

# HOLUBICE – KOZINEC

(Středočeský kraj)

## 1. ZMĚNA ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE OBCE

### NÁVRH 1. ZMĚNY ÚPO

**POŘIZOVATEL:** Obec Holubice v Čechách  
Holubice č.p. 67  
Pavel Pokorný – starosta  
252 65 pošta Tursko  
IČ: 241 211

**VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:** A.D.O. PRAHA  
sdružení kanceláří pro proj. a inž. činnost,  
Ing. Miroslav Dvořáček  
Štíbrová 1214/16  
128 00 Praha 2  
tel.:286 840 631  
fax:284 840 634  
email: adodvoracek@volny.cz  
IČ: 13104705  
ČKAIT: 0007481

**ZPRACOVATEL:** A.D.O. PRAHA  
sdružení kanceláří pro proj. a inž. činnost,  
ARCHIPRAK – PROJEKTOVÁ KANCELÁŘ  
Opatství Emauzy  
Vyšehradská 49  
128 00 Praha 2  
ing.arch. Miloš G. Parma  
tel.:221 979 204  
221 979 421  
fax:221 979 205  
email: info@ado-praha.cz  
IČ: 11238208  
ČKA: 00323

**NADŘÍZENÝ ORGÁN  
ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:** Krajský úřad Středočeského kraje  
Odbor územního a stavebního řízení  
150 21 Praha 5, Zborovská 11

**DATUM ZPRACOVÁNÍ:** září 2004 (dopracování 05/2005)

**ZAKÁZKA ČÍSLO:** 09102004

**OBSAH:** A. Textová část  
B. Výkresová část  
B.1 Širší vztahy 1:10000  
B.2 Stávající stav ÚPO – funkční využití ploch  
B.3 1.změna ÚPO - funkční využití ploch

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

---

### 1.1. Hlavní cíle a důvody pořízení 1.změny ÚPO

Územní plán je základním koncepčním materiálem, který podchycuje, vyjadřuje a reguluje urbanistické a investiční aktivity v katastru obce, dále formuluje stávající a nově přichozí podnikatelské aktivity v obci v souladu s oprávněnými a zákonnými požadavky obyvatel a usměrňuje rozvoj a obnovu obce v postupných časových horizontech v dílčích částech.

Důvodem pořízení 1.změny územního plánu obce (dále jen ÚPO) Holubice – Kozinec, je zapracovat do územně plánovací dokumentace nově formulovanou dílčí změnu ve funkčním využití ploch, ve smyslu projednání zadání 1.změny ÚPO, v plné korespondenci s postupným využitím rezervních ploch v již schválené ÚPD.

### 1.2. Popis a vyhodnocení průběhu prací

Návrh územního plánu obce Holubice - Kozinec byl schválen zastupitelstvem obce Holubice v 16.10.2003, s nabytím účinnosti vyhlášky dnem 18.11.2003, jako pořizovatelem územně plánovací dokumentace, ve smyslu novely zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu v platném znění.

Dokumentace 1.změny ÚPO je zpracována ve smyslu zákona 50/76 Sb. v platném znění a ve smyslu vyhlášky č. 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Pořizovatelem 1.změny ÚPO Holubice – Kozinec, je obec Holubice v Čechách v přenesené působnosti na obecní úřad.

Podle §31, odst. 2 zákona a podle §21, odst. 6 zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění, a dle § 17 odst. 2 vyhlášky č.135/2001, bylo od zpracování konceptu 1.změny ÚPO upuštěno.

Návrh zadání 1.změny ÚPO byl řádně projednán podle §20 stavebního zákona a §11 vyhlášky č. 135/2001Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Tato skutečnost vyplývá ze stanoviska NOÚP k návrhu zadání 1.změny ÚPO č.j. ÚSR/2256/04/Kro ze dne 20.5.2004.

Návrh zadání pro vypracování 1.změny ÚPO Holubice – Kozinec, byl schválen zastupitelstvem obce Holubice v Čechách dne 1.6.2004.

### 1.3. Vyhodnocení splnění zadání

Návrh 1.změny ÚPO Holubice – Kozinec je zpracován dle platných zákonů, vyhlášek a předpisů souvisejících.

Do návrhu změny jsou komplexně začleněna veškerá stanoviska a připomínky DOSS, NOÚP a ostatních orgánů státní správy a organizací podílejících se na využití území, sousedních obcí, námitek vlastníků dotčených pozemků a staveb a jiných došlých dokladů k návrhu zadání 1.změny ÚPO, v následujícím přehledu:

**1.3.1.**HZS Středočeského kraje – dokumentace je doplněna o doložku civilní obrany a o řešení základních zdrojů požární vody, viz oddíl 5.

**1.3.2.**KHS Středočeského kraje – v textové části návrhu 1.změny ÚPO je uvedena podmínka zpracování hlukové studie v rámci územního řízení zástavby při silnici III. třídy. Rozvoj území v této části musí být v souladu s nařízením vlády č. 502/2000 Sb.

**1.3.3.**MŽP ČR, odbor výkonu státní správy – v textové části návrhu 1.změny ÚPO je uvedena podmínka respektování a dodržování práva a povinnosti vyplývající ze zákona 86/2002 Sb., nařízení vlády č. 350/2002 Sb., 354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP 355/2002 Sb., 358/2002 Sb. Dále je uveden požadavek maximálního využívání CZT a alternativních zdrojů tepla. Rovněž v následných stupních ÚPD (regulační plán) a.p. je třeba komplexně pro celé území Holubice – Kozinec dle platné ÚPO a 1.změny ÚPO, řešit místní program snižování emisí.

**1.3.4.** Povodí Vltavy s.p. – v textové a grafické části návrhu 1.změny ÚPO jsou respektovány tyto podmínky:

- zajistí komplexní nezávadnou likvidaci splaškových vod.
- zajistit komplexní likvidaci dešťových vod. Dešťové vody ze střech bytových objektů a zpevněných ploch u RD likvidovat na pozemcích RD a bytových objektů. Dešťové vody z veřejných ploch a komunikací, likvidovat přes retenční nádrže do přirozených vodotečí v území.

**1.3.5.** SÚS Kladno – v textové a grafické části návrhu 1.změny ÚPO jsou respektovány tyto podmínky:

- inženýrské sítě budou navrženy v rámci obsahové úrovně 1.změny ÚPO mimo vozovku III/24011
- dopravní napojení rozvojové lokality je řešeno samostatnou obslužnou komunikací
- navrhovaná zástavba respektuje silniční ochranné pásmo dle §30 zákona č. 13/1997Sb. t.j. 15 m od osy vozovky na každou stranu

Řešení návrhu komplexně vychází ze schváleného zadání změny č.1 ÚPO Holubice – Kozinec a splňuje všechny jeho požadavky.

## **2. ŘEŠENÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

### **2.1. Vymezení a charakteristika území**

Návrh 1.změny územního plánu obce (dále jen ÚPO) Holubice – Kozinec, se týká části lokality OMS 12, která je již v platné ÚPO označována jako výhledový rozvoj území pro funkci bydlení – OMS (obytná a smíšená území).

Jedná se o pozemky č. 57/1, 57/8, 57/9, 57/10, 57/11, 57/12, 57/13, 57/14, které jsou v současné době využívány jako neudržovaný sad. Navrhovaná změna se týká velikosti území cca 22.093 m<sup>2</sup>. Pozemky přímo navazují na navržené a schválené rozvojové lokality bydlení s označením OMS4, OMS5, OMS7, OMS8, OMS21, ZOS2.

Pozemky jsou přímo přístupné ze stávající komunikační sítě v obci (III/24011) a lze je technicky a kapacitně napojit na stávající infrastrukturu obce.

### **2.2. Předpoklady rozvoje obce**

Katastrální území Holubice v Čechách a Kozinec měla dle ČSÚ ze sčítání lidu k 1.3.2001 615 trvale bydlících obyvatel.

ÚPO v návrhovém období, t.j. do roku 2016, při navržené realizaci rozvoje a průměrné zalidněnosti bytového fondu, předpokládá nárůst o cca 850 obyvatel, a při započítání územních rezerv, nárůst o dalších 300 obyvatel.

T.j. celková, schválená kapacita území činí cca 1.765 obyvatel

Navrhovaná 1.změna ÚPO, je součástí již schváleného rozvojového programu obce v poloze územní rezervy a tedy nepatří do polohy dalšího nárůstu obyvatel, oproti celkově schválené, vyhledové koncepci rozvojové obce Holubice – Kozinec z 11/2003.

### **2.3. Návrh urbanistické koncepce**

Návrh 1.změny ÚPO Holubice – Kozinec přesouvá z polohy územní rezervy do návrhu v lokalitě OMS12a zastavitelné území obce, oproti schválené ÚPD.

Navržená rozvojová plocha OMS12a přímo územně navazuje na již schválená rozvojová území:

- na západě na OMS4 a OMS 5
- na východě na OMS, OMS9 a ZOS2
- na jihu na OMS7 a OMS21

Plocha OMS12a se začleňuje do stávajícího osídlení Kozince a svojí územní polohou, pak vytváří propojovací článek zastavitelného území, mezi zastavěným a zastavitelným územím Holubic a mezi zastavěným a zastavitelným územím Kozince.

- Současný stav využití území – špatně udržovaný sad

- Stav využití dle schválené ÚPD z 11/2003 – Územní rezerva pro území obytné malých sídel (OMS)
- Návrh 1.změny – Rozvojové plochy pro územní obytné malých sídel (OMS)

## 2.4. Členění území

**2.4.1.**Návrh 1.změny ÚPO člení území ve smyslu funkčního využití ploch platné a schválené ÚPD z 11/2003.

**2.4.2.**Regulativy využití území a členění funkčně prostorových jednotek území, je v návrhu 1.změny ÚPO shodné se závaznou částí platné a schválené ÚPD z 11/2003 (oddíl 9 textové a tabulkové části ÚPO)

## 2.5. Limity využití území (regulativy)

Pro návrh změny č.1 ÚPO jsou stanoveny návrhem a po projednání a dohodnutí tyto základní a doplňující regulativy:

**2.5.1.**Ochranné pásmo silnice III/24011 – 15 m od osy vozovky.

**2.5.2.**Zrušení a přeložení venkovního vedení 22 kV Kralupy – Libice – Podmoráň, v korespondenci s navrženým územním rozvojem v lokalitách OMS8, OMS9, ZOS2.

**2.5.3.**Stanovisko oddělení ochrany přírody (MÚ Černošice)

- minimální velikost parcely pro IRD (izolovaný rodinný dům) činí 800 m<sup>2</sup>.
- minimální velikost parcely pro ŘRD (řadový rodinný dvojdům) činí 600 m<sup>2</sup>.
- minimální % zeleně na parcelách pro IRD a ŘRD činí 50%.
- v lokalitě OMS12 (1.změna ÚPO) bude vymezena plocha pro veřejnou zeleň o minimální velikosti 800 m<sup>2</sup>.
- při zpracování urbanistické koncepce zastavění lokality OMS12 bude návrhem obytných ulic respektována šířka 8 m mezi ploty pozemků s uplatněním veřejné zeleně.

**2.5.4.**Vybavit změnu č.1 doložkou civilní ochrany – viz oddíl 5.

**2.5.5.**Vybavit změnu č.1 řešením zdrojů požární vody – viz oddíl 5.

**2.5.6.**V dalších stupních projektové přípravy – dokumentace pro územní řízení a dokumentace pro stavební povolení, je nutné tyto dokumentace vybavit hlukovou studií, která bude řešit vztah ve smyslu nařízení vlády č. 502/2000 Sb., mezi novými objekty bydlení a provozem na komunikaci III/24011.

## 2.5.7.Ostatní limity (stávající)

V řešeném území 1.změny ÚPO:

- nejsou žádné kulturní památky a ani sem nezasahují ochranná pásma kulturních památek. Území lze označit jako lokalitu z možnými archeologickými nálezy, kdy musí být postupováno dle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči.
- nejsou vymezena pásma hygienické ochrany vodních zdrojů.
- nejsou žádná ložiska nerostných surovin, dobývacích prostorů a ani se nejedná o chráněné ložiskové území. Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, t.j. nejedná se ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb. o území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry.
- nejsou žádná meliorační zařízení.
- nejsou žádné objekty, zařízení sítě AČR, nebo jejich ochranná pásma, pro účely a ve správě VUSS Praha.
- nejsou dotčeny výhledové zájmy železniční, silniční, letecké sítě a vodní dopravy.

## 2.5. Zemědělský půdní fond (ZPF) Lesní půdní fond (LPF)

Návrhem 1.změny ÚPO, dojde k záboru zemědělské půdy. Platná ÚPO 11/2003 lokalitu 1. změny ÚPO, označenou jako OMS12 zařazuje do kódu BPEJ 1.10.10/2, t.j. pozemky jsou zařazeny z agronomického hlediska do půd středně těžkých s těžší spodinou a příznivým vodním režimem.

T.j. Pozemek jako takový je z hlediska zásad ochrany ZPF celkově vyřešen v rámci schválené ÚPO z 11/2003.

Z hlediska LPF navrhovaná 1.změna ÚPO neklade nárok na ochranu LPF.

## **2.6. Životní prostředí**

V komplexním hodnocení kvality životního prostředí, je možné území 1.změny ÚPO klasifikovat jako dobré až velice dobré.

V rámci navrhované 1. změny nedojde k zásahu ani ke styku s prvky ekologické stability území a ani k jejich omezení, či k porušení jejich ochranných pásem.

Při urbanizaci území vyplývající z 1.změny ÚPO, je třeba respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona 86/2002 Sb., nařízení vlády č. 350/2002Sb., 354/2002 Sb. a vyhlášek MZP 355/2002 Sb., 358/2002 Sb.

Dále je třeba při zpracování dalších stupňů projektové dokumentace, dokumentace pro územní rozhodnutí a dalších, maximálním způsobem v území slučovat tepelné zdroje, včetně využívání alternativních zdrojů tepla.

Ve smyslu výše uvedeného je doporučeno, aby investoři větších rozvojových lokalit, ve spolupráci s obcí, komplexně řešili místní program snižování emisí.

V rámci zpracování DÚR obytné lokality 1.změny ÚPO, je třeba komplexně řešit hlukové poměry z provozu komunikace III. třídy.

### 3. TECHNICKÉ VYBAVENÍ ÚZEMÍ

---

#### 3.1. Doprava

Lokalita 1.změny ÚPO na kat. území Kozinec, je dopravně napojena na stávající silnici III/24011. Touto silnicí je území změny propojeno i se správní částí Holubic. Silnice III/24011 se dále napojuje na silnice III/24015 a III/24012.

Zhlediska koncepce dopravní obsluhy území, se schválený návrh ÚPO Holubice – Kozinec z 11/2003, nemění.

#### 3.2. Zásobování vodou

Území je zásobováno ze skupinového vodovodu KSKM, který prochází k.ú. Kozinec v jeho jižní části. Místní síť je napojena na stávající vodojem 2x1600 m<sup>3</sup> (kóty 334,8 a 329,8 m.n.m).

Lokalita 1.změny bude napojena z prostoru požární zbrojnice v Kozinci (č. parcely 52). Kapacita spotřeb vody, je zahrnuta do hydrotechnických výpočtů již schváleného ÚPO.

Zhlediska koncepce zásobování vodou, se schválený návrh ÚPO Holubice – Kozinec z 11/2003, nemění.

#### 3.3. Kanalizace splašková

V obci se nachází kapacitné ČOV jak pro stávající, tak pro návrhové a výhledové plochy bydlení. Likvidace splaškových vod, v areálu, je třeba řešit společnou investicí kanalizačního sběrače DN 800 vedeného z prostoru hřbitova ze vzdálenosti cca 800 m, podílem obce Holubice, investorem rozvojových ploch OMS8 a OMS9 a investorem rozvojových ploch 1.změny ÚPO (OMS 12a).

Variálně, především zhlediska časových horizontů realizace dílčích rozvojových lokalit a postupného vybavování stávajícího území obce technickou infrastrukturou, je odvedení splaškových vod řešitelné, spolu s rozvojovými plochami OMS2, OMS3, OMS4 a OMS5 a to gravitací v kombinaci s dílčím výtlačkem s konečným napojením v prostoru rotundy Narození Panny Marie v Holubicích.

Zhlediska koncepce likvidace splaškových vod, se schválený návrh ÚPO Holubice – Kozinec z 11/2003, nemění.

#### 3.4. Kanalizace dešťová

V kontextu se schválenou ÚPO Holubice – Kozinec, budou dešťové vody ze střech RD a přilehlých zpevněných ploch pozemků, maximálním způsobem likvidovány na pozemcích majitelů.

Geologicky je podloží území obce tvořeno jílovitým a sprašovým horizontem, kde zasakování dešťových vod je poněkud komplikovanější, t.j. kromě vsakovacích studní je třeba navrhnout i jímky dešťových vod. Tyto vody budou využívány pro zalévání zahrad.

Pro odvedení dešťových vod z komunikací je třeba zřídit dešťovou kanalizaci, která bude zaústěna do upraveného koryta Holubického potoka.

Zhlediska koncepce likvidace splaškových vod, se schválený návrh ÚPO Holubice – Kozinec z 11/2003, nemění.

#### 3.5. Zásobování plynem

V současné době není obec plynofikována. Středočeskou plynárenskou a.s., na objednávku obce, je zpracováván generel plynofikace. V platné ÚPO Holubice – Kozinec, je technicky a kapacitně navržena plynofikace obce s připojením na VTL DN 100 pro Otovice, přes navrženou PRS o výkonu 800 m<sup>3</sup>/h. V případě realizace výše uvedeného bude připojeno i rozvojové území týkající se 1.změny ÚPO.

Zhlediska koncepce likvidace splaškových vod, se schválený návrh ÚPO Holubice – Kozinec z 11/2003, nemění.

### **3.6. Zásobování elektrickou energií**

Přes pozemky 1.změny ÚPO je vedeno vrchní vedení 22 kV Kralupy – Libice – Podmoráň. Při řešení návazných rozvojových lokalit OMS2, OMS3, OMS4, OMS8a a OMS9 je toto vedení překládané.

Lokalita OMS12a tvoří územní spojnicí těchto rozvojových míst, proto vrchní vedení 22 kV je navrženo k přeložení i v území 1.změny ÚPO.

Rozvojová lokalita 1.změny ÚPO bude napojena na distribuční rozvody 1 kV z prostoru Požární zbrojnice v Kozinci (č.parcely 52).

Z hlediska koncepce zásobování elektrickou energií, se schválený návrh ÚPO Holubice – Kozinec z 11/2003, nemění.

## **4. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY**

---

1. změna ÚPO Holubice – Kozinec v plné míře koresponduje a respektuje schválenou ÚPO z 11/2003 v oddíle veřejně prospěšné stavby a nijak do schváleného oddílu nezasahuje a ani ho nedoplňuje.

## **5. DOLOŽKA CIVILNÍ OCHRANY ZDROJE POŽÁRNÍ VODY**

---

Systém civilní ochrany obyvatelstva a protipožárního zabezpečení schválené ÚPO z 11/2003, není 1.změnou ÚPO dotčen.

### **5.1. Civilní ochrana obyvatelstva (vyhláška č.380/2002 Sb.)**

Základní sklady prostředků civilní ochrany obyvatelstva jsou lokalizovány na OÚ Holubice a v Požární zbrojnici v Kozinci. Tyto prostory v plné míře zabezpečí pokrytí jak stávající území, tak území rozvojových lokalit.

Varování obyvatelstva, pro jakýkoli případ ohrožení je zabezpečen místním hlasitým rozhlasem. V návrhových lokalitách je projekt rozvodu místního rozhlasu podmínkou pro zpracování regulačního plánu, či dokumentace pro územní rozhodnutí.

Dopravní trasy pro zajištění pohybu CO, sledují stávající trasy komunikací III. třídy.

Způsob ukrytí obyvatelstva proti prostředkům hromadného ničení musí být řešen v návaznosti na řešení VÚC Pražský region a je orientován v rámci okresu Praha – západ na okrajové části Prahy v její západoseverní oblasti ( Velké Přílepy, Suchdol – Praha 6, Dejvice – Praha 6 )

Plochy pro záchranné, likvidační, obnovovací a dekontaminační činnosti, jsou návrhem ÚPO určeny následovně:

- Holubice – západně a severně od areálu agroturistického centra, značeno jako ZN1
- Kozinec - západně od zastavěného území na výhledové ploše označené jako OMS 17

### **5.2. Protipožární zabezpečení (dle vyhlášky č.135/2001 Sb.)**

Hledisko zabezpečení vody pro požární účely je zajištěno ze dvou nezávislých zdrojů.

Základním zdrojem požární vody jsou v současné době vybudované vodovodní řady a jejich výtoky jak na kat. území Holubice, tak na kat. území Kozinec. Rozvod požární vody v řešeném území je napojen na přivaděč DN 100 z vodovodního řadu DN 250 ( zásobování oblasti TURSKA ), který je napojen na vodojem 2x1.600 m<sup>3</sup> ( El. 334,8 m n.v. ), lokalizovaný v oblasti Malý Háj – k.ú. Kozinec.

V rozvojových lokalitách v souladu se stanovenými podmínkami, budou rozvody požární vody řešeny v rámci zpracování dílčích urbanistických studií či regulačních plánu dílčích lokalit a tyto budou technicky projednány s příslušnými orgány PO. Souhlas orgánů PO

(HZS) podmiňují vydání územních rozhodnutí a stavebních povolení, pro konkrétní řešení lokalit.

Druhý, rezervní požární zdroj vody , pro oblast současně zastavěného území, je rybník na návsi v Holubicích a požární nádrž při severní hraně Kozince.

Technické zabezpečení PO je pro celé současně a výhledově zastavění lokalizováno do objektu Požární zbrojnice v Kozinci s dostupností konečné zástavby území v maximální vzdálenosti do 2 km.