pozemků v zastavěném území min. 400 m²
- rozloha veřejného prostranství (dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb.) u plochy Z.1 = 0,27 ha
- struktura zástavby
 - forma zástavby rodinných domů - izolovaný rodinný dům
 - zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.
 - Vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby.

2. BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BI

Hlavní využití: Hlavním využitím ploch je bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- související občanské vybavení
- zahrady
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- parkování v rámci vlastního pozemku
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné komerční podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví
 - výška objektů bude respektovat výšku okolní zástavby
 - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 30 % v rámci stavebního pozemku u rodinných domů a max. 50% v rámci stavebního pozemku u řadových rodinných domů v zastavitelných plochách
 - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
 - velikost pozemků v zastavitelných plochách pro izolovaný rodinný dům, pro jeden rodinný dům v dvojdomu nebo pro jeden rodinný dům v řadové zástavbě min. 700 m²
 - velikost pozemku v zastavěném území pro izolovaný rodinný dům, pro jeden rodinný dům v dvojdomu nebo pro jeden rodinný dům v řadové zástavbě min. 400 m²
 - rozloha veřejného prostranství (dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb.) u plochy Z.4 + Z.6 = 0,22 ha
 - rozloha veřejného prostranství (dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb.) u plochy Z.7 = 0,19 ha
- struktura zástavby

- forma zástavby rodinných domů - izolovaný rodinný dům, spojené 2 rodinné domy (tzv.dvojdomy). řadové rodinné domy
- zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.
- vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby.

3. BYDLENÍ HROMADNÉ – BH

Hlavní využití: bydlení v bytových domech

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- individuální rodinné domy
- občanská vybavenost
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- parkování v rámci vlastního pozemku
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné komerční podnikání za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí, pohody bydlení a že budou dodrženy hygienické limity
- Pro plochu přestavby P.6 se pro další řízení vymezuje podmínka, že zde bude v rámci územního popř. stavebního řízení požadováno měření hluku z provozu na komunikaci Karlovarské k ověření splnění hygienických limitů pro hluk, v případě nesplnění limitů pak na vržení protihlukových opatření.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - maximální výška zástavby a podlažnost– do max. výšky 3 nadzemní podlaží + obytné podkroví
 - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku
- struktura zástavby
 - zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.

4. REKREACE INDIVIDUÁLNÍ – RI

Hlavní využití: stavby pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- drobné stavby ke stavbě hlavní (zahradní domky, skleníky, pergoly, bazény)
- zahrady k rekreačním objektům
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- dětská hřiště
- parkování v rámci vlastního pozemku
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- občanská vybavenost v rámci soukromého rekreačního objektu (drobný maloobchodní prodej, služby) za podmínky, že nedojde ke snížení kvality životního prostředí a pohody bydlení a rekreace na okolních pozemcích.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - přestavba stávajícího rekreačního objektu bez jeho navýšení
 - zastavěná plocha staveb max. 25 m²
- struktura zástavby
 - není stanovena

5. OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ - OV

Hlavní využití: občanské vybavení – veřejná infrastruktura

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- vzdělání a výchova
- věda a výzkum
- zdravotní služby
- sociální služby
- veřejná správa
- kultura a církevní účely
- sport a tělovýchova (třelocvičny, hřiště, dětská hřiště, tenisové kurty)
- ochrana obyvatelstva
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- parkoviště pro funkci občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- bydlení v bytových jednotkách za podmínky, že jsou součástí objektu občanského vybavení

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a podkroví
 - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
- struktura zástavby
 - zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.

6. OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ – OK

Hlavní využití: občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- administrativa
- obchodní prodej
- ubytování
- stravování
- společenské a kulturní aktivity
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- ochrana obyvatelstva
- parkoviště pro funkci občanského vybavení sloužící zejména příslušné ploše
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím
- nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží a podkroví
 - podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 80 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
- struktura zástavby
 - zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.

7. OBČANSKÉ VYBAVENÍ - SPORT – OS

Hlavní využití: sportovní zařízení

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- tělovýchovná zařízení
- koupaliště
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- sociální zázemí (šatny, umývárny, WC)
- parkoviště sloužící pro funkci tělovýchovného a sportovního zařízení
- související dopravní a technická infrastruktura
- obchodní prodej
- stravování
- ubytování

Podmíněně přípustné využití:

- tělovýchovná a sportovní zařízení za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území a které nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení v okolních plochách

Nepřípustné využití:

- vysokokapacitní sportovní zařízení s tribunami, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - výška zástavby nesmí převyšovat hladinu okolní zástavby
- struktura zástavby
 - není stanovena

8. OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ – OX

Hlavní využití: sportovní využití omezené aktivní zónou záplavového území a záplavovým územím

Přípustné využití:

pozemky pro:

- hřiště s úpravou stávajícího povrchu
- dětská hřiště
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň
- parkoviště sloužící pro funkci tělovýchovného a sportovního zařízení
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- údržba staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v aktivní zóně záplavového území

Nepřípustné využití:

- na ploše OX, která se nachází v údolní nivě a v záplavovém území Q_{100} potoka Loděnice, nesmí být umístovány žádné stavby včetně oplocení, které by zamezily průchodu průlomové vlny
- v plochách limitovaných aktivní zónou záplavového území je nepřípustné:
 - umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, zlepšují se odtokové poměry, odvádění splaškových a dešťových vod.
 - těžit nerosty, zeminu a provádět terénní úpravy způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod
 - skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty
 - zřizovat oplocení, živé plochy a podobné překážky
 - zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

9. OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY - OH

Hlavní využití: plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- smuteční síň
- sloužící výhradně pro potřeby pohřebiště
- sociální zařízení
- veřejná zeleň
- veřejné prostranství
- parkoviště pro osobní automobily sloužící pro funkci hřbitova
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- charakter zástavby
 - max. přípustná výška objektu 5 m
 - plochy zeleně musí být parkově upraveny;
- struktura zástavby
 - není stanovena

10. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PU

Hlavní využití: Hlavním využitím jsou plochy veřejných prostranství s komunikační funkcí.

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- komunikace pro pěší provoz (chodníky, náves, náměstí)
- drobný mobiliář
- občanské vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství
- místní komunikace
- parkoviště
- veřejná, doprovodná a izolační zeleň
- dětská hřiště
- příjezdové komunikace k obytným lokalitám
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- uspořádání ploch s ohledem na průhledy na dominanty sídla a krajiny

11. ZELEŇ – PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY – ZP

Hlavní využití: Hlavním využitím jsou pozemky nelesní vegetace.

Přípustné využití:

pozemky pro:

- parkově upravené plochy
- dětská hřiště
- mobiliář
- pěší komunikace
- cyklostezky
- místní komunikace
- související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- uspořádání kompozičních prvků zeleně řešit s ohledem na řešení celého prostranství a vzhledem k průhledům na dominanty sídla.

12. SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ – SV

Hlavní využití: bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- občanské vybavení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)
- plochy pro sport a tělovýchovu (hřiště, tenisové kurty, tělocvična, fitness, krytý bazén)
- veřejná prostranství
- veřejná a soukromá zeleň
- parkoviště sloužící pro funkci bydlení, občanského vybavení, sportu a rekreace
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.
- výstavba na ploše P.3 za podmínky, že v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude blíže specifikována hluková zátěž a bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací (hluková studie)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

charakter zástavby

- maximální výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + obytné podkrovní
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku v zastavitelných plochách
- velikost stavebních pozemků min. 1 000 m²

struktura zástavby

- forma zástavby rodinných domů - izolovaný rodinný dům, spojené 2 rodinné domy (tzv.dvojdomy)
- zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby.

13. SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ – SM

Hlavní využití: bytové domy

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- rodinné domy

- občanské vybavení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)
- bytové domy
- veřejná prostranství
- veřejná a soukromá zeleň
- dětská hřiště
- parkoviště
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

charakter zástavby

- maximální výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + obytné podkroví
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku v zastavěném území
- velikost parcely v zastavěném území min. 400 m²

struktura zástavby

- forma zástavby rodinných domů - izolovaný rodinný dům, spojené 2 rodinné domy (tzv. dvojdomy), řadové RD.
- zástavba musí respektovat stávající strukturu a prostorové uspořádání území, zejména stavební čáru a orientaci zástavby vůči veřejnému prostranství. Pozice novostavby v rámci pozemku musí vycházet z konkrétního místa v sídle a průběhu stavební čáry.
- Vyloučit umístění měřítkově se vymykající zástavby.

14. SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – SX

Hlavní využití: rodinné domy

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- bytové domy
- občanské vybavení (stavby pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální služby, ubytování, stravování, maloobchodní služby, kulturní a společenské aktivity)
- plochy pro sport a tělovýchovu (hřiště, tenisové kurty, tělocvična, fitness, krytý bazén)
- plochy pro rekreaci (vodní plochy, přírodní koupaliště, otevřené bazény)
- plochy pro agroturistickou farmu s chovem koní
- veřejná prostranství
- veřejná a soukromá zeleň
- parkoviště
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- drobné komerční podnikání, nerušící výroba a služby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území a které nesníží kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení ve vymezené ploše

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- nákupní a zábavní centra, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu
- vysokokapacitní sportovní zařízení s tribunami, zvyšující dopravní zátěž v území a s rozsáhlými plochami pro dopravu v klidu

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

charakter zástavby

- spojené 2 rodinné domy (tzv. dvojdomy)
- rozloha veřejného prostranství (dle požadavku §7 Vyhlášky č.501/2006 Sb.) u části zastavitelné plochy SX/1 = 0,15 ha

Plochy pro bydlení v rodinných domech

- minimální výměra parcely pro individuálně stojící rodinný dům je 1400 m²
- maximální koeficient zastavění pro rodinný dům a garáž je 25%, maximální zastavěná plocha pro rodinný dům a garáž je 500 m²; tyto dva parametry musí být splněny současně (omezení nezahrnuje zpevněné plochy)
- minimální plocha určená pro zeleň na terénu je 60% z výměry parcely (plocha zeleně na konstrukcích se do minimální plochy pro zeleň na terénu nezapočítává)
- maximální výška objektů: 3 nadzemní podlaží

Plochy pro bydlení ve dvojdomcích (spojené 2 rodinné domy)

- minimální výměra parcely pro dvojdom je 1400 m²
- maximální koeficient zastavění pro dvojdom a garáž je 25%, maximální zastavěná plocha pro dvojdom a garáž je 500 m²; tyto dva parametry musí být splněny současně (omezení nezahrnuje zpevněné plochy)
- minimální plocha určená pro zeleň na terénu je 60% z výměry parcely (plocha zeleně na konstrukcích se do minimální plochy pro zeleň na terénu nezapočítává)
- maximální výška objektů: 3 nadzemní podlaží

Plochy pro bydlení v bytových domech

- maximální koeficient zastavění pro bytový dům je 45% (omezení nezahrnuje zpevněné plochy)
- minimální plocha určená pro zeleň na terénu je 40% z výměry parcely: plocha zeleně na konstrukcích s tloušťkou zeminy < 0,75 m se do minimální plochy pro zeleň na terénu nezapočítává, plochu zeleně na konstrukcích s tloušťkou zeminy ≥ 0,75 m lze do minimální plochy pro zeleň na terénu započítat
- maximální výška objektů: 3 plné a 1 ustoupené nadzemní podlaží

Plochy pro vybrané občanské vybavení

- maximální koeficient zastavění funkce občanské vybavenosti je 25% (omezení se nezahrnuje zpevněné plochy)

15. DOPRAVA SILNIČNÍ – DS

Hlavní využití: pozemní komunikace

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- dálnice
- silnice I., II. a III. třídy
- cyklotrasy, cyklostezky
- chodníky, stezky pro pěší
- náspy, zářezy
- protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny, atd.)
- opěrné zdi
- mosty

- příjezdové komunikace k plochám
- doprovodná a izolační zeleň
- dopravních zařízení a dopravního vybavení,
 - odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily,
 - hromadné a řadové garáže
 - odstavné a parkovací plochy
 - areály údržby pozemních komunikací
 - čerpací stanice pohonných hmot.
- nezbytná technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- územním plánem se nestanovují

16. DOPRAVA DRÁŽNÍ – DD

Hlavní využití: železniční doprava

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- kolejiště, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty
- drážní dopravu
 - stanice, zastávky, vlakové nádraží
 - nástupiště a přístupové cesty
 - provozní budovy
 - depa, opravny, vozovny, překladiště
 - správní budovy
- občanská vybavenost
- sociální zařízení
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

17. DOPRAVA KOMBINOVANÁ – DK

Hlavní využití: účelové komunikace

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- cyklotrasy, cyklostezky
- komunikace pro pěší
- zpevněné a nezpevněné komunikace

- mobiliář (stojany na kola, lavičky, informační tabule, odpadkové koše)
- zábradlí
- dopravní vybavení a zařízení
- příjezdové komunikace k plochám
- související technická infrastruktura
- odvodnění
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

18. DOPRAVA JINÁ – DX

Hlavní využití: místní komunikace

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- účelové komunikace
- chodníky
- mostky, propustky
- cyklostezky, cyklotrasy, cesty pro pěší
- příjezdové komunikace k plochám
- parkovací a odstavné plochy
- autobusové zastávky
- doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- související technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

19. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ – TU

Hlavní využití: technická infrastruktura

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- vedení, stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení např.:
 - vodojemy
 - čistírny odpadních vod
 - stavby a zařízení pro nakládání s odpady
 - trafostanice
 - energetická zařízení
 - elektronická komunikační zařízení

- produktovody
- související dopravní infrastruktura
- sklady, servisní činnost a služby pro hlavní využití plochy
- veřejná prostranství
- veřejná zeleň

Podmíněně přípustné využití:

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

20. VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY – VD

Hlavní využití: drobná výroba a skladování

Přípustné využití:

pozemky staveb a zařízení pro:

- výrobní a nevýrobní služby
- související administrativu
- manipulační plochy
- zemědělská výroba bez chovu hospodářských zvířat
- veřejná prostranství
- veřejná a ochranná zeleň
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny)
- byt správce související s hlavním využitím
- parkoviště pro automobily sloužící pro funkci výroby a skladování sloužící příslušné ploše
- související dopravní a technická infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 60 %, zbytek budou tvořit plochy zeleně
- max. výška staveb 12 m (mimo technologická zařízení, jako jsou např. komíny, telekomunikační věže a vzduchotechnická zařízení)

21. VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ – WU

Hlavní využití: vodní toky a plochy

Přípustné využití:

pozemky pro:

- vodohospodářské využití
- rekreační a estetické využití
- ekologicko-stabilizační funkci
- revitalizace a renaturalizace
- protipovodňová opatření
- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, výpusti, hráze, čepy, kaskády aj.)
- malé vodní elektrárny

- ochranná a izolační zeleň, zeleň přírodního charakteru

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní a inženýrské infrastruktury za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti jiných funkcí a činnosti negativně ovlivňující vodní režim v území
- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nejsou územním plánem stanoveny.

22. POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY – AP

Hlavní využití: zemědělské využití

Přípustné využití:

pozemky pro:

- orná půda
- trvalé travní porosty
- polní cesty
- zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- vodní plochy a toky
- územní systém ekologické stability
- doprovodná a izolační zeleň
- krajinné prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny a eliminující erozní poškození
- hospodaření na zemědělské půdě s cílem zvýšení ekologické stability
- turistické a cyklistické cesty a trasy;
- související dopravní a technické infrastruktury

Podmíněně přípustné využití:

- liniové stavby dopravní a inženýrské infrastruktury za podmínky prokázání, že vedení jinou trasou by bylo technicky a ekonomicky nepřiměřeně náročné.

Nepřípustné využití:

- v plochách limitovaných aktivní zónou záplavového území je nepřípustné:
 - těžit nerosty, zeminu a provádět terénní úpravy způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod
 - skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty
 - zřizovat oplocení, živé plochy a podobné překážky
 - zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení
- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nejsou územním plánem stanoveny.

23. TRVALÉ KULTURY – AT

Hlavní využití: sady a zahrady

Přípustné využití:

pozemky pro:

- pěstování užitkových rostlin
- objekty pro uskladnění nářadí a plodin

- zařízení nutné k jejich obhospodařování
- související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nejsou územním plánem stanoveny.

24. LESNÍ VŠEOBECNÉ – LU

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa

Přípustné využití:

pozemky pro:

- lesní komunikace
- jednotlivé účelové stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- objekty drobné architektury
- plochy a koridory územního systému ekologické stability
- turistické cesty a trasy
- cyklistické stezky a trasy
- vodní plochy a toky
- související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- nejsou územním plánem stanoveny.

25. PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ – NU

Hlavní využití: Vymezení pozemků za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

Přípustné využití:

pozemky pro:

- zeleň
 - extenzivní travní porosty
 - dřeviny
 - skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň
 - ekologicky kvalitní rostlinná společenstva odpovídající stanovištním podmínkám
 - ovocné sady
- plochy a koridory územního systému ekologické stability
- turistické cesty a trasy
- cyklistické stezky a trasy
- prvky drobného vybavení – turistické odpočívky, lavičky, informační značení
- vodní plochy a toky
- mokřady
- související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- v plochách limitovaných aktivní zónou záplavového území je nepřípustné:
 - těžit nerosty, zeminu a provádět terénní úpravy způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod
 - skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty
 - zřizovat oplocení, živé plochy a podobné překážky
 - zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení
- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

26. ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ /ZO/

Hlavní využití: Vymezení pozemků za účelem zajištění podmínek pro založení a stabilizaci zeleně s důrazem na její ochrannou a izolační funkci.

Přípustné využití:

pozemky pro:

- izolační zeleň
 - skupinová, rozptýlená, soliterní, liniová
- plnění funkcí lesa
- zemědělského půdního fondu
- vodní plochy a toky
- přirozené a přírodě blízké ekosystémy
- objekty drobné architektury
- protihluková opatření (zemní valy, protihlukové stěny, atd.)
- související technická a dopravní infrastruktura

Podmíněně přípustné využití:

- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné než hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu:

- není stanoveno

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

1) Veřejně prospěšné stavby (VPS)

Územní plán navrhuje tyto VPS s možností vyvlastnění:

Všechny stanovené veřejně prospěšné stavby jsou situovány v k. ú. Kamenné Žehrovice.

Číslo VPS	Druh veřejně prospěšné stavby (VPS)
VT.1	VPS technické infrastruktury pro zásobování elektrickou energií: dvojité vedení 400 kV Hradec – Řeporyje
VPD.2	VPS dopravní infrastruktury: Doprava jiná (DX)
VPD.3	VPS dopravní infrastruktury: Doprava jiná (DX)

(Viz „Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací“.)

2) Veřejně prospěšná opatření (VPO)

Územní plán navrhuje tato veřejně prospěšná opatření:

Všechna stanovená opatření pro VPO jsou situována v k. ú. Kamenné Žehrovice.

Číslo VPO	Druh veřejně prospěšného opatření (VPO)
PRVKY LOKÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	
VU.5	LBC.7 Lokální biocentrum-nefunkční
VU.6	LBC.8 Lokální biocentrum-funkční
VU.7	LBC.9 Lokální biocentrum-nefunkční
VU.8	LBC.10 Lokální biocentrum-nefunkční
VU.9	LBK.25 Lokální biokoridor-nefunkční
PRVKY REGIONÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	
VU.1	RBC.1471 Regionální biocentrum funkční
VU.2	RBC.1676 Regionální biocentrum funkční
VU.4	RBK.1138 Regionální biokoridor funkční
PRVKY NADREGIONÁLNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	
VU.3	NRBK.54 Nadregionální biokoridor funkční

(Viz „Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací“.)

3) Plochy pro asanaci

Územní plán nenavrhuje žádné asanační úpravy.

4) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Územní plán nevymezuje žádné stavby nebo opatření uvedeného využití.

H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, 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 § 8 katastrálního zákona,

1) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo:

Všechny stanovené plochy pro VPS jsou situovány v k. ú. Kamenné Žehrovice.

Číslo VPS	Druh VPS	Parcelní čísla [KN] dotčených pozemků, pro které lze uplatnit předkupní právo	Subjekt uplatňující předkupní právo
VPD.2	Plocha VPS dopravní infrastruktury	632/15, 632/1,	Obec Kamenné Žehrovice

	Doprava jiná (DX)		
VPD.3	Plocha VPS dopravní infrastruktury Doprava jiná (DX)	206/10, 213/12, 213/13, 221/11, 221/12, 227/11, 227/12, 258/1, 273/1, 273/2, 247/2, 247/17, 247/34, 247/35, 247/36, 247/37, 247/38, 247/39, 247/40, 247/41, 247/42, 247/43, 247/44, 247/45, 247/46, 247/47, 247/48, 248/18, 250/4, 250/5, -254/5, 258/1, 273/1, 273/2.	Obec Kamenné Žehrovice

2) Veřejně prospěšná opatření

Územní plán nestanovuje žádné plochy nebo koridory VPO s možností uplatnění předkupního práva.

Veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, byla vyjmuta na základě §101 novely Stavebního zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Změna č. 3 ÚP nestanovuje žádná kompenzační opatření.

Územní plán Kamenné Žehrovice nebyl posuzován z hlediska vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, proto nevyplývala žádná kompenzační opatření dle §50 odst. 6 stavebního zákona.

J. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změnou č. 3 ani platným územním plánem nejsou vymezeny plochy nebo koridory územních rezerv.

K. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Změnou č. 3 ani platným územním plánem není vymezena plocha s podmínkou dohody o parcelaci.

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie,

stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Změnou č. 3 byly prověřeny všechny plochy s podmínkou územní studie a vypuštěny byly všechny plochy, které byly již zpracovány a zaevidovány do evidence územně plánovací činnosti. Jedná se o plochy: BV/1, BI/1, BI/2, BI/5, BI/6, SV/3 a SV/4. Vzhledem k tomu, že ve většině těchto ploch je dělením pozemků již předurčeno prostorové členění území pro jednotlivé parcely rodinných domů, byly tyto plochy odstraněny z územního plánu.

V územním plánu zůstává vymezena plocha **US.4** (původně SV/2) s podmínkou územní studie.

Plocha s podmínkou územní studie bude řešena komplexně se zajištěním veškeré technické a dopravní infrastruktury pro celou lokalitu v souladu a se stanovenými podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole F.

Lhůta pro vložení územní studie do evidence územně plánovací činnosti: 4 roky od nabytí účinnosti Změny č. 3 územního plánu.

Dotčené území je vymezeno ve výkrese č. 1 Výkres základního členění území.

M. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu,

zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, Vyhlášky č.500/2006 Sb., stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání

Po prověření změnou č. 3 ÚP zůstává v územním plánu vymezena podmínka pořízení regulačního plánu pro plochu označenou indexem **RP.1** ve výkrese základního členění území. Dotčené území je situováno severovýchodně od obce v městech bývalého areálu dolu Wanieck, kde se těžilo černé uhlí.

Územní plán vymezuje lokalitu č. RP.1, pro kterou je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu; pořízení lze řešit formou regulačního plánu z podnětu i na žádost.

Pro dané území již byl vydán regulační plán Kamenné Žehrovice, lokalita důl Wannick 2016. Celý regulační plán pozbyl platnosti (uplynutím doby platnosti) dne 3.8.2022 uplynutím doby platnosti.

Platnost pro vydání regulačního plánu pro plochu RP.1 dle této změny územního plánu se stanovuje na 10 let od vydání Změny č. 3 územního plánu Kamenné Žehrovice.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PRO PLOCHU RP.1 :

a) vymezení řešeného území,

Území vymezené pro regulační plán je stanoveno v Územním plánu Hořina ve výkrese č.1. Výkres základního členění území jako plocha s podmínkou vydání regulačního plánu z podnětu nebo na žádost s označením RP.1. Plocha RP.1 se sestává z plochy přestavby č. P.1 a zastavitelné plochy č. Z.12. Celá lokalita je v zastavěném území s výjimkou části plochy Z.12; výměra plochy činí 18,5 ha, plocha je situována v lokalitě bývalého dolu Wanieck, k. ú. Kamenné Žehrovice, obec Kamenné Žehrovice. Řešené území se nachází na severovýchodním okraji k.ú., cca 5 km od obce s rozšířenou působností (ORP) Kladno a 1,6 km od dálnice D6 (Praha – Karlovy Vary). Lokalita, která je předmětem regulačního plánu, přiléhá jihozápadní hranou k severovýchodní hranici Turyňského rybníka. Od severovýchodu je lokalita ohraničena silnicí č. 2382, která se napojuje na silnici II/238. 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.

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 Záplavy, 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.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití, využití pro

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - JINÉ /SX/

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.

- I. Regulační plán zpřesní lokalizaci funkční plochy v řešeném území s cílem vytvořit zde urbanisticky a koncepčně jednotnou lokalitu podle záměrů územního plánu. Ten zde navrhuje jako dominantní funkci bydlení v rodinných domech, dvojdomcích a bytových domech s doplňkovou funkcí občanské vybavenosti, sportu a rekreace.
- II. Regulační plán bude akceptovat Stanovené podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití vymezené pro tuto plochu v Úplném znění územního plánu Kamenné Žehrovice po změně č.1, č.2 a po změně č. 3 ÚP.
- III. Předmětem řešení bude návrh na dělení pozemků pro jednotlivé funkční celky staveb a zařízení, pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň, pozemky dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto pozemků a příp. další pozemky, jejich využití bude v souladu s územním plánem.
- IV. výměry pozemků budou respektovat podmínky stanovené platným Územním plánem Kamenné Žehrovice

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

- V. 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.
- VI. Pro pozemky řešené regulačním plánem platí Podmínky funkčního a prostorového spořádání; tzn. podmínky stanovené v Hlavním, Přípustném, Podmíněně přípustně a Nepřípustném využití vč. Podmínek prostorového uspořádání.
- VII. Regulačním plánem bude stanovena zejména tato prostorová regulace:
 - 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
- VIII. Návrh zástavby lokality bude vhodným způsobem navazovat na okolní stávající zástavbu v Srbech a i v nedalekých Kamenných Žehrovicích a vytvoří urbanisticky jednotnou koncepci území a kvalitní řešení celku smíšené zástavby.

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 není zasaženo aktivní zónou záplavového území ani záplavovým územím Q100
- 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

Limity a hodnoty území vycházející z územně analytických podkladů budou respektovány.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

Návrh regulačního plánu bude respektovat koncepci řešení technické a dopravní infrastruktury stanovenou v platném Územním plánem Kamenné Žehrovice.

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- I. V lokalitě bude navržen prostup územím zejm. cyklotras, pěších tras směrem do obce a do krajiny, propojení řešeného území s okolní krajinou.
- II. V řešeném území budou vymezeny odpovídající plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně podporující venkovský charakter urbanistické zástavby.
- III. Napojit řešené území na silnici III/2382 prostřednictvím křižovatky, popř. sjezdu ze silnice.
- IV. Vybudovat nové místní komunikace v rámci řešené plochy tak, aby splňovaly nároky veřejných prostranství.
- V. 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).
- VI. Vybudovat parkovací stání pro nebytové funkce určené pro návštěvníckou veřejnost.
- VII. Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu.
- VIII. 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.
- IX. 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).
- X. 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:

Provéřit stanovené záplavové území Q005, Q020, Q100 a aktivní zónu záplavového území toku Loděnice a jejich vliv na dotčené pozemky.

Zásobování pitnou vodou

Návrh zásobování pitnou vodou na ploše RP.1 v areálu bývalého dolu Wanieck je z přilehlého 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 RP.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 závlivku).

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 RP.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 RP.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. Zasmýčkování TS kabelovým vedením 22kV ze stávajícího podpěrného bodu venkovního vedení (nutná úprava).

Spoje

Rozšířit místní telefonní síť do lokalit soustředěné 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 vytríděné 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 na veřejně prospěšná opatření,

- I. Projektant prověří v návrhu reg. plánu možnost navržení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Jako veřejně prospěšné stavby mohou být vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu jako místní komunikace, veřejná prostranství, komunikace pro pěší, cyklostezky, stavby technické infrastruktury; popř. VPS a VPO určené k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.
- II. Jako veřejně prospěšná opatření mohou být vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a arch. dědictví.
- III. Návrh každé veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšného opatření projektant řádně zdůvodní. Případně navržené veřejně prospěšné stavby, veř. prospěšná opatření budou zakresleny ve výkresové části regulačního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části.
- IV. Požadavky uvést v členění na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo- viz body g),h) přílohy č.11 vyhlášky 500/2006 Sb.

g) požadavky na asanace,

Bez požadavků na asanace.

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

Z územně analytických podkladů vyplývají pro regulačním plánem řešenou plochu tyto limity území:

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 stráň – 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

ČÍSLO JEVU	SLEDOVANÝ JEV DLE PŘÍLOHY č.1 VYHLÁŠKY č.500/2006 Sb.	UPLATNĚNÍ SLEDOVANÉHO JEVU NA ÚZEMÍ LOKALITY
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 Q005, Q020, Q100
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

Ze **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** vyplývají pro řešenou lokalitu RP.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“.

Dle **Politiky územního rozvoje (PÚR) ČR** je řešená lokalita RP.1 jsou dle schválené PÚR na okrajové západní hranici OB1 - Rozvojové oblasti Praha.

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.

- V. Navrhnout novou bytovou výstavbu tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy.
- VI. Zpracovat záplavové území Q005, Q020, Q100 a AZZÚ potoka Loděnice.
- VII. 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.
- VIII. ☐ 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.
- IX. Respektovat obecné požadavky na umísťování 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.
- X. Provést hodnocení zdravotních rizik v případě existence staré chemické zátěže půdy.
- XI. 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.
- XII. 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.
- XIII. 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 územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

- I. územní rozhodnutí na umístění stavby dopravní a technické infrastruktury,
- II. územní rozhodnutí o změně využití území
- III. územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků

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

Předpoklad - 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 n k)

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).

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

- I. Obsah regulačního plánu a obsah odůvodnění bude odpovídat příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací dokumentace, v platném znění.
- II. Textová část návrhu reg. plánu bude obsahovat povinné části dle výše uvedené přílohy k vyhlášce.
- III. Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- i. hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, v měřítku 1 : 500
- ii. výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (pouze v případě návrhu těchto ploch v regul. plánu)
- IV. Grafická část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména jím nahrazovaných územních rozhodnutí může dále obsahovat:
 - i. 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,
 - ii. výkres pořadí změn v území (etapizace).
 - iii. 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.
 - iv. Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1000 , popř. 1 : 500
- V. Textová část odůvodnění reg. plánu bude obsahovat povinné části dle výše uvedené přílohy k vyhlášce
- VI. Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat zejména:
 - iii. koordinační výkres v měřítku - 1:1000 , popř.1:500
 - iv. výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5000
 - v. výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu 1:1000, popř.1:500
- VII. Návrh regulačního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu PDF.
- VIII. Upravený návrh regulačního plánu podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních v tištěné podobě a 1x na CD ve formátu PDF.
- IX. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh regul. plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh regul. plánu ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další dvě vyhotovení návrhu.
- X. Výsledný regulační plán bude odevzdán ve formátu pdf, souřadnicově připojený formát rastru, dwg, příp. shp.

N. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změna č. 3 územního plánu nevymezuje etapizaci v území, ani územní plán etapizaci nevymezil.

O. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb,

Změna č. 3 ÚP nevymezuje stavbu s uvedenou podmínkou, územní plán žádnou stavbu s touto podmínkou nestanovil.

P. Vymezení pojmů

na území obce jsou nad rámec právních předpisů rozlišovány tyto pojmy:

1. Nadzemním podlažím je myšleno 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.
2. Ustoupené nadzemní podlaží vzniká ustoupením líce obvodové stěny (ustoupením hmoty může vzniknout např. terasa).
3. Podíl zastavěných a zpevněných ploch - udává maximální procento zastavěné a zpevněné plochy vůči celkové ploše pozemku, měrnou jednotkou jsou %;
 - a. Zpevněnou plochou - se rozumí pozemek nebo jeho část v m², jejíž povrch je zpevněn stavbou podle stavebního zákona bez svislé nadzemní konstrukce, zpevněnou plochou se rozumí

plochy chodníků, komunikací a prostranství zpevněných různým materiálem, tyto plochy nemají obvodové konstrukce a jsou tvořeny plošnou konstrukcí; tato plocha je stavbou; stavbou ve smyslu §2, odst. 3 stavebního zákona;

- b. Zastavěná plocha – část pozemku určená pro stavbu dle hlavního nebo přípustného využití dané plochy, jedná se o nadzemní stavbu
4. Podkroví – obytný nebo jinak využívaný prostor nad posledním podlažím a pod šikmou střechou domu;
5. Zastavěné území = území vymezené územním plánem nebo postupem podle stavebního zákona, nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1.9.1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (intravilán). Do zastavěného území se zahrnují pozemky v intravilánu, zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území.
6. Plocha přestavby = plocha k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území.
7. Zastavitelné plochy = plochy vymezené k zastavění v územním plánu.
8. Dvojdům – vyjadřuje stavbu maximálně dvou rodinných domů v řadě, které mají k sobě přisazenou jednu stěnu. Každý rodinný dům je samostatnou stavbou. Každý rodinný dům dvojdому má vlastní pozemek. Výměra parcely je vymezená v platném územním plánu. Každý rodinný dům v dvojdому má samostatné a vlastní technické a dopravní připojení na infrastrukturu;

Q. Použité zkratky

Územní plánování

ÚPD – územně plánovací dokumentace
 PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky
 ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)
 ÚPO – územní plán obce (od r. 1998 do r. 2006)
 ÚP – územní plán (od r. 2007)
 RP – regulační plán (od r. 1998)
 ÚAP – územně analytické podklady
 ÚTP – územně technický podklad
 ÚPP – územně plánovací podklad
 ÚS – územní studie (od r. 2007)
 VPS – veřejně prospěšná stavba
 VPO – veřejně prospěšné opatření
 ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)
 k.ú. – katastrální území
 č.p. – číslo popisné
 p.č. – parcelní číslo

Vybavenost

RD – rodinné domy
 BD – bytové domy
 OV – občanská vybavenost
 ZŠ – základní škola
 MŠ – mateřská škola

Dopravní infrastruktura - DI

D – dálnice
 MÚK – mimoúrovňová křižovatka
 ČS – čerpací stanice pohonných hmot
 ČD – České dráhy
 žst. – železniční stanice

Technická infrastruktura - TI

ČOV – čistírna odpadních vod
 PHO – pásmo hygienické ochrany
 EO – ekvivalent obyvatel
 TR – transformovna
 TS – trafostanice
 VVN – velmi vysoké napětí
 VN – vysoké napětí
 NN – nízké napětí
 DN – průměr potrubí

Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor
 CHLÚ – chráněné ložiskové území
 OBÚ – obvodní báňský úřad
 PÚ – poddolované území

Ochrana přírody a krajiny

ÚSES – územní systém ekologické stability
 LBC – lokální biocentrum
 RBC – regionální biocentrum
 NRBC – nadregionální biocentrum
 LBK – lokální biokoridor
 RBK – regionální biokoridor
 NRBK – nadregionální biokoridor
 IP – interakční prvek
 CHKO – chráněná krajinná oblast
 EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)
 PO – ptačí oblast (Natura 2000)

VKP – významný krajinný prvek

MCHÚ – maloplošné chráněné území

PS – památný strom

ZPF – zemědělský půdní fond

BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky

PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa

R. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Úplného znění územního plánu Kamenné Žehrovice po změně č. 3 obsahuje 47 stran A4.

Grafická část ÚZÚP Kamenné Žehrovice po změně č. 3 obsahuje celkem 3 výkresy:

1. Výkres základního členění území – 1 : 5 000
2. Hlavní výkres – 1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací – 1 : 5 000

výkres č. 4 Koordinační výkres – 1 : 5 000