

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE HOLUBICE - KOZINEC ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 1, 3, 4 A 5

## ZADAVATEL:

Obec Holubice, Holubice 175, 252 65 Tursko

## POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Holubice, Holubice 175, 252 65 Tursko

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Bc. Eva Ježková, starostka obce

Obecní úřad Holubice si zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Mgr. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

## ZPRACOVATEL:

**šindlerová  
felcman**

prostorové plánování  
rozvoj území  
stavební právo

## Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (koordinace, urbanismus, výkresy)  
autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019

Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D. (texty, právní supervize)

Ing. Václav Hofman (GIS, technická spolupráce)

**Datum:** únor 2022



## Základní údaje

### Územní plán obce Holubice Kozinec

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Miloš Parma, A.D.O. Praha, s.r.o., Vyšehradská 320/49, Praha 2  
Nabytí účinnosti: 18. 11. 2003

### Změna č. 1 Územního plánu obce Holubice - Kozinec

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Miloš Parma, A.D.O. Praha, s.r.o., Vyšehradská 320/49, Praha 2  
Nabytí účinnosti: 18. 11. 2005

### Změna č. 3 Územního plánu obce Holubice - Kozinec

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Miroslav Tůma, Šafránová 7, 106 00 Praha 10  
Nabytí účinnosti: 25. 1. 2008

### Změna č. 4 Územního plánu obce Holubice - Kozinec

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Miroslav Tůma, Šafránová 7, 106 00 Praha 10  
Nabytí účinnosti: 11. 3. 2010

### Změna č. 5 Územního plánu obce Holubice - Kozinec

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., Kettnerova 2055/14, 155 00 Praha 5  
Nabytí účinnosti: X. 3. 2022

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

označení orgánu, který poslední změnu vydal

---

**Zastupitelstvo obce Holubice**

---

pořadové číslo poslední změny územního plánu

---

5

---

datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu

---

X. 3. 2010

---

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

---

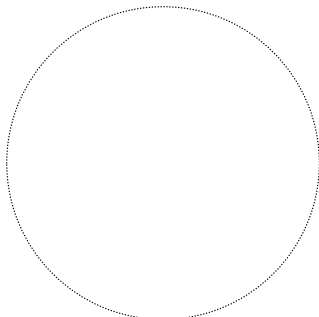
**Bc. Eva Ježková**, starostka obce Holubice

---

otisk úředního razítka

---

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



---

.....

## OBSAH DOKUMENTACE

### 1 Textová část Úplného znění ÚPO Holubice - Kozinec po vydání Změn č. 1, 3, 4 a 5

<b>Oddíl I.: Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec vydané formou obecně závazné vyhlášky vč. jejích příloh</b>	<b>5</b>
Obecně závazná vyhláška	6
Příloha č. 1 Obecně závazné vyhlášky	14
Příloha č. 2 Obecně závazné vyhlášky	32
<b>Oddíl II.: Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec vydané formou opatření obecné povahy</b>	<b>33</b>
1. Vymezení zastavěného území	34
2. Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území	34
3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch	35
4. Koncepce veřejné infrastruktury	42
5. Koncepce uspořádání krajiny	44
6. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití	45
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	45
8. 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	45

### 2 Grafická část Úplného znění ÚPO Holubice - Kozinec po vydání Změn č. 1, 3, 4 a 5

B.1 Hlavní výkres: komplexní urbanistický návrh, funkční využití ploch	1 : 5000
B.2 Technické vybavení území – doprava	1 : 5000
B.3 Technické vybavení území – vodní hospodářství	1 : 5000
B.4 Technické vybavení území – zásobování plynem, energetika, spoje	1 : 5000
B.5 Systém ekologické stability území (ÚSES)	1 : 5000
B.7 Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5000
B.8 Koordinační výkres	1 : 5000

# ODDÍL I.

**Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec  
vydané formou obecně závazné vyhlášky  
vč. jejích příloh**

## OBECNĚ ZÁVAZNÁ

### Vyhláška obce Holubice č. 1/2003,

kterou se vyhláší závazná část územního plánu  
obce Holubice – Kozinec,

ve znění Vyhlášky obce č. 1/2005, kterou se vyhláší závazná část 1. změny územního plánu obce Holubice – Kozinec,

ve znění opatření obecné povahy, kterým byla podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vydána Změna č. 3 Územního plánu obce Holubice – Kozinec,

ve znění opatření obecné povahy, kterým byla podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vydána Změna č. 4 Územního plánu obce Holubice – Kozinec.

---

Zastupitelstvo obce Holubice se na svém zasedání dne 16. října 2003 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a podle § 29 odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhlášku č. 1/2003.

Zastupitelstvo obce Holubice na svém zasedání dne 18. listopadu 2005 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), a podle § 29 odst. 3 zák. č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obecně závaznou vyhlášku č. 1/2005, kterou byla vyhláška č. 1/2003 změněna.

Zastupitelstvo obce Holubice vydalo dne 18. 12. 2007 opatření obecné povahy, kterým byla podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vydána Změna č. 3 Územního plánu obce Holubice – Kozinec; toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 25. 1. 2008.

Zastupitelstvo obce Holubice vydalo dne 23. 2. 2010 opatření obecné povahy, kterým byla podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, vydána Změna č. 4 Územního plánu obce Holubice – Kozinec; toto opatření obecné povahy nabylo účinnosti dne 11. 3. 2010.

## ČÁST PRVNÍ

### ÚVODNÍ USTANOVENÍ

#### Článek 1

#### Účel vyhlášky

1. Vyhláška vymezuje závaznou část územního plánu obce Holubice – Kozinec (dále jen „územní plán“) schváleného Zastupitelstvem obce Holubice dne 16. 10. 2003.
2. Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, které obsahují zásady pro uspořádání území, dopravy, občanského a technického vybavení a limity využití území (dále jen regulativy).

3. Vyhláška vymezuje plochy veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.
4. Podle této vyhlášky se postupuje při rozhodování v území a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

## Článek 2

### Rozsah platnosti a lhůty aktualizace

1. Vyhláška platí pro území obce Holubice, které tvoří katastrální území Holubice v Čechách a Kozinec ve Středočeském kraji (dále jen řešené území).
2. Územní plán byl zpracován s návrhovým obdobím do roku 2016.
3. Lhůty pro vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky, na základě kterých byl územní plán schválen (lhůty aktualizace) se stanovují čtyřleté, s tím, že první aktualizace může být provedena ke dni 31.5.2005. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje. Proto je aktualizace ÚPO (1 změna ÚPO) k datu 18.11.2015 aktuální a platná.

## Článek 3

### ZÁVAZNÁ ČÁST

#### (1) Závaznou částí územního plánu jsou:

- a) celková urbanistická koncepce,
- b) vymezení zastavitelného území a funkčního využití, uvedené ve výkresu č. B.1., Hlavní výkres – Komplexní urbanistický návrh funkčního využití ploch, který obsahuje vyznačení hranic zastavěného a zastavitelného území obce a graficky vyjádřitelné regulativy uspořádání území; vymezení zastavěného území je aktualizováno k datu 15. 10. 2009.
- c) koncepce dopravy, uvedená ve výkrese č.B.2. – Technické vybavení území – Doprava.
- d) koncepce sítí technického vybavení, uvedená ve výkrese č. B.3. – Technické vybavení území – Vodní hospodářství – zásobování vodou, kanalizace splašková, kanalizace dešťová, vodní toky a výkrese č. B.4. – Technické vybavení území – Zásobování plynem, energetika, spoje.
- e) územní systém ekologické stability, uvedený v článku 8 vyhlášky a ve výkresu č. B.5. – Místní systém ekologické stability území (ÚSES).
- f) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně určené, uvedené v části čtvrté této vyhlášky a ve výkresu č. B.7. – Veřejně prospěšné stavby.
- g) regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území určující způsob využití jednotlivých pozemků, uvedené v příloze č. 1 této vyhlášky,
- h) limity využití území, uvedené v části třetí, této vyhlášky a v příloze č. 1 této vyhlášky

#### (2) Ostatní části územního plánu jsou směrné.

**(3) Změna závazné části je provedena změnou č. 1 územního plánu, rozšířením zástavbového území o plochu s označením OMS 12a.**

**(4) Změnu závazné části lze provést pouze změnou územního plánu.**

**(5) Změnu směrné části provádí Obec Holubice, která o ní také rozhoduje.**

#### Článek 4

### STRUKTURA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obcí Holubice – Kozinec rozlišovány území urbanizovaná a území neurbanizovaná.

(2) Území urbanizovaná tvoří v souhrnu současně zastavěná území obce a zastavitelná území, území neurbanizovaná tvoří nezastavitelná území.

(3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu, za podmínky souhlasného stanoviska příslušného orgánu životního prostředí.

#### (4) Území urbanizovaná tvoří

- |  |                     |
|--|---------------------|
| a) území obytné malých sídel – venkovský charakter bydlení   | OMS,                |
| b) smíšená zóna bydlení s funkcí přechodného ubytování, komerce, drobné výroby a občanské vybavenosti místního významu   | SMS,                |
| c) území s využitím pro sportoviště  | SP,                 |
| d) území občanské vybavenosti bez vymezení přesné specifikace (ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení středního typu, služby pro obyvatele apod.)             | ZOS,                |
| e) území pro zemědělské provozy, chovné stanice, šlechtitelskou produkci, zemědělské usedlosti s alternativním typem rekreace, agroturistické areály a komplexy, služební byty | ZV,                 |
| f) území veřejného vybavení (mateřské a základní školy, zdravotnictví, sociální péče) ostatní technické vybavení   | VVS, VVZ, VVM, VVO, |
| f1) území občanské vybavenosti veřejné   | VVV,                |
| g) hřbitovy  | H,                  |

#### (5) Území neurbanizovaná tvoří

- |  |                   |
|--|-------------------|
| a) lesní porosty (LPF)   | LR,               |
| b) přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a ostatní nespecifikovaná zeleň ve volné krajině | ZN,               |
| c) sady a zahrady  | PZS,              |
| d) louky a pastviny, trvalé travní porosty   | NL,               |
| e) izolační zeleň  | IZ,               |
| f) orná půda (ZPF)   | OP,               |
| g) intenzivní pěstování ovoce a zeleniny (ZPF)   | IOP,              |
| h) územní systém ekologické stability  | překryvná funkce, |
| i) plochy smíšené nezastavěného území  | MNZ.              |

#### (6) V rámci jednotlivých území se stanovuje

- přípustné využití,
- podmíněné využití,
- nepřípustné využití,
- regulativy.



## ČÁST DRUHÁ

### ZÁVAZNÉ REGULATIVY

#### Článek 5

#### ZÁVAZNÉ REGULATIVY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

(1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

(2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech (příloha č. 1 této vyhlášky) a jsou vymezeny ve výkrese č. B.1. – Hlavní výkres – Komplexní urbanistický návrh funkčního využití ploch.

(3) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území, jen v souladu se stanovenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.

(4) Navrhované využití území posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti, popř. podmíněném využití, rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů.

(5) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 86 až 97 (údržba staveb a jejich odstraňování) a § 102 odst. 3 stavebního zákona (opatření týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí).

(6) Pro lokality zastavitelné území, vymezeného v příloze 2 této vyhlášky, je nezbytné prověřit jejich řešení urbanistickou studií schválenou zastupitelstvem obce.

(7) Využití zastavitelného území je přípustné až po jeho vybavení technickou a dopravní infrastrukturou a splnění obecných technických požadavků na výstavbu.

#### Článek 6

#### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (překryvná funkce)

##### (1) Přípustné využití

- a) biocentra lokální a regionální,
- b) biokoridory lokální a regionální,
- c) nezastavitelná území s přírodní funkcí, určená k posílení ekologické stability území.

##### (2) Podmíněné využití

- a) realizace opatření a činností směřujících k dodržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj půdních a přírodě blízkých ekosystémů,
- b) obhospodařovat zemědělský a lesní půdní fond zejména z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí,
- c) u stávající zástavby zabezpečovat pouze základní údržbu a opravy, údržbu a ochranu památek a drobné architektury.
- d) výstavba turistických, pěších a cyklistických cest pouze v trasách odsouhlasených orgánem ochrany přírody a za podmínek jím stanovených,
- e) výkon práva myslivosti a rybářství posoudí orgán ochrany přírody, zda není v rozporu s podmínkami ochrany přírody,

f) údržba a ochrana technických sítí a zařízení za podmínek formulovaných orgánem ochrany přírody, výjimečně a za podmínek daných orgánem ochrany přírody.

### (3) Nepřípustné využití

- a) hospodaření s prostředky a činnostmi, které mohou způsobit podstatné změny biologické rozmarnosti, struktury a funkce ekosystémů, popř. vyvolat nevratné poškození půdního povrch,
- b) zneškodňování a ukládání odpadů,
- c) sbírání rostlin, kromě lesních plodů, odchyťování živočichů, rozšiřování geograficky nepůvodních druhů rostlin a živočichů,
- d) změna stávajícího vodního režimu pozemků, nesouvisející s hlavní funkcí území,
- e) stavba v podélném směru s linií zóny elektrických vedení velmi vysokého napětí a dálkových produktovodů (ostatní podmínky stanoví příslušný orgán ochrany přírody),
- f) používání kejdy, silážních šťáv, ostatních tekutých odpadů a biocidů,
- g) provádění terénních úprav bez souhlasu orgánu ochrany přírody,
- h) oplocování pozemků bez souhlasu orgánů ochrany přírody,
- i) převod pozemků do kultury (druhu) orná půda a zahrada.
- j) zákaz změn stávajících staveb (s výjimkou opatření šetřících životní prostředí),
- k) plochy jsou nezastavitelné stavbami.

## Článek 7

### ZVLÁŠTNÍ POŽADAVKY NA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

(1) Je nutno respektovat územní rezervu koridoru pro trasu vysokorychlostní trati (VRT) – berlínská větev.

(2) Je nutno respektovat územní rezervu koridoru silnice II (101) – silniční propojení mezi D8 a R7 v úseku Tuchoměřice, Středokluky, Kralupy nad Vltavou, která je současně územní rezervou pro přeložku silnice II/240.

(3) Respektovat ochranná pásma vodojemu Kozinec a trasu skupinového vodovodu – Kladno, Slaný, Kralupy nad Vltavou, Mělník (KSKM DN600).

(4) S.P.T. Telecom, vyžaduje průběžné projednávání veškerých dalších stupňů územně plánovací dokumentace a jejich provádění výhradně s vyjádřením S.P.T. Telecom.

(5) Územně a prostorově respektovat zalesněné území vrcholu ERS. (reg. č. 2-2370). Investiční činnost v tomto prostoru podléhá souhlasu orgánů ochrany přírody a krajiny a památkové péče.

(6) Využití lokalit a pozemků, které si vyžádá nezbytné úpravy a zásahy do vodního toku (Holubický potok) podléhají příslušným zákonům.

(7) V souladu s příslušnými zákony a ustanoveními pro ochranu živ. prostředí při využití území, navrhovat alternativní tepelné zdroje se zárukou trvalého snižování hodnot emisí.

(8) Pro využití ploch bezprostředně podél vodoteče a využití dalších souvisejících pozemků a lokalit musí být respektován prostor pro průchod velkých vod a manipulační pruh v min. šíři 6 m pro správu a údržbu vodního toku po obou stranách toku.

(9) Všeobecně je požadován soulad generelů inženýrských sítí a řešení technické infrastruktury v UPD a dodržení ochranných pásem.

(10) Plochy ZPF určené pro jiné využití podléhají, jak v globálu (výměry nad 10 ha), tak i jednotlivě, posouzení orgánům OŽP a zemědělství na všech stupních územního plánování a přípravy.

## ČÁST TŘETÍ

### LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

#### Článek 8

#### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A OCHRANY PŘÍRODY

(1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresech č. B.1. – Hlavní výkres – Komplexní urbanistický návrh funkčního využití území a č. B.5. – Systém ekologické stability území – ÚSES. Pro jeho ochranu platí ustanovení zvláštních předpisů a regulativy. K veškerým zásahům do územního systému ekologické stability a významných krajinných prvků, včetně jejich ochranných pásem, je nutné vyžádat stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

(2) V časové vazbě na nárůst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území, budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

(3) Vodoteče mimo hranice současně zastavěného území obce nesmí být zatrubněny, mimo křížení s komunikacemi.

(4) Plochy územního systému ekologické stability a prvků ochrany přírody je nutno chránit před degradací antropogenního původu a znehodnocením základních složek životního prostředí, kultivací a ruderalizací.

(5) Plochy ÚSES se nesmějí zastavovat a oplocovat, v plochách je přípustné budovat liniové stavby souběžně s rekreačními trasami pouze se souhlasem příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny.

#### Článek 9

#### OCHRANNÁ PÁSMA, CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMA

Ochranná pásma, chráněná území a bezpečnostní pásma, včetně podmínek jejich vzniku a pravidel chování v nich, jsou vymezena v jiných obecně závazných předpisech a jejich rozsah je vyznačen v grafické části územního plánu, č. př. B.1., B.2., B.3., B.4. a v příloze č. 1 vyhlášky.

#### Článek 10

#### OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným ve Jmenném seznamu nemovitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů. Kulturní památky jsou vyznačeny v grafické části č. př. B.1. a B.7. a v textové části v oddíle 3.5. a v příloze č. 1 vyhlášky.

## ČÁST ČTVRTÁ

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

#### Článek 11

#### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

(1) Veřejně prospěšné stavby jsou uvedeny v příloze č. 1 této vyhlášky.

(2) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkrese č. B.7. – Veřejně prospěšné stavby.

## Článek 12

### VYVLASTNĚNÍ POZEMKŮ NEBO STAVEB

Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb je podkladem pro vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených v článku 12, nebude-li možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

## Článek 13

### STAVBY VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ

(1) Stavby veřejného vybavení představují stávající stavby užívané ve veřejném zájmu a s nimi související území vymezené regulativy funkčního využití.

(2) Stavbami veřejného vybavení jsou stávající stavby a zařízení veřejné správy a pošty, požární ochrany, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče, sportovních zařízení a areálů, bezpečnosti a další stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a zajišťující ochranu životního prostředí.

(3) Způsob využití ploch staveb veřejného vybavení dle předchozích odstavců nesmí být změněn po dobu platnosti této vyhlášky z důvodu břemene veřejného zájmu. Změna užívání těchto ploch musí být řešena změnou územního plánu dle § 31 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů.

## ČÁST PÁTÁ

### SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

## Článek 14

### VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

(1) Urbanistickou studií se rozumí studie řešící v podrobnosti regulačního plánu území (lokalitu) jak podklad pro územní rozhodování.

(2) Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

(3) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(4) Procento zastavění je poměr mezi plochou zastavěnou stavbami a plochou stavebního pozemku. Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.

(5) Procento zeleně je poměr mezi plochou vegetace (plochy travních porostů, porostů dřevin i ploch záhonů apod.) a plochou stavebního pozemku.

(6) Současně zastavěným územím se rozumí části území obce vymezené hranicí současné zastavěnou území obce.

(7) Zastavitelné území je území zahrnuté dle územního plánu do využití (předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu.

(8) Volnou krajinou se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.

(9) Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry podél vedení sítí technického vybavení a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolním území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy. Plochy izolační zeleně se nesmějí oplocovat, ale mohou být součástí stavebních parcel při splnění podmínek příslušných provozovatelů sítí technické infrastruktury.

(10) Oplocením se rozumí vymezení pozemku zvýrazněním jeho hranic s příslušnou mírou ochrany před proniknutím na pozemek a před působením vnějších vlivů. Oplocení musí odpovídat prostředí a přizpůsobit se mu zvoleným materiálem, tvarem, výškou i barvou. Oplocení ani žádný jeho prvek nesmí přečínat přes hranice pozemku. Vrata ani branky se nesmějí otevírat do veřejného prostoru.

(11) Zeleň představuje zeleň původní a zeleň účelově vysazovanou. Patří sem např. ojedinělé stromy, skupiny stromů a keřů, roztroušené remízky, aleje, souvislé i nesouvislé zatravněné plochy, parky, zahrady, lesní a užitkové porosty.

#### Článek 15, článek 16 **ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

*Vyřazeny v rámci zpracování úplného znění ÚPO Holubice po vydání změn č. 1, 2, 3 a 4 dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*

#### Článek 17 **PŘÍLOHY VYHLÁŠKY**

Přílohami vyhlášky jsou samostatné části územního plánu označené jako

- a) Příloha č. 1 – Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území, veřejně prospěšné stavby, limity využití území, plochy zatížené břemenem, ochranná pásma.
- b) Příloha č. 2 – Vymezení lokalit s povinností pořízení zastavovacích studií.

#### Článek 18 **ÚČINNOST**

*Vyřazen v rámci zpracování úplného znění ÚPO Holubice po vydání změn č. 1, 2, 3 a 4 dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.*

## PŘÍLOHA Č. 1 ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY OBCE

- A. Regulační využití území
- B. Základní limity využití stanovených funkčních ploch
- C. Lokality s podmíněným územním rozvojem
- D. Veřejně prospěšné stavby
- E. Plochy zatížené břemenem

### A. REGULATIVY VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČLENĚNÍ FUNKČNĚ PROSTOROVÝCH JEDNOTEK ÚZEMÍ

---

#### CHARAKTERISTIKA FUNKČNĚ PROSTOROVÝCH JEDNOTEK ÚZEMÍ (FUNKČNÍCH PLOCH)

- Dílčí funkčně prostorové jednotky označené v hlavním výkrese jako OMS, SMS, SP, ZOS, ZV, VVS, VVZ, VVM, VVO, VVV mají z hlediska využití a regulačních podmínek tuto charakteristiku (urbanizovaná území):

A – Přípustné využití (funkce plochy)

B – Podmíněné využití (funkce plochy)

C – Nepřípustné využití (funkce plochy)

D – Regulační podmínky (funkce plochy)

- Dílčí funkčně prostorové jednotky označené v hlavním výkrese jako LR, ZN, PSZ, NL, IZ, VOP, OP, IOP, MNZ, podléhají z hlediska využití a regulačních podmínek odpovídajícím zákonným normám, které mají vztah k určené monofunkční funkci plochy. Pro jednoznačné určení funkčního využití těchto ploch jsou doplněny regulační podmínky (neurbanizovaná území).

### POLYFUNKČNÍ ÚZEMÍ (URBANIZOVANÁ ÚZEMÍ)

---

#### Obytná a smíšená území

- **OMS.....obytné malých sídel – venkovský charakter bydlení**

##### A. Přípustné využití

- bydlení v rodinných domech volně stojících (IRD)
- bydlení ve dvojdomech (ŘRD)
- bydlení v bytových objektech s minimálním počtem 2 b.j. na jeden vstup (BO)
- stavby a zařízení sloužící obsluze obytného území
- restaurační služby
- sociální stavby a domy s pečovatelskou službou
- hřiště pro děti předškolního a školního věku, obytná zeleň
- související stavby drobné architektury a obecní mobiliář

##### B. Podmíněné využití

- zařízení občanského vybavení sloužící obsluze lokálních obytných území
- nutné technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- služby nevýrobního charakteru provozované v nebytových prostorech bez zvláštních nároků na jejich provoz

- zařízení pro přechodné ubytování
- doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
- chov domácích zvířat

#### C. Nepřípustné využití

- jakékoliv výrobní aktivity (průmyslové i zemědělské), výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození prostředí obytných zón z hlediska jejich provozu ve smyslu platných zákonů, norem a předpisů

#### D. Regulační podmínky

##### D.1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE

- minimální velikost parcely pro izolovaný rodinný dům (IRD) min. 800 m<sup>2</sup>
- minimální velikost parcely pro dvojdům (ŘRD) min. 600 m<sup>2</sup>
- procento celkového zastavění parcely pro IRD bytovým objektem max. 20 %
- procento celkového zastavění parcely pro ŘRD bytovým objektem max. 25 %
- procento zastavění zpevněnými plochami (IRD, RRD) max. 10 %
- procento plochy zeleně (IRD, ŘRD) min. 65 %
- pro plochu OMS12a se stanoví % zeleně na parcelách pro IRD a ŘRD min. 50 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro IRD max. 15 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro ŘRD max. 10 %
- pro plochy Z4, Z6, Z8 a Z9 se stanoví index IZP max. 15 %
- pro plochy Z4, Z6, Z8 a Z9 se stanoví velikost pozemku rod. domu min. 1000 m<sup>2</sup>
- pro plochu Z2 se stanoví požadavek na vymezení plochy veřejné zeleně o výměře 3020 m<sup>2</sup>
- maximální výška hlavní římsy objektů IRD a ŘRD je stanovena na 9 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- vymezená plocha musí být projektově zpracována jako celek včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších, parkovacích ploch, oddechových ploch, zelené a drobné venkovní architektury
- nezbytně nutné technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- maximální procento celkového zastavění území objekty v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti max. 35 %
- minimální procento zeleně v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti min. 50 %
- maximální procento zastavění území zpevněnými plochami v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti max. 15 %
- maximální výška hlavní římsy bytových objektů je stanovena na 9 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu pro bytové objekty a objekty občanské vybavenosti
- doprava v klidu musí být řešena systémem integrovaných garáží v objektech
- stavební povolení na výstavbu v nových obytných lokalitách může být vydáno až po dokončení (kolaudace) veškerých potřebných inženýrských sítí a příslušných cest a chodníků, případně jako součást stavebního povolení celé zástavbové lokality
- 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

## D.2. SMĚRNÉ UKAZATELE

- horní zakončení objektů je vhodné řešit převážně šikmými plochami
  - využití podkroví objektů musí korespondovat s příslušnými ČSN a předpisy v době provádění investiční činnosti
- **SMS.....smíšená zóna bydlení s funkcí přechodného ubytování, komerce, drobné výroby a občanské vybavenosti místního významu**

### A. Přípustné využití

- bydlení v bytových objektech (B0)
- bydlení v rodinných domech volně stojících (IRD)
- bydlení ve dvojdomech (ŘRD)
- stavby a zařízení pro přechodné ubytování, stravování a maloobchod
- sociální stavby a zdravotní stavby, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců
- zařízení komerční sféry nevýrobního charakteru
- sportovní stavby
- zeleň, související stavby drobné architektury a obecní mobiliář
- hřiště pro děti předškolního a školního věku

### B. Podmíněné využití

- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- výrobní aktivity lokálního významu, bez omezení funkce
- veřejné parkovací plochy
- doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
- stavby obecní správy a kulturní zařízení
- chov domácích zvířat

### C. Nepřípustné využití

- jakékoliv výrobní aktivity (průmyslové i zemědělské), výrobní a komerční služby, které by představovaly poškození prostředí obytných zón z hlediska jejich provozu ve smyslu platných zákonů, norem a předpisů

### D. Regulační podmínky

#### D.1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE

- stavby občanského vybavení na těchto plochách jsou, ve smyslu § 18 zákona č. 360/92 Sb., považovány za významné stavby
- vymezená plocha musí být projektově zpracována jako celek včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších parkovacích ploch, oddechových ploch, zeleně a drobné venkovní architektury
- nezbytně nutné technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- minimální velikost parcely pro individuální rodinný dům (IRD) min. 800 m<sup>2</sup>
- minimální velikost parcely pro dvojdům (ŘRD) min. 600 m<sup>2</sup>
- procento celkového zastavění parcely pro IRD bytovým objektem max. 20 %
- procento celkového zastavění parcely pro ŘRD bytovým objektem max. 25 %
- procento zastavění zpevněnými plochami (IRD, RRD) max. 10 %
- procento plochy zeleně (IRD, ŘRD) min. 65 %



- procento ostatních doplňkových staveb pro IRD max. 15 %
- procento ostatních doplňkových staveb pro ŘRD max. 10 %
- maximální procento celkového zastavění území objekty v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti max. 35 %
- minimální procento zeleně v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti min. 50 %
- maximální procento zastavění území zpevněnými plochami v rámci zástavbové lokality bytovými objekty a objekty občanské vybavenosti max. 15 %
- maximální výška hlavní římsy rodinných domů a bytových objektů a objektů občanské vybavenosti je stanovena na 9 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- při volně stojících objektech občanské vybavenosti v odůvodněných případech a při prokázání dodržení všech norem a předpisů, je možné stanovit výšku hlavní římsy na 12 m od průměrné výšky okolního rostlého terénu v úrovni vstupního podlaží do objektu
- doprava v klidu musí být řešena systémem integrovaných garáží v objektech
- stavební povolení na výstavbu v nových obytných lokalitách může být vydáno až po dokončení (kolaudace) veškerých potřebných inženýrských sítí a příslušných cest a chodníků, případně jako součást stavebního povolení celé zástavbové lokality

#### D.2. SMĚRNÉ UKAZATELE

- horní zakončení objektů je vhodné řešit převážně šikmými plochami
- využití podkroví objektů musí korespondovat s příslušnými ČSN a předpisy v době prováděné investiční činnosti

### Sportu a rekreace

#### • SP.....území s využitím pro sportoviště

##### A. Přípustné využití

- výhradně plochy sloužící sportovním a rekreačním účelům (hřiště, koupaliště, oddechové plochy apod.) a související služby nevýrobního charakteru (půjčovny sportovního vybavení, rychlé občerstvení, sociální vybavení atd.)
- kemping

##### B. Podmíněné využití

- objekty drobné architektury, vodní plochy a doplňkové stavby na pozemcích staveb hlavních
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- služební byty

##### C. Nepřípustné využití

- jakékoliv jiné aktivity nesouvisející s provozem aktivit přípustných a podmíněných
- průmyslová a zemědělská výroba

##### D. Regulační podmínky

- maximální přípustná výška novostaveb je v odůvodněných případech se souhlasem orgánů ochrany přírody a kultury, 12 m od úrovně rostlého terénu
- vydání územního rozhodnutí je podmíněno zpracováním návrhu ozelenění

- realizace sportovně rekreačních areálů je podmíněna zajištěním dostatečně dimenzovaných veřejných parkovacích ploch

### Zvláštní

- **ZOS.....občanská vybavenost bez vymezení přesné specifikace (ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení středního typu, služby pro obyvatele apod.)**

#### A. Přípustné využití

- občanská vybavenost pro obyvatele obce a jejich návštěvníky, bez vymezení přesné specifikace (restaurační služby, přechodné ubytování, maloobchodní zařízení, základní služby pro obyvatele, drobné podnikatelské provozovny)

#### B. Podmíněné využití

- technické vybavení sloužící provozu přípustných aktivit
- příslušné odstavné plochy klidové dopravy

#### C. Nepřípustné využití

- bytové stavby jakéhokoliv typu
- průmyslová a zemědělská výroba
- chov domácích zvířat

#### D. Regulační podmínky

- stavby občanského vybavení na těchto plochách jsou, ve smyslu § 18 zákona č. 360/92 Sb., považovány za významné stavby
- maximální přípustná výška novostaveb je v odůvodněných případech se souhlasem orgánů ochrany přírody a kultury, 12 m od úrovně rostlého terénu
- vymezená plocha musí být projektově zpracována jako celek, včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších, parkovacích ploch, oddechových ploch, zeleně a drobné venkovní architektury
- technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- pro lokalitu ZOS3 je při následné investiční činnosti stanovena maximální výška objektů 9 m, výjimku tvoří možnost obnovení rozhledny do výšky 20 m
- pro lokalitu ZOS3 max. % zastavěnosti pozemku objekty je 25 %
- pro lokalitu ZOS3 veškerá stavební činnost podléhá schválení z hlediska archeologické památkové péče (zákon 20/2987 Sb. a novela 242/1992 Sb.) a vyjádření Středočeského muzea Rožtoky n. Vlt.
- pro lokalitu ZOS3 veškerá stavební a jiná činnost podléhá schválení příslušných orgánů ochrany přírody

- **VVS, VVZ, VVM, VVO.....občanská vybavenost bez vymezení přesné specifikace (ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení středního typu, služby pro obyvatele apod.)**

#### A. Přípustné využití

- zařízení a funkce přímo související s popisem aktivity

#### B. Podmíněné využití

- kanceláře a ubytování osob zajišťující provoz uvedené aktivity

- technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustné a podmíněné aktivity

#### C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

#### D. Regulační podmínky

- stavby občanského vybavení na těchto plochách jsou, ve smyslu § 18 zákona č. 360/92 Sb., považovány za významné stavby
- maximální přípustná výška novostaveb je v odůvodněných případech se souhlasem orgánů ochrany přírody a kultury, 12 m od úrovně rostlého terénu
- vymezená plocha musí být projektově zpracována jako celek, včetně návrhu dopravních přístupů automobilových i pěších, parkovacích ploch, oddechových ploch, zeleně a drobné venkovní architektury
- nezbytně nutné technické vybavení musí být řešeno jako integrované, veškeré rozvody inženýrských sítí musí být řešeny jako podzemní
- horní ukončení stavby řešit převážně šikmými plochami

### • **VVV.....občanská vybavenost veřejná**

#### A. Přípustné využití

- základní škola
- mateřská škola
- ambulantní sociální služby typu komunitní centrum, centrum denních služeb atp.
- lůžkové sociální služby typu domov pro seniory, domov s pečovatelskou službou
- kulturní centrum, kulturní dům
- zdravotní středisko
- veřejná správa
- sport a tělovýchova

#### B. Podmíněné využití

- kanceláře a ubytování osob zajišťující provoz staveb a zařízení uvedených v přípustném využití
- integrované služební byty správců objektů a nezbytného personálu pro provoz a údržbu přípustného využití
- parkoviště na terénu pro parkování a odtavování osobních automobilů uživatelů dané plochy
- technické vybavení sloužící výhradně pro zajištění přípustného a podmíněného využití
- veřejná prostranství a veřejná zeleň
- ostatní občanské vybavení podružného rozsahu, pokud využívá část plochy zbytnou pro hlavní využití a neomezuje hlavní využití plochy

#### C. Nepřípustné využití

- samostatně stojící stavby pro bydlení
- všechny ostatní aktivity

#### D. Regulační podmínky

- maximální přípustná výška zástavby 16 m od úrovně rostlého terénu
- zástavba s maximálně 3 nadzemními podlažími + podkrovím, přičemž podkroví může být nahrazeno ustupujícím podlažím, kterým je míněno poslední podlaží stavby ustoupené od líce obvodových stěn podlaží pod ním o min. 1,5 m, a to alespoň podél 60 % délky obvodu tohoto podlaží

- **ZV.....zemědělské provozy, šlechtitelské stanice, zemědělské usedlosti, agroturistické komplexy**

A. Přípustné využití

- zemědělské provozy a sklady, zařízení sloužící provozu a zemědělské produkci
- chovné a šlechtitelské stanice
- agroturistické areály s převážným zaměřením na jezdecký sport
- provozy zemědělských usedlostí se zaměřením na alternativní typ rekreace, služeb a přechodného ubytování

B. Podmíněné využití

- kanceláře a byty osob zajišťující hospodářský provoz
- služební byty
- přechodné ubytování spojené s příslušnými zajišťovacími službami
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- příslušné odstavné plochy klidové dopravy

C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

D. Regulační podmínky

- podmínkou provozu přípustných a podmíněných aktivit, je eliminace negativních dopadů hospodářských provozů na životní prostředí (zejména likvidace odpadů a odpadních vod, snížení exhalací, využití ekologicky čistých zdrojů energií a.p.) a návrh a realizace ozelenění nezastavěných ploch

- **H.....hřbitovy**

- údržba a investiční činnost na těchto plochách musí korespondovat s příslušnými ČSN, vyhláškami a předpisy, v době provádění údržby, či investiční činnosti

Regulační podmínky

- nejsou určeny

## MONOFUNKČNÍ STAVBY (NEURBANIZOVANÁ ÚZEMÍ)

---

- **OP.....orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (ZPF)**

A. Přípustné využití

- zemědělská výroba
- zařízení sloužící provozu a zemědělské produkci
- hospodářské provozy

B. Podmíněné využití

- kanceláře a ubytovací jednotky osob zajišťující hospodářský provoz
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- příslušné odstavné plochy zemědělské techniky

#### C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

#### D. Regulační podmínky

- podmínkou provozu přípustných a podmíněných aktivit, je eliminace negativních dopadů hospodářských provozů na životní prostředí (zejména likvidace odpadů a odpadních vod, snížení exhalací, využití ekologicky čistých zdrojů energií a.p.) a návrh a realizace ozelenění nezastavěných ploch

### • **IOP.....orná půda, intenzivní ovocnářské pěstební plochy**

#### A. Přípustné využití

- zařízení sloužící provozu pěstebních ploch
- hospodářské provozy

#### B. Podmíněné využití

- kanceláře a bytovací jednotky osob zajišťující hospodářský provoz
- technické vybavení sloužící provozu přípustných a podmíněných aktivit
- příslušné odstavné plochy zemědělské techniky

#### C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

#### D. Regulační podmínky

- podmínkou provozu přípustných a podmíněných aktivit, je eliminace negativních dopadů hospodářských provozů na životní prostředí (zejména likvidace odpadů a odpadních vod, snížení exhalací, využití ekologicky čistých zdrojů energií a.p.) a návrh a realizace ozelenění nezastavěných ploch.

### • **LR.....lesní porosty (LPF)**

#### A. Přípustné využití

Režim provozu se řídí zákonem č. 289/1995 Sb. (lesní zákon) a zákonem č. 114/1992 Sb. (ochrana přírody a krajiny)

Regulační podmínky nejsou určeny.

### • **ZN.....přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nspecifikovaná zeleň ve volné krajině**

#### A. Přípustné využití

- krátkodobá každodenní rekreace obyvatel
- síť pěších komunikací, cyklistických stezek, stavby drobné architektury (altány, pergoly, vyhlídky, terasy atd.), vodní plochy, oddechové plochy, mobiliář (lavičky, osvětlení, odpadkové koše)

#### B. Podmíněné využití

- dětská hřiště, sportovní hřiště
- nezbytně nutné technické vybavení

C. Nepřípustné využití

- ostatní aktivity

D. Regulační podmínky

- projektová dokumentace musí být zpracována autorizovaným architektem pro obor zahradní a krajinářská tvorba

• **PSZ.....sady a zahrady**

A. Přípustné využití

- intenzivní pěstování ovoce a zeleniny v produkci pro osobní spotřebu vlastníka

B. Podmíněné využití

- nezbytně nutné technické vybavení sloužící pro zajištění přípustné aktivity

C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

D. Regulační podmínky

- nejsou určeny

• **IZ.....izolační zeleň (ochranná pásma vedení technické infrastruktury, plochy podléhající zvláštnímu režimu energetického zákona)**

A. Přípustné využití

- plnění funkce ochrany přírody a krajiny, doplnění ekologické stability
- soukromá zeleň v ochranných pásmech vedení prvků technické infrastruktury (zákon č. 458/200 Sb.)

B. Podmíněné využití

- každodenní rekreační pobyt obyvatel

C. Nepřípustné využití

- všechny stavební aktivity
- skládkování

D. Regulační podmínky

- pozemky nesmějí být oploceny

• **MNZ.....plochy smíšené nezastavěného území**

A. Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu
- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky vodních ploch a koryt vodních toků
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů

#### B. Podmíněné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- stavby, zařízení a opatření pro ochranu před erozí a živelními pohromami

#### C. Nepřípustné využití

- všechny ostatní aktivity

#### D. Regulační podmínky

- nejsou určeny

### B. ZÁKLADNÍ LIMITY VYUŽITÍ STANOVENÝCH FUNKČNÍCH PLOCH

---

Pro využití výše uvedených funkčně prostorových jednotek (funkčních ploch) jsou platné obecně závazné limity v území:

#### Ochranná pásma technického vybavení, včetně dopravních komunikací

Limit – v oblasti ochranného pásma je nepřípustná výstavba obytných objektů, zdravotních a školských zařízení, územní rozhodnutí a stavební povolení ostatních staveb je podmíněno souhlasem příslušného správce dotčené sítě a pásma.

#### Ochranná pásma vodních toků

Limit – při urbanizaci území, nebo stavební činnosti v blízkosti vodního toku je ve smyslu zákona č. 254/2001 Sb. zachovat vodní nezastavěné území v šířce min. 6 m na každou stranu koryta.

#### Pásma hygienické ochrany zemědělských hospodářství

Limit – v oblasti pásma hygienické ochrany je nepřípustná výstavba zdravotních a školských zařízení.

#### Ochranná pásma lesních porostů

Limit – ochranné pásmo lesa je stanoveno na 50 m od hrany lesních pozemků. Veškerá investiční činnost v ochranném pásmu lesa, musí být projednána s orgánem státní správy lesů.

#### Území a objekty památkově chráněné

Limit – veškeré stavební zásahy podléhají závaznému vyjádření orgánu státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb. Projektová dokumentace musí být zpracována autorizovaným architektem

#### Rozvoj lokality podmíněn zpracováním urbanistické studie s obsahem regulačního plánu

Limit – pro rozvoj příslušné lokality většími než 1 ha, je nutné zpracovat nejprve územně plánovací regulační podklad na úrovni urbanistické studie, který stanoví koncepci rozvoje území, vymezení komunikační systém a systém technického zásobování, stanoví uspořádání, osazení, vzhled a urbanisticko architektonické vazby navrhovaných staveb na okolí.

#### Evidovaná území s archeologickými nálezy

Limit – veškeré stavební činnosti v těchto územích se musí, ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. řídit stanoviskem archeologa.

#### Územní systém ekologické stability

Limit – jednotlivé prvky ekologické stability řešeného území jsou územně chráněny, veškeré činnosti zasahující do vymezených a navržených prvků ÚSES podléhají souhlasu orgánu ochrany přírody.

#### Vzrostlá liniová a skupinová zeleň, solitéry

Limit – veškerá vzrostlá zeleň v řešeném území podléhá ochraně, jakékoli zásahy musí být odsouhlaseny orgánem ochrany přírody a krajiny.

#### Podmínky krajské hygienické stanice Středočeského kraje (č.j. 3197/215/2003/Šp/647)

Limit – pro umístění staveb v blízkosti silnic III. třídy v rámci územního řízení je nutno zpracovat hlukovou studii a dle výsledků této studie řešit další rozvoj území (v souladu s Nařízením vlády č. 502/2000 Sb.) Týká se to zejména ploch označených OMS2, OMS3, OMS4, OMS5, OMS8, OMS9, OMS18, OMS19, OMS20, OMS21. V případě plochy OMS19 je dále nutno navrhnout opatření na zabránění střetu zájmů se související plochou označenou ZV (zemědělská výroba).

#### Podmínky MŽP ČR (č.j. 500/739/50214/03)

Limit – na úseku ochrany ovzduší respektovat a dodržovat práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., nařízení vlády č. 350/2002 Sb. – 354/2002 Sb. a vyhlášek MŽP č. 355/2002 Sb., – 358/2002 Sb.

Limit – v daném území dodržovat úroveň znečištění ovzduší tj. hodnoty imisních limitů, meze tolerance a četnost překročení pro jednotlivé znečišťující látky (§ 6 zákona, nařízení vlády č. 350/2002 Sb.), včetně respektování emisních stropů (nařízení vlády č. 351/2002 Sb.).

Limit – v případě výskytu světelného znečištění ovzduší je možné vydat nařízení dle ustanovení § 50, odst. 1, písm. k) zákona, kterým se stanoví opatření k omezení či předcházení výskytu světelného znečištění. Opatření je každý povinen plnit ve smyslu ustanovení § 3, odst. 10 zákona.

Limit – hodnoty imisních limitů na území ČR sleduje Český hydrometeorologický ústav, oddělení imisí.

#### Užívání pozemních a dopravních staveb osobami ZTP (č.j. 03/LS/Stč/007)

Limit – pro veškerou investiční činnost v území platí vyhláška č. 369/2001 Sb., zákon 102/1992 Sb., zákon 1/1991 Sb., vyhláška 137/1998 Sb.

#### 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



### 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 plánů 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 zastavěné lokalizováno do objektu Požární zbrojnice v Kozinci s dostupností konečné zástavby území v maximální vzdálenosti do 2 km.

### Limity využití území pro plochu OMS12a

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

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

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.

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.

## **C. LOKALITY S PODMÍNĚNÝM ÚZEMNÍM ROZVOJEM**

V některých lokalitách rozvojového území je nutné stanovit podrobnější regulační prvky pro výstavbu.

Výstavba je v nich podmíněna zpracováním vyššího stupně územně plánovacího podkladu – urbanistické studie, která v určených případech, musí splňovat obsah regulačních plánů, ale vždy musí být projednána a odsouhlasena zastupitelstvem obce.

Tyto urbanistické studie vypracuje projektant, který má dle zákona č. 360/92 Sb. oprávnění zpracovat regulační plán.

Záměrem je řízený a ucelený rozvoj v jednotlivých lokalitách a úspora veškerých vynaložených investičních prostředků v těchto územích.

## SOUPIS LOKALIT S PODMÍNĚNÝM ÚZEMNÍM ROZVOJEM

OMS2, OMS4, OMS8, OMS9, OMS18, OMS19, OMS10+SMS1, OMS23, OMS24, ZV2+SMS3, ZV1+SMS2, ZV+SMS3ZOS2

Veškerá dokumentace lokalit s podmíněným územním rozvojem, musí být konzultována a odsouhlasena zpracovatelem ÚPO Holubice – Kozinec:

A.D.O.Praha (ing. arch. Miloš G. Parma)

128 00 Praha 2, Vyšehradská 49

Poznámka:

U lokalit OMS3 a OMS5 jsou v době schválení ÚPO zpracovávány dokumentace k ÚR.

## D. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### DOPRAVNÍ STAVBY

#### Stávající zařízení

1. Silnice III. třídy (v intravilánu kategorie B2). V grafické části B.2., značeno červeně.

#### Navrhovaná zařízení

2. Silnice III. třídy kategorie B2 (stávající a upravené trasování – dílčí přeložky), jak v současně zastavěném území obce, tak na ploše řešeného katastru Holubice – Kozinec. V grafické části B.2., značeno červeně.

Poznámka k oddílu 11.1.1. a 11.1.2.:

VPS označené pořadovými čísly 1 až 2 musí jak v úpravách stávajících tras a profilů, tak v navrhovaných trasách a profilech, plně respektovat ČSN (ČSN 736110, ČSN 736101)

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se vymezují následující dopravní stavby:

Veřejně prospěšná stavba	Označení	Dotčené pozemky	k. ú.
Hlavní obsluh. komunikace Holubice – Kozinec	3.7	52/1, 52/6, 353, 732	Hol.
Navazující obslužné komunikace	3.7a	54/21, 54/2, 54/15, 52/1, 73/2, 64/71, 64/10	Hol.
Přeložka silnice II/240 <ul style="list-style-type: none"> <li>• terénní zářez</li> <li>• MUK se silnicí III/24012</li> <li>• Biomost regionálního ÚSES</li> </ul> Změnou č. 3 se navrhuje opatření stavebního charakteru (zářez silnice, dopravní připojení obce MUK silnice III/24012), která mají eliminovat některé negativní vlivy silnice na obytnou kvalitu prostředí obce (VPS č. 10).	3.10	515, 518, 612, 521, 522, 523, 571, 572, 573, 623, 575, 577, 578, 580, 581, 625, 586, 549	Koz.
Přeložka silnice III/24012 <ul style="list-style-type: none"> <li>• přemostění přeložky II/240</li> </ul>	3.10a	68, 31/1, 26,1, 25/1	Koz.
Nové autobusové zastávky pro Holubí háj A zastávku (RD) v lokalitách sousedících	BUS 1 BUS 2	57/2, 76/6, 76/7, 70/1 7/2, 4/5, 303/1	Koz.

Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se vymezuje veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění VPS2 pro místní obslužnou komunikaci (C) anebo místní komunikaci se smíšeným provozem (D1) určenou k napojení nového areálu základní školy.

## ZAŘÍZENÍ PRO ODVÁDĚNÍ SPLAŠKOVÝCH VOD

### Stávající zařízení

3. Čistírna odpadních vod – Holubice, včetně 50 m ochranného pásma. V grafické části B.3., značeno hnědě a černě.

### Navrhovaná zařízení

4. Hlavní (svodné) gravitační kanalizační řady (D 300) pro odvedení splaškových vod do ČOV. V grafické části B.3., značeno čárkovanou hnědou čarou.

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se vymezují následující stavby pro odvádění splaškových vod:

Veřejně prospěšná stavba	Označení	Dotčené pozemky	k. ú.
Rozšíření ČOV	3.9	253/3	

## ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSBOVÁNÍ PITNOU VODOU

### Stávající zařízení

5. Vodojem 2 x 1600 m<sup>3</sup> včetně nezbytných manipulačních ploch a trasy KSKM DN 600
6. Přivaděč DN 100 z vodojemu.

V grafické části B.3., značeno plnou modrou čarou a modrým symbolem vodojemu.

### Navrhovaná zařízení

Bez statutu VPS

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se vymezují následující stavby pro zásobování pitnou vodou:

Veřejně prospěšná stavba	Označení	Dotčené pozemky	k. ú.
Retenční nádrž	3.7b		

## ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

### Stávající zařízení

Bez statutu VPS

### Navrhovaná zařízení

7. Navrhované kabelové trafostanice TS1 až TS4 630 kVA. Přesná lokalizace TS1 až TS4 a jejich propojení bude určeno na základě zpracování urbanistických studií s obsahem regulačního plánu v dílčích rozvojových lokalitách – OMS 2, OMS 8, OMS 9 a OMS 12)  
V grafické části B.4., značeno červeným symbolem trafo.

## ZAŘÍZENÍ PRO ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

### Stávající zařízení

8. Trasa VTL DN 100 2,5 Mpa, včetně ochranného a bezpečnostního pásma. V grafické části B.4., značeno zelenou plnou čarou.

### Navrhovaná zařízení

9. Trasa VTL přivaděče DN 50 2,5 MPa, včetně ochranného a bezpečnostního pásma. V grafické části B.5., značeno zelenou čárkovanou čarou.
10. Regulační stanice plynu VTL/STL, včetně ochranného a bezpečnostního pásma. V grafické části B.4., značeno zeleným symbolem PRS.

## NEKOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

### Stávající zařízení

11. Objekt Obecního úřadu a základní školy (Holubice).
  12. Objekt Požární stanice (Kozinec)
- V grafické části B.1., značeno světlefialovou barvou.

### Navrhovaná zařízení

13. Území určené pro občanskou vybavenost bez specifikace náplně (značeno jako ZOS1)
  14. Území určené pro občanskou vybavenost, bez specifikace náplně (značeno jako ZOS2)
- V grafické části B.1., značeno světlefialovými šrafy.

Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se vymezuje veřejně prospěšná stavba občanské vybavenosti veřejné VPS1 pro areál základní školy. Pro tuto veřejně prospěšnou stavbu lze uplatnit předkupní právo. Plocha veřejně prospěšné stavby VPS1 zahrnuje pozemky p. č. 439, 440, 441/3, 442, 578 v k. ú. Holubice v Čechách. Předkupní právo se stanovuje pro obec Holubice, Holubice 175, 252 65 Holubice, IČ: 00241211.

## VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÁ ZELEŇ

### Stávající zařízení

15. Centrální část Holubic (prostor kolem kostela, Panny Marie, prostor obecního náměstí před OÚ a ZŠ, náves s rybníkem).
16. Centrální část Kozince (prostor kolem kaple sv. Michala)
17. Označené stromy, viz grafická část B.1., značeno červenými kroužky

## OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se vymezují následující opatření pro ochranu území před povodněmi a zvyšování retenční schopnosti území:

Veřejně prospěšné opatření	Označení	Dotčené pozemky	k. ú.
Veřejná rekr. plocha u meliorační nádrže	3.6	78/8	Hol.
Pásky doprovodné a izolační zeleně	3.7a		
Veřejné prostranství parčík, hřiště, parkoviště	3.8	52/1	Koz.

Veřejně prospěšné opatření	Označení	Dotčené pozemky	k. ú.
Územní rezerva pro koridor II/240 • pásy izolační zeleně	3.10	515, 518, 612, 521, 522, 523, 571, 572 573 623, 575, 577, 578, 580 581, 625, 586, 549	Koz.

## PLOCHY ZATÍŽENÉ BŘEMENEM

### Ochrana památek

18. č. 2236 – Rotunda Nanebevzetí Panny Marie (k.ú. Holubice)  
(1) – kostel  
(2) – ohradní zeď  
Významný románský kostelík založený v období panování Přemysla Otakara II.
19. č. 2238 – Špýchar na dvoře čp. 1 – k.ú. Holubice
20. č. 2239 – Areál kaple sv. Michala – k.ú. Kozinec  
(1) – kaple  
(2) – terasní zeď  
(3) – schodiště
21. č. 2370 – Mohylové pohřebiště ERS – k.ú. Kozinec
22. Rolnická usedlost č.p. 6 (p.č. 40/1)
23. Areál bývalé kovárny č.p. 10, 11 a 12 (p.č. 30 až 35)
24. Dne 16.3.1992 pod č.j. 920/92 OKÚ Praha-západ vyhlášené ochranné památkové pásmo rotundy, které sleduje ochranu dálkových pohledů na rotundu a celkových prostorových urbanistických vztahů směřujících k rotundě a hospodářskému dvoru u zámku. Dále také ochranu okolní zástavby, která je dokladem kvalitního stavitelství z 18.-19.století na starší parcelaci.

Požadavky na ochranné pásmo sledují především:

- dodržení pohledové dominanty rotundy, z čehož vyplývá dodržení stávající hladiny zástavby a omezení výstavby na některých plochách
- uchování některých cenných objektů (nutnost dodržení podmínek Památkového ústavu při stavební činnosti)
- udržení hmotového řešení objektů tak, aby korespondovalo s typickou venkovskou architekturou

Veškeré investiční záměry ve stávajícím zastavěném území obce a v rozvojových plochách, musí být projednány s příslušnými orgány památkové péče.

### Ochrana přírody

Územní systém ekologické stability (dle zákona č. 114/92 Sb. – zákaz umístování staveb)  
(Grafická část B.6.)

Jedná se o:

25. – RBC 1 – Kozinecký háj s vrcholem ERS (č. 1461)
26. – RBK 1, RBK 2, RBK 3, RBK 4 (RK 1121, RK 1136), regionální biokoridor od Velkých Přílep přes řešené území do Otvovic. (vznačeno v grafických přílohách B.1. a B.6.)
27. – LBC 10 – U lichého stromu
28. – LBC 9 – Na Kopě
29. – LBC 8 – Na drážkách

## Ochranná pásma technické infrastruktury

Poslední platná zákonná úprava:

### Zákon 458/2000 Sb. Pro nová zařízení (územní řízení)

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě strany:

Vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně, provedená:	7 m
Z vodičů bez izolace	1 m
Z vodičů o základní izolaci	2 m
Ze závěsných kabelů	1 m
Vedení o napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m
Vedení o napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	15 m
Vedení o napětí nad 220 kV do 400 kV včetně	20 m
Vedení o napětí nad 400 kV	30 m

Ochranné pásmo podzemního vedení nad 110 kV po obou stranách krajního vedení kabelového vedení  
1 m

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti:

Venkovní elektrické stanice a stanice v budovách nad 52 kV od oplocení nebo od vnějšího líce obvodového zdiva  
20 m

Stožárové elektrické stanice s převodem nad 1 kV do 52 kV na úroveň nn	7 m
Kompaktní a zděné elektrické stanice s převodem nad 1 kV do 52 kV na úroveň nn	1 m
Vestavěné elektrické stanice od obestavění	1 m

### Pro zařízení schválená rozhodnutím o umístění stavby před nabytím platnosti výše uvedeného zákona platí ochranná pásma dle zákona 222/1994 Sb. takto:

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě strany:

vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně	7 m
vedení o napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	12 m
vedení o napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	15 m
vedení o napětí nad 220 kV do 400 kV včetně	20 m
vedení o napětí nad 400 kV	30 m

Ochranné pásmo podzemního vedení do 110 kV a DŘT po obou stranách krajního kabelu kabelového vedení  
1 m

Ochranné pásmo podzemního vedení nad 110 kV po obou stranách krajního vedení kabelového vedení  
3 m

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti: od oplocení nebo od obezděné hranice objektu stanice  
20 m

### Pro zařízení schválená rozhodnutím o umístění stavby před nabytím platnosti zákona 222/1994 Sb. platí ochranná pásma dle zákona 79/1957 Sb. takto:

Ochranné pásmo nadzemního vedení je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, která činí od krajního vodiče na obě strany:

vedení o napětí nad 1 kV do 35 kV včetně	10 m
vedení o napětí nad 35 kV do 110 kV včetně	15 m
vedení o napětí nad 110 kV do 220 kV včetně	20 m
vedení o napětí nad 220 kV do 400 kV včetně	25 m
vedení o napětí nad 400 kV	30 m

Ochranné pásmo podzemního vedení po obou stranách krajního kabelu kabelového vedení	1 m
Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti: od oplocení nebo od obezděné hranice objektu stanice	30 m

**Vodní a odpadové hospodářství**

- ochranné pásmo ČOV Holubice, od krajních objektů ČOV 50 m
- hlavní vodovodní přivaděče a zásobovací řady – ochranné pásmo 2,5 m na obě strany potrubí pro KSKM, pro ostatní vodovody 1,5 m

**Plynovodní zařízení**

- ochranné pásmo 15 m od osy potrubí
- ochranné pásmo STL 100 – 5 m od osy potrubí

**Dopravní zařízení**

- ochranné pásmo od komunikací III. třídy – 15 m na každou stranu od hrany jízdního pruhu

**Hřbitov**

- ochranné pásmo 30 m



## PŘÍLOHA Č. 2 ZÁVAZNÉ VYHLÁŠKY OBCE



**NÁVRH ÚPO HOLUBICE - KOZINEC  
(11/2003)  
ROZVOJOVÉ PLOCHY S PODMÍNĚNÝM  
ÚZEMNÍM ROZVOJEM**



# ODDÍL II.

**Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec  
vydané formou opatření obecné povahy**

## 1. Vymezení zastavěného území

---

Zastavěné území je vymezeno v Oddílu I.: závazné části ÚPO Holubice – Kozinec vydané formou obecně závazné vyhlášky, článek 3 odst. 1 písm. b).

## 2. Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

---

Změnou č. 3 se nemění principy urbanistické koncepce rozvoje území obce, které stanoví ÚPO.

Uspořádání a využití ploch s rozdílným způsobem využití = funkční využití ploch se mění pouze v rozsahu měněných částí ÚPO v lokalitách č. 1-10 v souladu se schváleným zadáním takto:

- Změnou č. 3 se mění využití (funkce ploch v lokalitách č.1, 2, 4, 5, 6, 8 a 9. Změny využití (funkce) vyjmenovaných ploch jsou lokálního charakteru a nedotýkají se celkové urbanistické koncepce ÚPO. S výjimkou lokalit č. 5 a 8 neovlivní ani podmínky využití ploch sousedících.
- V lokalitě č. 3 se mění plocha územní rezervy na zastavitelnou plochu využití (funkce) plochy se nemění.
- V lokalitě č. 7 se navrhuje změna kategorie komunikace – v ÚPO navržená silnice III. tř. se mění na místní obslužnou komunikaci.
- V lokalitě č. 10 – dopravní koridor přeložky silnice II/240 – jsou navržena územně technická opatření pro realizaci tělesa komunikace, která maximálně redukuje negativní vlivy automobilové dopravy na obytné prostředí sídla a přispějí k zachování krajinného rázu (vztah sídla k významnému krajinnému prvku Erz).

Změnou č. 4 se koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot území doplňuje takto:

- Obec Holubice – Kozinec se nachází v pásnu překotné suburbanizace donedávna zemědělského a přírodního zázemí hlavního města Prahy, což stimuluje poptávku po pozemcích pro výstavbu rodinných a obytných domů.
- Zastavitelné plochy jsou proto v ÚPO vymezovány téměř výhradně pro bydlení v návaznosti na zastavěná území sídel (místních částí) Holubice a Kozinec tak, aby postupnou výstavbou srostla v souvislou nízkopodlažní obytnou strukturu, propojenou se zcela novým obytným souborem „Holubí háj“.
- ÚPO zachovává historické založení původních zemědělských sídel Holubic a Kozince, včetně významných přírodních prvků.
- Využití zastavitelných ploch pro bydlení a zemědělství je ve Změně č. 4 navrženo v rámci zahrad sídla Kozinec. Stanoven je limit zastavitelnosti, aby byl zachován krajinný ráz na rozhraní zástavby a zemědělských produkčních ploch.

Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot území doplňuje takto:

- Vymezuje se, v návaznosti na historické jádro obce Holubice, plocha Z5-A pro rozvoj veřejného občanského vybavení, konkrétně pro umístění nové úplné základní školy a souvisejících staveb a zařízení a pro případné umístění dalšího veřejného občanského vybavení.

### 3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch

#### Úprava urbanistické koncepce provedená Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec:

Urbanistická koncepce měněných částí ÚPO bude respektovat celkovou urbanistickou koncepci sídla stanovenou ÚPO.

Řešení prostorového uspořádání jednotlivých lokalit změny v harmonickém souladu s architektonicko-urbanistickým charakterem zástavby navazující.

Využití – funkce měněných ploch se bude řídit ustanoveními vyhlášky o závazných částech ÚPO ve všech položkách regulace:

- A. Přípustné využití
- B. Podmíněné využití
- C. Nepřípustné využití
- D. Regulační podmínky: D 1. ZÁVAZNÉ UKAZATELE  
D 2. SMĚRNÉ UKAZATELE

#### **Lokalita č. 1:**

Pozemky 64/120 a 64/29 k.ú. Holubice jsou vklíněny v zástavbě rodinných domků a v současné době je zde již realizován RD.

Využití plochy se mění na OMS – obytné území malých sídel, venkovské bydlení.

#### **Lokalita č. 2:**

Pozemky 31/2 a 31/2 k.ú. Kozinec jsou vklíněny ve stávající zástavbě OMS - (stav neudržovaná zeleň). Pro dopravní obsluhu je přístupný ze silnice III/24011

Využití plochy se mění na OMS – obytné území malých sídel, venkovské bydlení.

#### **Lokalita č. 3:**

Pozemky 58, 59/1, 59/2, 59/6, 59/5 k.ú. Kozinec, přístupné ze silnice III/25015 jsou v ÚPO vymezeny jako výhled pro OMS. Stav sady, plocha pro cca 2, 3 ha.

Využití plochy s mění na zastavitelnou plochu OMS – obytné území malých sídel, venkovské bydlení – rozšíření zastavitelných ploch.

Zástavba bude obsluhována vnitřní komunikací, která naváže na obslužnou komunikaci sousední část zastavitelné plochy OMS 12a. Vazba na vnější dopravní systém bude zajištěna vstupy ze silnice III/24012 a ze silnice 111/24015. Podél obslužné komunikace bude navržena doprovodná zeleň a návazně veřejné prostranství min 500 m<sup>2</sup> (§ 22 odst. 4 vyhl. č. 501/2006 Sb.). Bude řešena prostorová a dopravní vazba na obslužný dopravní systém lokality Holubí háj.

Urbanistická koncepce a regulace zastavění plochy bude řešena v kontextu se sousedními plochami OMS 12b, OMS 4, OMS 5 a OMS 11. Pro území bude zpracována územní studie „centrální části obce“ (zadání viz dále).

#### **Lokalita č. 4:**

Pozemek 64/128 k.ú. Holubice je vklíněný ve stávající zástavbě RD — OMS v zastavěném území. Je dopravně přístupný ze silnice 111/24011.

Využití plochy se mění na OMS – obytné území malých sídel, venkovské bydlení.

#### **Lokalita č. 5:**

Pozemky 196 (zastavěná plocha) a 209/9 (ostatní) k.ú. Holubice (Stav: bývalý zemědělský objekt, plocha zůstává v ÚPO určena pro zemědělskou funkci – ZV. Využití sousedních ploch je ZV a ZV+SMS).

Využití plochy se mění na SMS – smíšená zóna bydlení s funkcí přechodného ubytování, komerce, drobné výroby a občanské vybavenosti místního významu.

#### Lokalita č. 6:

Pozemek 78/8 k.ú. Holubice - (vodní plocha), se změnou zařezuje do nově vymezeného zastavěného území. Využití ploch se mění na SP – sloužící sportu a rekreaci.

Pro rekreační účely budou sloužit především travnaté břehy nádrže (letní rekreační sporty a slunění u vodní plochy). Návrh počítá s několika parkovacími místy pro osobní auta při příjezdové komunikaci.

#### Lokalita č. 7:

Mění se funkce komunikace navržené v trase stávající polní cesty podél západního okraje zastavitelných ploch z kategorie silnice III. třídy na **sběrnou obslužnou komunikaci** s omezeným průjezdem pro nadmístní automobilovou dopravu, především nákladovou.

Komunikace bude vybavena jednostranným chodníkem, dále oboustranně doprovodnou a izolační zelení a v souběhu jezdeckou stezkou.

#### Lokalita č. 8:

Pozemek 52/1 k.ú. Kozinec. (Stav: Pozemek je z části využíván jako improvizované hřiště, veřejná zeleň a z volná neupravená plocha k parkování. V ÚPO členěn na dopravní, sportovní (SP) a parkovou plochu (ZN).

Využití plochy se mění na ZN – přírodní nelesní porosty, parky, ..

Plocha bude parkově upravena se začleněním universálního dětského hřiště. Část plochy bude upravena jako pohotovostní parkovací stání os. automobilů.

#### Lokalita č. 9:

Části pozemku 251/3 k.ú. Holubice (louka v nivě Holubického potoka je součástí regionálního ÚSES).

Využití plochy se mění na VVO – technické vybavení

Vymezuje se zastavitelná plocha cca 1280 m<sup>2</sup> pro rozšíření stávající ČOV. V souladu s rozšířením zastavitelné plochy se posouvá hranice biocentra regionálního biokoridoru ÚSES.

#### Lokalita č. 10:

##### **Přeložka silnice II/240.**

V souladu s ÚP VÚC Pražského regionu se vymezuje koridor a stanoví územně technické podmínky pro těleso přeložky silnice II/240 ve stopě územní rezervy v ÚPO vyznačené osou trasy silnice II/240 vedené prostorem mezi vrchem Erz a zastavěným a zastavitelným územím obce Holubice – Kozinec.

Podmínky umístění:

1. Z důvodu ochrání zástavby obytného souboru Holubí háj před hlukem z automobilové dopravy navrhuje se pro příslušný úsek vést těleso silnice v zářezu

*Alternativa OÚ: Z důvodu ochrání zástavby obytného souboru Holubí háj před hlukem z automobilové dopravy A pro zachování celistvosti zemědělských ploch navrhuje se pro příslušný úsek vést těleso silnice v tunelu.*

2. Dále se vymezuje prostor pro vyvinutí mimoúrovňové křižovatky (MUK) se silnicí III/24012, které umožní zahlobení silnice II/240 a které také řeší připojení Holubic – Kozince a sousedního Turska.

Možné formy MUK II/240 x III/24012:

- a) oboustranné mimoúrovňové připojení silnice III/24012
- b) jednostranné mimoúrovňové připojení silnice III/24012,
- c) zahlobené úrovňové křížení předmětných silnic,
- d) mimoúrovňové křížení bez připojení.

4. Přeložka silnice II/240 bude oboustranně osázena doprovodnou zelení.

5. Křížení silnice (II/240 s regionálním biokoridorem bude řešeno biomostem.

**Úprava urbanistické koncepce provedená Změnou č. 4 ÚPO Holubice – Kozinec:**

Z navržených 9 lokalit Změny č. 4 se lok. č.1 nachází v zastavěném území -. Lokality č. 2 - č. 9 jsou vymezeny na plochách územních rezerv, těsně navazujících na zastavěné území. Z nich pouze lokalita č.7 (7a+7b) překračuje plochou 7b o výměře 3000 m<sup>2</sup> hranici ploch územních rezerv vymezenou ÚPN.

**c1. Zásady uspořádání:**

- Zástavba na plochách Změny č. 4 bezprostředně naváže na současnou zástavbu a bude s ní dopravně propojena obslužnými komunikacemi.
- Tyto rozvojové plochy budou dotvářet současný kompaktní charakter stávající zástavby. Nová zástavba bude svým charakterem odpovídat okolní venkovské zástavbě, t.j. měřítkem i podlažností.
- Pro zastavitelné plochy Z5 – Z9 Změny č. 4, které nově vymezují rozhraní krajiny a budoucí zástavby se stanoví IZP max. 15 %.
- Součástí veřejných prostranství nových obslužných komunikací budou vždy uliční a doprovodné aleje osázené místně obvyklými dřevinami.

**c2. Přehled změny způsobu využití ploch dle Změny č. 4:**

Kat. území/místní část	Číslo plochy	Pozemek číslo	Návrh ÚPO souč. využití/kultura	Navržená změna způsobu využití	Výměra plochy v m <sup>2</sup>
Holubice střed	Z1	64/82, 64/78, 64/56	PZS/ plocha zahrad a sadů <i>Travní porost</i>	OMS/ obytná malých sídel	800
Kozinec Holubí háj – u MŠ	Z2	64/51	OMS/ obytná malých sídel – územní rezerva/ <i>Orná půda</i>	OMS/ obytná malých sídel návrh	14 482
Kozinec střed	Z3	57/2	PZS/ plocha zahrad a sadů <i>Zahrada/sad</i>	OMS/ obytná malých sídel	3 343
Kozinec západ	Z4	41/2	PZS/ plocha zahrad a sadů <i>Ostatní plocha</i>	OMS/ obytná malých sídel	2 135
Kozinec jihozápad	Z5	592	OMS/ obytná malých sídel – územní rezerva/ <i>Orná půda</i>	SMS/ smíšená malých sídel + ZV/ zemědělská výroba	13 933
Kozinec západ	Z6	593	OMS/ obytná malých sídel – územní rezerva <i>Zahrada/sad</i>	OMS/ obytná malých sídel	10 584
Kozinec jih	Z7a	559 část 569	OMS/ obytná malých sídel – územní rezerva/ <i>Orná půda</i>	ZV/ zemědělská výroba	1 506
	Z7b				3 000
					4 506

Kat. území/místní část	Číslo plochy	Pozemek číslo	Návrh ÚPO souč. využití/kultura	Navržená změna způsobu využití	Výměra plochy v m <sup>2</sup>
Kozinec jih	Z8	561	OMS/ obytná malých sídel – územní rezerva/ <i>Orná půda</i>	OMS/ obytná malých sídel	5 182
Kozinec jih	Z9	562	OMS/ obytná malých sídel <i>Travní porost</i>	OMS/ obytná malých sídel	8 015

### c3. Vymezení a způsob využití zastavitelných ploch:

#### k. ú. HOLUBICE

##### Plocha Z1 – pozemky č. 64/82, 64/78, 64/56 – 800 m<sup>2</sup>

Způsob využití dle ÚPN: PZS /Plocha pro Zahradu, Sad/  
nezastavitelná v zastavěném území

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sídel/  
návrh  
  
Výstavba 1 RD – součást lokality RD ve výstavbě. Veřejná infrastruktura (dopravní obsluha, technická infrastruktura) je zajištěna v rámci lokality.

#### k. ú. KOZINEC

##### Plocha Z2 – pozemek č. 645/1 – 14 482 m<sup>2</sup>

Způsob využití dle ÚPN: OMS /Obytná Malých Sídel / územní rezerva pro  
dostavbu obytného souboru „Holubí háj“

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sídel/  
návrh  
  
**Zastavění:** 3 bytové domy + dostavba řady RD + plocha 3020 m<sup>2</sup> pro veřejnou zeleň.  
Způsob zastavění řeší zpracovaná PD.  
**Veřejná infrastruktura** naváže na systém dopravní obsluhy a technické infrastruktury obytného souboru „Holubí háj“. Tím bude systém veřejné infrastruktury a výstavba souboru dokončeny

##### Plocha Z3 – pozemek č. 57/2 – 3 343 m<sup>2</sup>

Způsob využití dle ÚPN: PZS /Plocha pro Zahradu, Sad/ nezastavitelná

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sídel/ zastavitelná  
návrh  
  
**Zastavění:** Situovat je možné 1 – 3 RD  
**Dopravně** je plocha obslužitelná ze silnice III/24011; dopravní obsluhu plochy umožňuje řešení schválené územní studie.

Připojení na technickou infrastrukturu umožňuje řešení schválené územní studie.

#### **Plocha Z4 – pozemek č. 41/2 – 2 135 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN: OMS /Obytná Malých Sidel/ - územní rezerva

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sidel/ - návrh

**Zastavění:** Situovat je možné 1 (max. 2) RD

**Dopravně** bude plocha obsluhována od jihu ze stávajícího veřejného prostranství. Zároveň je plocha přístupná ze stávající místní komunikace, která kopíruje západní stranu ploch č. 4, 6, 5 územní studie. Zástavba plochy bude připojena na stávající **technickou infrastrukturu**.

#### **Plocha Z5 – pozemek č. 592 – 13 933 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN: OMS /Obytná Malých Sidel/ - územní rezerva

Změna způsobu využití pro: SMS /Smíšená malých sídel/ - návrh  
+ ZV /Zemědělská výroba – rodinná farma/

**Zastavění:** Bude umístěn 1 RD + zemědělské provozní objekty ekologicky zaměřené rodinné farmy. Situování objektů k silnici III/24011

Ze silnice III/24011 bude řešena dopravní obsluha a připojení na **technickou infrastrukturu**.

**Dopravně** je plocha přístupná také ze stávající místní komunikace, která kopíruje západní stranu ploch č. 4, 6, 5 a z místní komunikace vedené podél jižní strany zastavitelných ploch.

#### **Plocha Z6 – pozemek č. část 593 – 10 933 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN: OMS /Obytná Malých Sidel/ - územní rezerva

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sidel/ - návrh

**Zastavění:** pro 6-8 RD

**Dopravně** je plocha přístupná ze silnice III/24011.

Pro obsluhu zástavby plochy bude zřízena nová obslužná komunikace šířky min. 8 m s doprovodnou zelení.

**Technická infrastruktura** bude připojena na rozvody vedené podél silnice III/24011

#### **Plocha Z7a + Z7b – 4 506 m<sup>2</sup> pozemek p.č. 559 – 1 506 m<sup>2</sup> + část pozemku p.č. 569 – 3 000 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN: p.č. 559 OMS /Obytná Malých Sidel/ - územní rezerva  
p.č. 569 OP /orná půda, zemědělství/ nezastavitelná

Změna způsobu využití pro: ZV /Zemědělská výroba / - návrh

Způsob využití plochy obecně se bude řídit podmínkami pro využití ploch stanovenými v Oddílu I.: závazné části ÚPO Holubice – Kozinec vydané formou obecně závazné vyhlášky.

Plocha bude sloužit jako technické zázemí středně velké zemědělské farmy (60 ha), na jejíž areál v zastavěném území provozně navazuje pro odstav a údržbu strojového parku a pro manipulaci se zemědělské produkty.

Přípustné jsou polootevřené přístřešky na zemědělské stroje. Zastavění výrobními zemědělskými objekty se nepředpokládá.

**Pro dopravní obsluhu** a pro výjezdy techniky budou sloužit stávající místní komunikace a silnice III/24011.

Místní komunikace budou zpevněny a rozšířeny na průjezdný profil 8 m (budou sloužit jako obslužné pro sousední plochy určené k zastavění RD.

Odstavné plochy a účelové vozovky budou zpevněny a odvodněny do dešťové kanalizace.

Po obvodu budou plochy Z7a a Z7b osázeny stromy.

Plocha Z7a bude od plochy Z8 - OMS pro RD oddělena pásem izolační zeleně.

### **Plocha Z8 – pozemek č. 561 – 5 182 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN: OMS /Obytná Malých Sidel/ - územní rezerva

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sidel/ - návrh

**Zastavění:** Situovat je možné 3 - 4 RD. Objekty RD budou situovány blíže k zastavěnému území, do krajiny budou pozemky RD orientované zahradami.

**Dopravně** je plocha přístupná přes veřejné prostranství návěs Kozince (okolo kaple) ze silnice III/24012, dále po místní obslužné komunikaci mezi plochami č. Z8 a č. Z9. Pro obsluhu zástavby plochy bude zřízena obslužná komunikace s šířkou ulice min. 8 m.

Dopravně je plocha přístupná také ze stávající místní komunikace, která kopíruje jižní okraj zastavitelných ploch z č. Z7a, Z8 a Z9 směrem k souboru „Holubí háj,“ - propojuje silnice III/240211 a III/240211.

Místní obslužné komunikace budou osázeny místně obvyklými dřevinami.

**Technická infrastruktura – inženýrské sítě** budou uloženy do těles místních komunikací a připojeny na stávající (případně prodloužené) rozvody vedené podél silnic III/24011 a III/24011. Rozvody vody a elektřiny, budou zokruhovány.

### **Plocha Z9 – pozemek č. 562 – 8 015 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN: OMS /Obytná Malých Sidel/ - územní rezerva

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sidel/ - návrh

**Zastavění:** pro 4-6 RD

**Dopravně** je plocha přístupná přes veřejné prostranství návěs Kozince (okolo kaple) ze silnice III/24012, dále po místní obslužné komunikaci mezi plochami č. Z8 a č. Z9. Pro obsluhu zástavby plochy bude zřízena obslužná komunikace s šířkou ulice min. 8 m.

Plocha je přístupná také ze stávající místní komunikaci, která kopíruje jižní okraj zastavitelných ploch z č. Z7a, Z8 a Z9 směrem k souboru „Holubí háj,“ - propojuje silnice III/240211 a III/240211. Nové obslužné komunikace budou osázeny místně obvyklými dřevinami.



**Inženýrské sítě** budou uloženy v místních komunikacích a připojeny na stávající nebo prodloužené rozvody vedené podél silnic III/24011 a III/24011. Rozvody vody a elektřiny budou zokruhovány.

**Stávající místní komunikace mezi plochami Z8 a Z9 bude rozšířena na 8 m, na úkor pozemků p.č.569 a p.č.562.**

Protože změnu způsobu využití předmětných pozemků nelze kvalifikovat jako veřejný zájem, toto rozšíření se nevymezuje jako veřejně prospěšná stavba.

### **Úprava urbanistické koncepce provedená Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec:**

Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se vymezují tyto zastavitelné plochy:

#### **Plocha Z5-A – 21 032 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN:

LR /lesní porosty/ - návrh

Změna způsobu využití pro:

VVV /občanská vybavenost veřejná/ - návrh

**Zastavění:** Nová základní škola a všechny související stavby a zařízení (typicky sportoviště, venkovní pobytové a rekreační plochy, parkoviště pro osobní automobily atp.) a případné další veřejné občanské vybavení a doplňkově i komerční občanské vybavení.

Nadzemní stavby budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od hranice lesních pozemků. Využití pásu 25 m od hranice lesních pozemků neohrozí ekologické funkce lesa.

**Dopravně** je navrženo napojení plochy pro automobilovou i nemotorovou dopravu nově navrhovanou místní komunikací v ploše Z5-B. Plochu je možné dopravně napojit pro automobilovou i nemotorovou dopravu také ze stávající místní komunikace procházející po jihozápadním okraji plochy. Jižně od plochy Z5-A je, mezi stávající místní komunikací a nově navrženou plochou Z5-B, navržena možnost umístění parkoviště pro osobní automobily (plochy klidové dopravy – P).

**Inženýrské sítě** budou uloženy v místních komunikacích a připojeny na stávající nebo prodloužené rozvody vedené pod stávajícími veřejnými prostranstvími.

#### **Plocha Z5-B – 4 223 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN:

LR /lesní porosty/ - návrh

Změna způsobu využití pro:

místní obslužná komunikace (C) anebo místní komunikace se smíšeným provozem (D1) - návrh

**Zastavění:** Nová místní obslužná komunikace funkční skupiny C anebo místní komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel funkční podskupiny D1.

#### **Plocha Z5-D – 1 576 m<sup>2</sup>**

Způsob využití dle ÚPN:

LR /lesní porosty/ - návrh

Změna způsobu využití pro:

polní a účelová cesta - návrh

**Zastavění:** Nová účelová komunikace podél pozemků lesa vymezená za účelem zpřístupnění lesních pozemků a zachování odstupu areálu základní školy od hranice lesa.

## 4. Koncepce veřejné infrastruktury

---

### 4a) Dopravní infrastruktura

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce dopravní infrastruktury upravuje takto:

1. Vymezuje se koridor přeložky II/240 a prostor pro MUK se silnicí III/24012 (podmínky a podrobnosti viz v předchozím odstavci lokalita č. 10, 3. kapitoly).
2. Změna funkce komunikace navržené v trase stávající polní cesty, podél západního okraje zastavitelných ploch, z kategorie silnice III. třídy na sběrnou obslužnou komunikaci (s omezeným průjezdem nadmístní automobilové dopravy, především nákladové) vyvolává tyto změny návrhu komunikačního systému:
  - a) silnice III/24011 v původní trase po křižovatku napojení na silnici III/24020 (viz kapitola 3, odstavec lokalita č. 3)
  - b) ruší se odklon silnice III/24012 po jižním okraji zastavitelných ploch Kozince,
  - c) navrhuje se vést nový úsek silnice III/24012 prostorem mezi „Starým“ Kozincem a novou zástavbou bytových domů Holubiho háje.
  - d) navrhuje se situování dvou nových autobusových zastávek a pěší chodník podél komunikace III/24012 v úseku od hasičské zbrojnice v Kozinci po křižovatku se silnicí III/24015.

V souvislosti se změnou využití plochy lokality č. 8 a zrušení obslužné komunikace části plochy OSM-5 se mění lokální obslužný systém ploch navazujících na pěší stezku Holubice – Kozinec.

Změnou č. 4 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce dopravní infrastruktury upravuje takto:

- Z hlediska širších vztahů budou jednotlivé plochy Změny č.4 obsluhovány převážně z místních komunikací, které odbočují ze silnic III. třídy.
- Podmínkou dopravního obslužení ploch č. Z5-Z9 bude rekonstrukce příslušných místních účelových komunikací a v případě potřeby jejich rozšíření na min. 8 m.
- Lokality, které se nenacházejí přímo u veřejné komunikace, budou podmíněny zajištěním přístupové cesty formou věcného břemene.
- Přimo ze silnice III/24011 budou dopravně obsluženy lokality č. Z3, Z5, Z6 a Z7a+Z7b v Kozinci.

Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se koncepce dopravní infrastruktury upravuje takto:

1. Vymezuje se plocha Z5-B pro novou místní obslužnou komunikaci funkční skupiny C anebo místní komunikaci se smíšeným provozem chodců a vozidel funkční podskupiny D1 pro dopravní napojení plochy Z5-A pro automobilovou dopravu na křižovatku silnice III/24015 s ulicemi Platanovou a Lesní.
2. Vymezuje se plocha Z5-D pro novou účelovou komunikaci podél pozemků lesa, a to za účelem zpřístupnění lesních pozemků a zachování odstupu areálu školy od hranice lesa.

3. V ploše ZN (přírodní nelesní porosty, ostatní zeleň ve volné krajině, parky) mezi stávající místní komunikací vedenou od hřbitova na jih a plochou Z5-B připouští umístění parkoviště na terénu pro osobní automobily (ve výkrese č. B.1 označeno plovoucí značkou P – plochy klidové dopravy).

#### **4b) Technická infrastruktura**

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce technické infrastruktury upravuje takto:

Navrhuje se nezbytné rozšíření a intenzifikace ČOV na ploše 1280 m<sup>2</sup>, o kterou se rozšiřuje zastavitelná plocha v lokalitě č. 9.

Navrhované změny nevyvolávají potřebu zásahů do koncepce řešení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektrorozvody) formou změny. Oproti původnímu ÚPO se v těžišti zástavby nových RD vymezuje plocha pro umístění retenční nádrže (zachycení přívalových dešťů).

Situování technických zařízení jako trafostanice, čerpací stanice a pod. se bude řešit v rámci návrhů zástavby dílčích zastavitelných ploch.

Změnou č. 4 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce technické infrastruktury upravuje takto:

#### **Odkanalizování**

- Splaškové vody bytových domů a RD na nových zastavitelných plochách budou podle možností odkanalizovány připojením na stávající kanalizační síť. Pro většinu ploch budou položeny nové větve v rámci rekonstrukcí, nebo realizace nových obslužných komunikací.
- Kapacita ČOV je dostačující i pro realizaci navrhované výstavby a zvýšení počtu obyvatel.
- Dešťové vody budou likvidovány na pozemcích RD individuálně.  
Plocha č. Z2 bude zahrnuta do systému areálu „Holubí háj“
- Plochy č. Z7a + Z7b budou vybaveny dešťovou kanalizací s odlučovači ropných látek.

#### **Zásobování pitnou vodou**

- Rozvojové plochy navrhované Změnou č.4 lze napojit na vodovodní síť.

#### **Zásobování elektrickou energií**

- Vzhledem k menšímu rozsahu rozvojových lokalit neovlivní řešení Změny č.4 zásadněji nová napojení na energetickou síť.
- Rozvojové lokality lze napojit na stávající rozvody a TS.

#### **Telekomunikace**

- Trasy DK nejsou návrhem Změny č.4 dotčeny, procházejí jen podél silnic a při dostatečném odstupu přilehlých lokalit jsou návrhem respektovány.

#### **Nakládání s odpady**

Zůstává zachován současný systém včetně svozu separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilního svozu nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Rozvojové obytné lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi.

#### 4c) Veřejná prostranství

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce veřejných prostranství upravuje takto:

Charakter veřejného prostranství ve smyslu § 2, odst.1, písmeno k (4) SZ a vyhlášky č. 501/2007Sb., § 7 a § 22 budou splňovat plochy lokalit č. 8 a 6. Ustanovení § 22 bude důsledně uplatňováno při vymezení ploch obslužných komunikací ploch bydlení.

Podrobnější specifikace využití a regulace veřejných prostranství „centrální část obce“ bude formulován v zadání územní studie.

#### 5. Koncepce uspořádání krajiny

---

Změnou č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce uspořádání krajiny upravuje takto:

Nová zástavba, především veřejná prostranství budou osázena dřevinami v místě obvyklými.

V úseku možného negativního ovlivnění plochy bydlení Holubí háj bude těleso přeložky silnice II/240 vedeno v zářezu (*alternativa tunel*) a lemováno pásem izolační zeleně. Tím také dojde k optickému rozčlenění současných nadměrných bloků polností.

Fyzická bariera, která v krajině vznikne pro migraci živočichů bude v místě křížení regionálního biokoridoru ÚSES s přeložkou silnice II/240 se řeší vymezením plochy pro biomost.

Funkci bio-mostu a lokálního interakčního prvku propojujícího zeleň intravilánu obce s VKP Erzem přes koridor II/240 se bude řešit spolu s MUK silnice III/24012.

Změnou č. 4 ÚPO Holubice – Kozinec se koncepce uspořádání krajiny upravuje takto:

- Návrh Změny č. 4 neovlivňuje zásadním způsobem uspořádání krajiny z důvodu situování rozvojových lokalit v návaznosti na současně zastavěné území. Okrajová poloha v rámci všech sídel vyžaduje v některých případech respekt k okolní zástavbě, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.
- V okolí sídel zůstanou zachovány všechny trasy polních cest a turistických tras, nová zástavba nesmí tyto trasy přerušit.
- Regionální ÚSES, který prochází správním územím obce, není návrhem změny č. 4 dotčen.
- Opatření proti záplavě nejsou navrhována.
- Povrchové vody ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích.
- Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin

V území řešeném Změnou č.4 se chráněná ložisková území nenacházejí.

Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se koncepce uspořádání krajiny upravuje takto:

- Zpřesňuje se vymezení regionálního biokoridoru RK 1121 přesně v souladu s vymezením RK 1121 v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Pro posunutí úseku RBK 1121 souběžného s ulicemi Platanová a K Višňovce se vymezuje plocha změn v krajině Z5-C pro využití NL – louky, pastviny a trvalé travní porosty.
- Zpřesňuje se vymezení lokálního biocentra LBC8 vloženého do regionálního biokoridoru RK 1121. Rozsah LBC8 se zpřesňuje pouze na stávající ekologicky stabilní plochy vázané na Holubický potok.

- Mimo plochy ÚSES a nově vymezené plochy změn Z5-A, Z5-B a Z5-D se mění způsob využití ploch LR1 a LR2 (lesní porosty) vymezených v platném ÚPO Holubice - Kozinec na plochy změn v krajině MNZ – plochy smíšené nezastavěného území nově označené Z5-E, Z5-F a Z5-G.

## **6. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití**

---

Úprava ÚPO Holubice – Kozinec vztahená k plochám vymezeným ve Změně č. 3 ÚPO Holubice – Kozinec:

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití neboli regulativy využití a uspořádání funkčních ploch se v měněných plochách ÚPO budou řídit platnou obecně závaznou vyhláškou o závazných částech ÚPO Holubice – Kozinec.

Využití jednotlivých ploch změny popisuje 3. kapitola této zprávy.

Úprava ÚPO Holubice – Kozinec vztahená k plochám vymezeným ve Změně č. 4 ÚPO Holubice – Kozinec:

Pro **způsob využití** ploch vymezených změnou č. 4 platí ustanovení **Obecně závazné vyhlášky obce Holubice č. 1/2003 s výjimkou indexu nejvyšší přípustné zastavitelnosti IZP a minimální výměry pozemků pro IRD pro vybrané plochy bydlení OMS.**

Úpravy jsou zpracované do závazných částí ÚPO Holubice – Kozinec vydaných formou obecně závazné vyhlášky, do přílohy č. 1, části A.

Úprava ÚPO Holubice - Kozinec vztahená k plochám vymezeným ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec:

Stanovují se zcela nové typy funkčních ploch VVV – občanská vybavenost veřejná a MNZ – plochy smíšené nezastavěného území.

Doplnění nových typů funkčních ploch je zpracované do závazných částí ÚPO Holubice - Kozinec vydaných formou obecně závazné vyhlášky, do přílohy č. 1, části A.

## **7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření**

---

Veřejně prospěšné stavby a opatření vymezené Změnou č. 3 a Změnou č. 5 jsou přidány do výčtu veřejně prospěšných staveb a opatření vymezených v závazných částech ÚPO Holubice – Kozinec vydaných formou obecně závazné vyhlášky, v příloze č. 1, části D.

## **8. 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**

---

**ÚZEMNÍ STUDIE (US) Holubice – Kozinec „Střed“ – teze zadání:**

Řešeným územím bude dosud nezastavěný, ale k zastavění RD předurčený prostor mezi Kozincem a Holubicemi, od jihovýchodu přiléhá vznikající nově obytný soubor Holubí háj. ÚPO vymezuje jako zastavitelnou plochu (OMS-4, OMS-5, OMS-11, OMS -12a, OMS -12b kterou ohraničuje:

západně – navržená hlavní obslužná komunikace Kozinec – Holubice

jihovýchodně – silnice III/24011

severně – koryto potoka, pozemky k.ú. Holubice, úsek silnice III/24020.

US navrhne jednotící urbanistickou koncepci regulace budoucí zástavby, která postupně vytvoří přirozený střed nově se formujícího, převážně obytného, sídelního celku „Holubice – Kozinec – Holubí háj“. Bude navržen prostupný systém ulic a uzlových míst veřejných prostranství (parčků – „kozích plácků“, v návaznosti zvažít umístění víceúčelových objektů). Uliční síť a parcelace bude přitom řešena tak, aby byly respektovány stávající vlastnické vztahy.

#### Regulace území:

parcely RD	800 – 1000 m <sup>2</sup>
obslužné komunikace RD obousměrné	šířka min. 8 m
obslužné komunikace RD jednosměrné	šířka min. 6,5 m
veřejná prostranství	Min. 500 m <sup>2</sup> , šířka min. 10 m
koeficient zastavění individuální RD	max. 0, 25
koeficient zastavění dvojdomek (RD)	max. 0, 35
koeficient zastavění dvojdomek (RD)	max. 0, 35
koeficient zastavění řadový RD	max. 0, 45

stanovit uliční a stavení regulační čáry

vyznačit vstupy na pozemky

vyznačit jedno parkovací stání na veřejném komunikaci ke každému RD

vyznačit plochy veřejné zeleně a orientačně výsadby

#### Regulace zástavby

doporučená podlažnost RD	1 NP/zvýš. 1NP + podkroví
přípustná podlažnost (v exp. poloze) RD	2 NP + podkroví
vícebytové objekty (vhodná poloha vyznačena v situaci)	3NP+podkroví přípustné je ustoupené 4. NP,
doporučený charakter střechy	šikmá, pultová
přípustný charakter střechy	rovný a jiný po posouzení polohy
doporučuje se sjednocení charakteru oplocení objektů technických zařízení a vybavení parteru v jednotlivých ulicích, zvláště pak veřejných prostranství	

#### Veřejná vybavenost:

US bude obsahovat charakteristické řezy uličními profily, včetně umístění inženýrských sítí

Dokumentace US bude obsahovat:

- stručnou zprávu s bilancemi ploch
- výkres širších vztahů
- urbanistické řešení, případně varianty řešení
- návrh dělení pozemků – parcelace
- regulační výkres
- schema technické vybavenosti + vzorové příčné řezy
- vizualizace (dle možnosti)

### **Teze zadání ÚZEMNÍ STUDIE začlenění přeložky silnice II/240 na území obce Holubice – Kozinec**

Teze stanoví výčet hlavních územně technických, urbanistických a ekologických problémových okruhů, které je třeba řešit při vymezení koridoru přeložky silnice II/240 dle ÚP VÚC Pražského regionu a Změny č. 3 Holubice – Kozinec.

začlenění přeložky silnice do území:

- ochrana zástavby Holubí háj – zářez
- návrh řešení změn dopravních vazeb a komunikačního systému obce
- řešení kolize s ÚSES
- řešení vztahu k VKP Erz (pěší přístup)
- vymezení prostoru pro MUK silnic II/240 x III/24012
- varianty řešení křižovatek:
  - oboustranné mimoúrovňové bezkolizní křížení
  - jednostranné mimoúrovňové připojení silnice III/24012
  - zahloubené úrovňové křížení předmětných silnic
  - od připojení III/24012 v daném místě upustit, II/240 vést v zářezu