

ZMĚNA Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE HOLUBICE - KOZINEC

ZADAVATEL:

Obec Holubice, Holubice 175, 252 65 Tursko

Určený zastupitel: Ing. Eva Ježková, starostka obce

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Holubice, Holubice 175, 252 65 Tursko

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. 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. Bc. Jindřicha Felcmana, Ph.D.

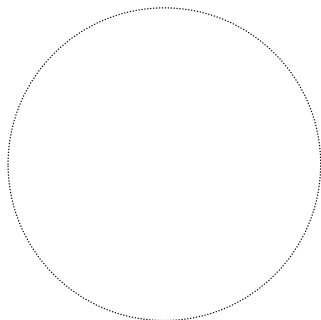
ZPRACOVATEL:

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka pro obor architektura (koordinace, urbanismus)

Ing. Milena Morávková, autorizovaná projektantka územních systémů ekologické stability (ÚSES)

Ing. Václav Hofman (GIS, technická spolupráce)

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

Datum: Leden 2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který změnu územního plánu vydal

Zastupitelstvo obce Holubice

datum nabytí účinnosti změny územního plánu

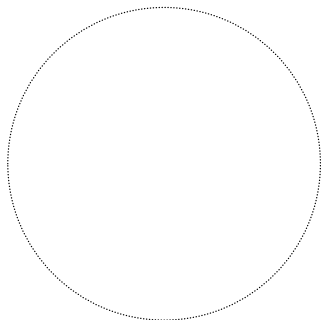
29. 3. 2022

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Eva Ježková, starostka obce Holubice

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

OBSAH DOKUMENTACE

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec

1	Textová část Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec	5
2	Grafická část Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec	
B.1	Hlavní výkres: komplexní urbanistický návrh, funkční využití ploch	1 : 5 000
B.2	Technické vybavení území – doprava	1 : 5 000
B.3	Technické vybavení území – vodní hospodářství	1 : 5 000
B.4	Technické vybavení území – zásobování plynem, energetika, spoje	1 : 5 000
B.5	Systém ekologické stability území (ÚSES)	1 : 5 000
B.7	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000

Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec

3	Textová část Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec	51
A	Postup pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec	53
B	Vyhodnocení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	56
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	73
D	Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva	74
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	75
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	76
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	77
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	100
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	105
J	Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 ÚP Holubice -Kozinec	111
K	Seznam použitých zkratk	113
L	Seznam použitých podkladů	114
P	Přílohy	117
4	Grafická část Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec	
B.6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
B.8	Koordinační výkres	1 : 5 000

1 TEXTOVÁ ČÁST

ZMĚNY č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC

Textová část Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je zpracována formou úplného znění textu platného ÚPO Holubice - Kozinec ve znění Změny č. 1, č. 3 a č. 4, s vyznačením změn provedených ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, konkrétně:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚPO Holubice - Kozinec ve znění Změny č. 1, č. 3 a č. 4 je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním formátování a je zachováno i původní číslování článků a příloh, shodně s textovou částí platného ÚPO Holubice - Kozinec ve znění Změny č. 1, č. 3 a č. 4.

ODDÍL I.

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

OBECNĚ ZÁVAZNÁ

Vyhláška obce Holubice č. 1/2003,

kteřou se vyhlašuje závazná část územního plánu
obce Holubice – Kozinec,

ve znění Vyhlášky obce č. 1/2005, kterou se vyhlašuje 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 urbanizované a území neurbanizované.

(2) Území urbanizované tvoří v souhrnu současně zastavěná území obce a zastavitelná území, území neurbanizované tvoří nezastavitelné 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 urbanizované 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 neurbanizované 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

- a) přípustné využití,
- b) podmíněné využití,
- c) nepřípustné využití,
- d) 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 rádu (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 mírou 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 směřující 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 produktodů (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 pravoúhlými průřezovými vnějšími 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 přecházet 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 dvojdomcích (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 m²
- minimální velikost parcely pro dvojdom (ŘRD) min. 600 m²
- 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 Z6, Z8 a Z9 se stanoví velikost pozemku rod. domu min. 1000 m²
- pro plochu Z2 se stanoví požadavek na vymezení plochy veřejné zeleně o výměře 3020 m²
- 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 m²
- 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 dvojdomcích (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 m²
- minimální velikost parcely pro dvojdom (ŘRD) min. 600 m²
- 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 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.

- **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 nepřipustná 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 nepřipustná 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, vymezí 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 m³ (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 obsluž. 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 • terénní zářez • MUK se silnicí III/24012 • Biomost regionálního ÚSES 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 • přemostění přeložky II/240	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 ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Stávající zařízení

5. Vodojem 2 x 1600 m³ 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 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍStávající 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 PLYNEMStávající 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 VYBAVENOSTIStávající 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.
Územní rezerva pro koridor II/240 • pásky 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 Otovic. (vyznačeno 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 pásmu 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 se 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 m² (§ 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 univerzálního 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 m² 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 zahloubení 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) zahloubené 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 m² 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 ²
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 Z7b	559 část 569	OMS/ obytná malých sídel – územní rezerva/ <i>Orná půda</i>	ZV/ zemědělská výroba	1 506
					3 000
					4 506

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 m²**

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 m²**

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 m² 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 m²

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 m²

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

Změna způsobu využití pro: OMS /Obytná Malých Sídel/ - 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 m²

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 m²

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 m² pozemek p.č. 559 – 1 506 m² + část pozemku p.č. 569 – 3 000 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 Holubího 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.
- Přímou ze silnice III/24011 budou dopravně obslouženy 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 m², 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:

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec

- 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 vztažená 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 vztažená 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 rozměry pozemků pro IRD pro vybrané plochy bydlení OMS.**

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

Úprava ÚPO Holubice - Kozinec vztažená 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 zapracované 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 (parčíků – „kozích plácků“, v návaznosti zvážit umístění víceúčelových objektů). Uliční síť a parcelace bude přitom řešena tak, aby byly respektovány stávající vlastnické vztahy.

Regulace území:

parcely RD	800 – 1000 m ²
obslužné komunikace RD obousměrné	šířka min. 8 m
obslužné komunikace RD jednosměrné	šířka min. 6,5 m
veřejná prostranství	Min. 500 m ² , 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 silnicí 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

2 GRAFICKÁ ČÁST

ZMĚNY č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC

Všechny výkresy Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu, v němž je provedená změna, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

B.1	Hlavní výkres: komplexní urbanistický návrh, funkční využití ploch	1 : 5 000
B.2	Technické vybavení území – doprava	1 : 5 000
B.3	Technické vybavení území – vodní hospodářství	1 : 5 000
B.4	Technické vybavení území – zásobování plynem, energetika, spoje	1 : 5 000
B.5	Systém ekologické stability území (ÚSES)	1 : 5 000
B.7	Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	1 : 5 000

3 TEXTOVÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC – NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU (KAPITOLA ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM)

A.1. Schválení podnětu na pořízení Změny č. 5 zkráceným postupem

Podnět na pořízení Změny č. 5 Územního plánu obce (dále jen ÚPO) Holubice - Kozinec zkráceným postupem byl zpracován Obecním úřadem Holubice dle § 55a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon).

Podnět na pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec byl následně zaslán Krajskému úřadu Středočeského kraje, aby uplatnil stanoviska dle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona, tedy

- stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a
- stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č. j. 050523/2020/KUSK ze dne 20. 4. 2020 jakožto orgán ochrany přírody a krajiny konstatoval, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry, **na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti** v gesci tohoto orgánu ochrany přírody. V tom samém stanovisku dále Krajský úřad Středočeského kraje konstatoval, že jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec na životní prostředí** (tzv. SEA).

Podnět na pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zkráceným postupem byl schválen Zastupitelstvem obce Holubice usnesením č. 2/2020/8 ze dne 28. 4. 2020.

Určenou zastupitelkou ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona byla Zastupitelstvem obce Holubice jmenována usnesením č. 2/2020/9 ze dne 28. 4. 2020 starostka obce, Bc. Eva Ježková.

Obecní úřad Holubice si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost dle § 24 uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcman, Ph.D. Uzavření této smlouvy schválilo Zastupitelstvo obce Holubice dle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona usnesením č. 2/2020/10 ze dne 28. 4. 2020.

A.2. Veřejné projednání Změny č. 5 zkráceným postupem

Veřejné projednání Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se konalo dne 17. 6. 2021 od 18:00, a to v zasedací místnosti Obecního úřadu Holubice, Holubice 175, 252 65 Tursko. Stanoviska, námítky a připomínky byly Obecním úřadem Holubice přijímány do 24. 6. 2021.

Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Rozhodnutí o jednotlivých námítkách včetně odůvodnění uplatněných dotčenými vlastníky nemovitostí a oprávněnými investory je obsaženo v kap. L.1 tohoto Odůvodnění. ↓

Vyhodnocení jednotlivých připomínek uplatněných ze strany veřejnosti je obsaženo v kap. L.2 tohoto Odůvodnění. ↓

Následně pořizovatel doručil návrh rozhodnutí o námítkách v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům. Ty mohly uplatnit svá stanoviska. Vyhodnocení jednotlivých stanovisek uplatněných ze strany dotčených orgánů v této etapě je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓

Požizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh Změny č. 5 ÚPO Holubice-Kozinec včetně stanovisek dotčených orgánů a uplatněných námitek a připomínek. Dle § 53 odst. 4 stavebního zákona následně pořizovatel obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu, č. j. 135875/2021/KUSK ze dne 2. 11. 2021. Krajský úřad v tomto stanovisku konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání zajistil pořizovatel dle § 53 odst. 1 stavebního zákona následující úpravy územního plánu:

- **Úprava regulace a podmínek pro plochu Z5-A:**

Byl upraven regulativ ploch VVV: *občanská vybavenost veřejná* následujícím způsobem (červený text byl nově doplněn):

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

Byla doplněna nová podmínka k ploše Z5-A v následujícím znění:

„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.“

Plochy Z5-A pro areál školy a Z5-B pro obslužnou komunikaci byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Byla vymezena plocha Z5-D s funkčním využitím „polní a účelové cesty“ o šířce 6 m mezi samotným školním areálem a hranicí lesa.

→ Úpravy byly provedeny na základě požadavků Městského úřadu Černošice, příslušného orgánu ochrany přírody a orgánu státní správy lesů (viz kap. B.5 tohoto Odůvodnění ↓). Úprava regulativu ploch VVV směřuje k tomu, aby byla zcela jednoznačně vyloučena možnost výstavby samostatných staveb pro bydlení v ploše Z5-A (jediná plocha vymezená v režimu VVV). Doplnění podmínky pro výstavbu v ploše Z5-A a vymezení polní cesty Z5-D směřuje k důslednému zajištění ochrany lesa nacházejícího se v sousedství plochy Z5-A. Zařazení ploch Z5-A a Z5-B mezi veřejně prospěšné stavby směřuje k jednoznačné deklaraci účelu těchto ploch určených pro realizaci záměru uspokojujícího veřejné zájmy.

Předmětné úpravy jsou ve smyslu § 53 odst. 2 podstatné. Představují podstatný zásah do právní sféry majitele nemovitostí v dotčené ploše Z5-A a Z5-B vymezených pro nový školní areál a obslužnou komunikaci. Tyto podstatné úpravy se nicméně týkají pouze obce Holubice jakožto vlastníka dotčených pozemků a zároveň budoucího investora sledovaného záměru školního areálu. Obec Holubice jménem určené zastupitelky s touto úpravou vyslovila v zájmu úspěšného projednání Změny č. 5 souhlas. Tímto byl zajištěn souhlas dotčené osoby analogicky k postupu dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a nebylo tudíž nutné uspořádat opakované veřejné projednání. Předmětné úpravy nemohou mít negativní vliv do právní sféry vlastníků sousedních nemovitostí, ani negativní dopady na veřejné zájmy.

- Úprava redukce lokálního biocentra LBC8:

Oproti návrhu dokumentace pro veřejné projednání byl v rámci redukce plošného vymezení lokálního biocentra LBC8 do režimu tohoto biocentra navržen pozemek p. č. 430 v k. ú. Holubice v Čechách.

→ Úprava byla provedena na základě požadavku Městského úřadu Černošice, příslušného orgánu ochrany přírody (viz kap. B.5 tohoto Odůvodnění ↓). Příslušný orgán ochrany přírody nesouhlasil s důvody, které vedly k navržené redukcii biocentra o předmětný pozemek.

Úprava je ve smyslu § 53 odst. 2 podstatná. Představuje podstatný zásah do právní sféry majitele předmětného pozemku. Tato podstatná úprava se nicméně týká pouze obce Holubice jakožto vlastníka dotčeného pozemku. Obec Holubice jménem určené zastupitelky s touto úpravou vyslovila v zájmu úspěšného projednání Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec souhlas. Tímto byl zajištěn souhlas dotčené osoby analogicky k postupu dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a nebylo tudíž nutné uspořádat opakované veřejné projednání. Předmětná úprava nemůže mít negativní vliv do právní sféry vlastníků sousedních nemovitostí, ani negativní dopady na veřejné zájmy.

- Úprava režimu ploch, kde byla provedena redukce lokálního biocentra LBC8:

V plochách, na kterých byla provedena redukce lokálního biocentra LBC8 a v souvislosti s tím změněn režim z ploch návrhových pro zalesnění (LR1 a LR2) na plochy pro zemědělství (plochy OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny), byly takto vzniklé plochy OP přeřazeny do režimu ploch smíšených nezastavěného území MNZ s tímto regulativem:

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

→ Úprava byla provedena na základě požadavků Městského úřadu Černošice, příslušného orgánu státní správy lesů (viz kap. B.5 tohoto Odůvodnění ↓). Úprava režimu předmětných ploch směřuje k tomu, že bude i nadále umožněno případné zalesnění, rozhodnou-li se majitelé dotčených pozemků pro takový krok.

Předmětné úpravy jsou ve smyslu § 53 odst. 2 a contrario nepodstatné. V platném ÚPO Holubice-Kozinec navržené rozšíření biocentra LBC8 a související návrhové plochy lesa LR1 a LR2 nebyly za dobu platnosti ÚPO Holubice – Kozinec od roku 2003 realizovány. Tyto plochy nebyly dokonce ani zohledněny v provedených komplexních pozemkových úpravách, které byly projednávány s dotčenými orgány. Dotčené pozemky jsou bez ohledu na řešení platného ÚPO Holubice – Kozinec setrvale intenzivně zemědělsky obdělávány.

Aby byla zachována kontinuita řešení ÚPO, režim zbývajícího území pod původně vymezenými plochami LR1 a LR2 byl projednán s orgánem státní správy lesů. Ten deklaroval svůj zájem na zachování možnosti posílení ekologické stability v území v podobě doplnění ploch lesa na území obce. S tím byly v minulosti plochy LR1 a LR2 vymežovány. Bylo tak dohodnuto kompromisní řešení, kdy byla pro dotčené plochy nastavena regulace ploch smíšených nezastavěného území. Ta umožňuje jak pokračování v zemědělském hospodaření na dotčených plochách, tak umožňuje i dílčí zalesnění, rozhodne-li se správce příslušných pozemků pro takový krok. Regulativ je přímo odvozen od ustanovení § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, který nastavení takového režimu ve vybraných částech nezastavěného území předjímá. Tato úprava nepředstavuje negativní zásah do právní sféry vlastníků dotčených pozemků, neboť ty mohou i nadále na svých pozemcích zemědělsky hospodařit, jako by byly zařazeny v původně navrženém režimu OP (orná půda). Je pouze na jejich svobodném rozhodnutí, pokud by využili možnosti své pozemky v souladu s režimem MNZ zalesnit. Předmětná úprava tak nemůže mít negativní vliv do právní sféry vlastníků dotčených ani sousedních nemovitostí, ani negativní dopady na veřejné zájmy.

Se zapracovanými výše popsanými úpravami byla dokumentace Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec předložena Zastupitelstvu obce Holubice k vydání dle § 54 stavebního zákona.

B. VYHODNOCENÍ ZMĚNY Č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.1. Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. července 2009 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. dubna 2015 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, dne 2. 9. 2019 byla Usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. září 2019 schválena Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje ČR, dne 17. 8. 2020 byla Usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. srpna 2020 schválena Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje ČR a dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 Stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 v souladu.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec navrhuje pouze parciální úpravu řešení platného ÚPO Holubice - Kozinec, která má pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v PÚR ČR. Na většinu požadavků PÚR ČR nemá řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s PÚR ČR je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec potenciální vliv.**

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec níže uvedené vybrané relevantní požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s vybranými relevantními požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec respektuje všechny identifikované hodnoty území obce Holubice.

Přírodních hodnot se dotýká nová zastavitelná plocha Z5-A vymezená pro areál nové základní školy, neboť je vymezená při okraji lesa, který pokrývá svahy nad pravým břehem Holubického potoka. Rozsáhlá zastavitelná plocha Z5-A je proto od lesních pozemků oddělena nově navrženou polní a účelovou cestou (zastavitelná plocha Z5-D), která má sloužit zároveň jako komunikace zpřístupňující předmětné lesní pozemky. Vymezení zastavitelné plochy Z5-A přitom nevyvolává zábor lesa, ale plocha zasahuje částečně do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha Z5-A je však dostatečně velká, aby bylo možné všechny nadzemní stavby v ploše umístit dostatečně daleko od okraje lesa, v krajním případě i zcela mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa. Z důvodu ochrany hodnoty lesa se pro plochu Z5-A stanoví specifická podmínka, že „*nadzemní stavby budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od hranice lesních pozemků a že využití pásu 25 m od hranice lesních pozemků neohrozí ekologické funkce lesa.*“

Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha Z5-A navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz. Zastavitelná plocha Z5-A je celá vymezená mimo nejcennější zemědělské půdy, zastavitelná plocha Z5-B pouze okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se nedotýká vůbec žádné civilizační hodnoty na území obce.

Z pohledu kulturních hodnot neohrožuje řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec žádnou z identifikovaných kulturních hodnot území obce Holubice. Zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené mimo přímou vazbu na nejcennější

části historického jádra obce s těžištěm v okrsku kostela Narození Panny Marie, na protilehlém okraji historického jádra obce od jeho nejcennějších částí. Obě zastavitelné plochy jsou pak vymezené na okraji území s archeologickými nálezy I. Kategorie. Jedná se však toliko o okraj polygonu ÚAN, kde je pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů podstatně nižší než v centrální části polygonu.

Předmětem Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec není řešení uspořádání širšího rámce krajiny obce Holubice. Kromě zpřesnění vymezení jednoho lokálního biocentra LBC8 a jednoho dílčího úseku regionální biokoridoru RK 1121 a změny funkčního využití ploch pro zalesnění vymezených v platném ÚPO Holubice - Kozinec jako plochy LR1 a LR2 na plochy změn v krajině MNZ – smíšené nezastavěného území Z5-E, Z5-F a Z5-G, umožňující mimo zalesnění také zemědělské využití, zůstává koncepce uspořádání krajiny obce Holubice stanovená v platném ÚPO Holubice – Kozinec nezměněna. Krajina obce Holubice však netrpí nedostatkem lidských zásahů, jedná se naopak, zejména s ohledem na výskyt velmi kvalitních zemědělských půd, o velmi intenzivně zemědělsky obhospodařovanou krajinou, s vysokým podílem oraných polí a ovocných sadů.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec nevymezuje žádné prostorově odloučené obytné lokality, u kterých by hrozilo riziko sociálně prostorové segregace. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Tím zásadně přispívá k posílení sociální soudržnosti komunity obyvatel obce a k prevenci sociálního vyloučení některé ze sociálních skupin obyvatel obce. Základní škola, jakož i například denní stacionář, kulturní zařízení či komunitní centrum zásadně přispívají rozvoji sociálních interakcí mezi obyvateli obce a tím přispívají k prevenci sociálního vyloučení.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec upřednostňuje komplexní pohled na rozvoj území obce Holubice před často jednostranným tlakem na další rozvoj obytné funkce obce, bez odpovídajícího rozvoje veřejné infrastruktury.

Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vychází z vlastního podnětu obce Holubice a reaguje na dlouhodobý záměr výstavby nové základní školy v Holubicích, jejíž II. stupeň má sloužit jako svazková základní škola i pro žáky II. stupně ze sousedních obcí (např. Tursko, Svrkyně, Otovice ad.).

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Na tuto zvýšenou poptávku reaguje obec Holubice změnou územního plánu, jejíž hlavním obsahem je vymezení zastavitelné plochy Z5-A pro umístění nové základní školy a dalšího veřejného občanského vybavení jako jsou sociální služby, či kultura.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vytváří podmínky pro možné posílení pozice obce Holubice v sídelní struktuře tím, že na území obce Holubice bude umístěna základní škola, jejíž II.

stupeň má sloužit jako svazková základní škola i pro žáky II. stupně ze sousedních obcí (např. Tursko, Svrkyně, Otovice ad.).

(19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Pro plánované umístění areálu nové základní školy v Holubicích nebylo možné využít žádnou existující proluku v zastavěném území, ani žádný areál typu brownfields ani žádnou již dříve vymezenou zastavitelnou plochu pro rozvoj občanského vybavení. Na území obce Holubice totiž není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m², na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice – Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A. Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice.

Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí. Tím Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec účinně omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec nevymezuje žádný záměr, který by mohl ovlivnit charakter krajiny. Zastavitelná plocha Z5-A je vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz a nepozmění celkový charakter krajiny obce a jejího okolí.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec neovlivní využití přírodních zdrojů. Zastavitelné plochy Z5-A a Z5-D jsou celé vymezené mimo nejcennější zemědělské půdy, zastavitelná plocha Z5-B pouze okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec je navíc navržena redukce plochy LBC8 a s tím související navrácení téměř 16 ha plochy orné půdy zpět do zemědělského využití (namísto původního návrhu na zalesnění pro účely založení LBC8).

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec nijak nesníží migrační prostupnost krajiny a nepřispívá ani ke srůstání sídel. Nové zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené v přímé vazbě na zastavěné území a nijak zásadně neuzavírají pás volné krajiny mezi Holubicemi a sousedními sídly Turskem či Debrnem.

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec nijak nesníží prostupnost krajiny a ani nesníží potenciál krajiny obce pro každodenní rekreace. Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec nevyvolává žádné zábory lesa. Nové zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené v přímé vazbě na zastavěné území a nijak zásadně nezužují pás volné krajiny mezi Holubicemi a sousedními sídly Turskem či Debrnem.

(26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec nevymezuje žádnou plochu změny v záplavovém území.

(27) *Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

.....

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec upřednostňuje komplexní pohled na rozvoj území obce Holubice před často jednostranným tlakem na další rozvoj obytné funkce obce, bez odpovídajícího rozvoje veřejné infrastruktury.

Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vychází z vlastního podnětu obce Holubice a reaguje na dlouhodobý záměr výstavby nové základní školy v Holubicích, jejíž II. stupeň má sloužit jako svazková základní škola i pro žáky II. stupně ze sousedních obcí (např. Tursko, Svrkyně, Otovice ad.).

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území, v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice -Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Holubice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotná obec Holubice.

B.1.3. Specifické oblasti

Obec Holubice se nachází ve specifické oblasti **SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotná obec Holubice.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Přes území obce Holubice neprochází žádný návrhový koridor dopravní infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území obce Holubice není vymezená žádná plocha dopravní infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území obce Holubice se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti dopravní infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území obce Holubice neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území obce Holubice není vymezená žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území obce Holubice se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Území obce Holubice se netýká žádný další úkol stanovený v PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Holubice jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Holubice.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 2. aktualizace ZÚR SČK jsou následující záměry:

- silniční okruh kolem Prahy (SOKP) v severozápadním a severovýchodním sektoru,
- koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka,
- koridor železniční tratě č. 221: úsek Praha – Strančice,
- plocha rozvoje letiště Praha – Ruzyně,
- doplnění mimoúrovňové křižovatky (MÚK) Odolena Voda na dálnici D8.

Žádný z uvedených záměrů se netýká území obce Holubice.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec navrhuje pouze parciální úpravu řešení platného ÚPO Holubice - Kozinec, která má pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SČK nemá řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec žádný vliv. **Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se ZÚR SČK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec potenciální vliv.**

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení ÚPO Holubice - Kozinec následující požadavky (*uvedeny kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. V rámci zpracování Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Hlavní předmět řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, tedy vymezení nové zastavitelné plochy Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura, vytváří podmínky k zásadnímu

posílení sociálního pilíře udržitelného rozvoje území obce. Základní škola, jakož i například denní stacionář, kulturní zařízení či komunitní centrum zásadně přispívají k rozvoji sociálních interakcí mezi obyvateli obce a tím přispívají k vytváření sociálních vztahů v rámci komunity obyvatel obce, a to v různých věkových skupinách i napříč věkovými skupinami.

Vymezení nové zastavitelné plochy Z5-A přispívá i ekonomickému rozvoji obce, neboť stavby a zařízení v ploše vygenerují nové pracovní příležitosti v terciárním segmentu místní ekonomiky. Navíc rozhodně nelze opominout pozitivní synergie sociální soudržnosti a ekonomického rozvoje. Kvalitní obytné a životní prostředí je základním předpokladem spokojenosti obyvatel daného území, a tedy také předpokladem vyšší produktivity práce a vyšší ekonomické výkonnosti.

Přírodní pilíř je řešením Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ovlivněn jen okrajově. Zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené na poli, na okraji bloků orné půdy, mimo les, a tedy bez nároků na zábor lesa, mimo nivy vodních toků i mimo jakékoli přírodně hodnotné biotopy. Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz. Zastavitelné plochy Z5-A a Z5-D jsou celé vymezené mimo nejcennější zemědělské půdy, zastavitelná plocha Z5-B pouze okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené mimo přímou vazbu na nejcennější části historického jádra obce s těžištěm v okrsku kostela Narození Panny Marie, na protilehlém okraji historického jádra obce od jeho nejcennějších částí. Zástavba v zastavitelné ploše Z5-A, jakož i využití zastavitelných ploch Z5-B a Z5-D nijak nenaruší hodnotnou dochovanou historickou urbanistickou strukturu jádra starých Holubic. S historickým jádrem starého Kozince nejsou zastavitelné plochy vymezené ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec v žádném kontaktu ani fyzickém ani vizuálním.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nijak nesníží migrační prostupnost krajiny a nepřispívá ani ke srůstání sídel. Nové zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené v přímé vazbě na zastavěné území a nijak zásadně nezužují pás volné krajiny mezi Holubicemi a sousedními sídly Turskem či Debrnem.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nijak nesníží prostupnost krajiny. Nové zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené v přímé vazbě na zastavěné území a nijak zásadně nezužují pás volné krajiny mezi Holubicemi a sousedními sídly Turskem či Debrnem. Nově vymezené zastavitelné plochy ani nijak nezasahují do stávající cestní sítě ve volné krajině na území obce.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Pro plánované umístění areálu nové základní školy v Holubicích nebylo možné využít žádnou existující proluku v zastavěném území, ani žádný areál typu brownfields ani žádnou již dříve vymezenou zastavitelnou plochu pro rozvoj občanského vybavení. Na území obce Holubice totiž není dostupná žádná

disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m², na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A. Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nijak nezasahuje do ploch volné zeleně v zastavěném území a nesnižuje tak její podíl.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Rozvojové oblasti republikového významu

Obec Holubice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec týkají následující:

(11) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Pro plánované umístění areálu nové základní školy v Holubicích nebylo možné využít žádnou existující proluku v zastavěném území, ani žádný areál typu brownfields ani žádnou již dříve vymezenou zastavitelnou plochu pro rozvoj občanského vybavení. Na území obce Holubice totiž není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m², na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A. Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice!

(11) *n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Viz komplexní vyhodnocení priority (14) PÚR ČR výše v kap. B.1. ↑

(12) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

a) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí.

Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha Z5-A navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy Z5-A proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz.

Centra osídlení

Obec Holubice není v ZÚR Středočeského kraje vymezená jako žádné centrum osídlení.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Obec Holubice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Na území obec Holubice není v ZÚR SČK vymezená žádná plocha dle PÚR anebo krajského významu.

Na území obec Holubice není v ZÚR SČK vymezený žádný koridor dle PÚR anebo krajského významu.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje:

Na území obce Holubice se nachází tyto přírodní hodnoty území kraje dle ZÚR SČK: Přírodní park Okolí Okoře a Budče a regionální biokoridor RK 1121.

Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha Z5-A navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy Z5-A proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz.

V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je zpřesněn úsek regionálního biokoridoru RK 1121 jižně od vloženého biocentra LBC8, a to plně v souladu s vymezením tohoto RK 1121 v platných ZÚR SČK.

Kulturní hodnoty území kraje:

Na území obce Holubice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje:

Na území obce Holubice se nenachází žádné civilizační hodnoty území kraje vymezené v ZÚR SČK.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

Předmět řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se netýká cílových charakteristik krajiny vymezených v ZÚR Středočeského kraje.

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Přes území obce Holubice prochází regionální biokoridor RK 1121. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je zpřesněn úsek regionálního biokoridoru RK 1121 jižně od vloženého biocentra LBC8, a to plně v souladu s vymezením tohoto RK 1121 v platných ZÚR SČK. Dle platného ÚPO Holubice - Kozinec jsou všechny vymezené prvky ÚSES na území obce Holubice automaticky považovány na veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vytváří podmínky pro možný rozvoj centra obce Holubice o další občanské vybavení. Tím Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec přispívá k posílení sociální soudržnosti obyvatel obce Holubice, která má jinak prakticky výhradně obytnou funkci.

Hlavní předmět řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, tedy vymezení nové zastavitelné plochy Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura, vytváří podmínky k zásadnímu posílení sociálního pilíře udržitelného rozvoje území obce. Základní škola, jakož i například denní stacionář, kulturní zařízení či komunitní centrum zásadně přispívají rozvoji sociálních interakcí mezi obyvateli obce a tím přispívají k vytváření sociálních vztahů v rámci komunity obyvatel obce, a to v různých věkových skupinách i napříč věkovými skupinami.

Přírodní pilíř je přitom řešením Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ovlivněn jen okrajově. Zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené na poli, na okraji bloků orné půdy, mimo les, a tedy bez nároků na zábor lesa, mimo nivy vodních toků i mimo jakékoli přírodně hodnotné biotopy. Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha Z5-A navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy Z5-A proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz. Zastavitelné plochy Z5-A a Z5-D jsou celé vymezené mimo nejcennější zemědělské půdy, zastavitelná plocha Z5-B pouze okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.

Vymezení nové zastavitelné plochy Z5-A přispívá i ekonomickému rozvoji obce, neboť stavby a zařízení v ploše vygenerují nové pracovní příležitosti v terciárním segmentu místní ekonomiky. Navíc rozhodně nelze opominout pozitivní synergie sociální soudržnosti a ekonomického rozvoje. Kvalitní obytné a životní prostředí je základním předpokladem spokojenosti obyvatel daného území, a tedy také předpokladem vyšší produktivity práce a vyšší ekonomické výkonnosti.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je výsledkem komplexního posouzení potřeb obce Holubice i obcí v bezprostředním okolí Holubic. Postupný nárůst počtu obyvatel obce Holubice i obyvatel okolních obcí generuje zvýšenou poptávku po místech v mateřských a základních školách, jakož i po komunitních či kulturních službách na území obce. Na tuto zvýšenou poptávku reaguje obec Holubice změnou územního plánu, jejíž hlavním obsahem je vymezení zastavitelné plochy Z5-A pro umístění nové základní školy a dalšího veřejného občanského vybavení jako jsou sociální služby, či kultura.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A pro novou základní školu a další veřejné občanské vybavení jako jsou sociální služby, či kultura. Jedná se tedy o změnu, která umožní rozvoj veřejně prospěšných funkcí a aktivit na území obce Holubice, přednostně před rozvojem čistě soukromých aktivit. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je tak typickou reakcí na nárůst počtu obyvatel obce i počtu obyvatel okolních obcí a na zvyšující se poptávku po vzdělávání, komunitních či sociálních službách na území obce. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, konkrétně veřejného občanského vybavení, v kapacitě odpovídající růstu počtu obyvatel obce i obyvatel okolních obcí.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Přírodních hodnot se dotýká nová zastavitelná plocha Z5-A vymezená pro areál nové základní školy, neboť je vymezená při okraji lesa, který pokrývá svahy nad pravým břehem Holubického potoka. Rozsáhlá zastavitelná plocha Z5-A je proto od lesních pozemků oddělena nově navrženou polní a účelovou cestou (zastavitelná plocha Z5-D), která má sloužit zároveň jako komunikace zpřístupňující předmětné lesní pozemky. Vymezení zastavitelné plochy Z5-A přitom nevyvolává zábor lesa, ale plocha zasahuje částečně do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha Z5-A je však dostatečně velká, aby bylo možné všechny nadzemní stavby v ploše umístit dostatečně daleko od okraje lesa, v krajním případě i zcela mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa. Z důvodu ochrany hodnoty lesa se pro plochu Z5-A stanoví specifická podmínka, že „*nadzemní stavby budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od hranice lesních pozemků a že využití pásu 25 m od hranice lesních pozemků neohrozí ekologické funkce lesa.*“

Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha Z5-A navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz. Zastavitelná plocha Z5-A je celá vymezená mimo nejcennější zemědělské půdy, zastavitelná plocha Z5-B pouze okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se nedotýká vůbec žádné civilizační hodnoty na území obce.

Z pohledu kulturních hodnot neohrožuje řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec žádnou z identifikovaných kulturních hodnot území obce Holubice. Zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené mimo přímou vazbu na nejcennější části historického jádra obce s těžištěm v okrsku kostela Narození Panny Marie, na protilehlém okraji historického jádra obce od jeho nejcennějších částí. Obě zastavitelné plochy jsou pak vymezené na okraji územní s archeologickými nálezy I. kategorie. Jedná se však toliko o okraj polygonu ÚAN, kde je pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů podstatně nižší než v centrální části polygonu.

Pro plánované umístění areálu nové základní školy v Holubicích nebylo možné využít žádnou existující proluku v zastavěném území, ani žádný areál typu brownfields ani žádnou již dříve vymezenou zastavitelnou plochu pro rozvoj občanského vybavení. Na území obce Holubice totiž není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m², na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A. Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice!

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec neupravuje regulaci ploch v nezastavěném území. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec stanovuje zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) MNZ – plochy smíšené nezastavěného území, který neumožňuje v nezastavěném území umístění staveb odporujících výčtu tohoto ustanovení.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Netýká se území obce Holubice; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 stavebního zákona:

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou zeleně*). Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. V předmětném území dotčeném řešením Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nebyly identifikovány žádné lokální hodnoty, které by mohly být řešením Změny č. 5 ÚPO Holubice ohroženy.

Přírodních hodnot se dotýká nová zastavitelná plocha Z5-A vymezená pro areál nové základní školy, neboť je vymezená při okraji lesa, který pokrývá svahy nad pravým břehem Holubického potoka. Rozsáhlá zastavitelná plocha Z5-A je proto od lesních pozemků oddělena nově navrženou polní a účelovou cestou (zastavitelná plocha Z5-D), která má sloužit zároveň jako komunikace zpřístupňující předmětné lesní pozemky. Vymezení zastavitelné plochy Z5-A přitom nevyvolává zábor lesa, ale plocha zasahuje částečně do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Plocha Z5-A je však dostatečně velká, aby bylo možné všechny nadzemní stavby v ploše umístit dostatečně daleko od okraje lesa, v krajním případě i zcela mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa. Z důvodu ochrany hodnoty lesa se pro plochu Z5-A stanoví specifická podmínka, že „*nadzemní stavby budou umístěny ve vzdálenosti min. 25 m od hranice lesních pozemků a že využití pásu 25 m od hranice lesních pozemků neohrozí ekologické funkce lesa.*“

Zastavitelná plocha Z5-A je sice vymezená na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče, je ale vymezená v údolní poloze, na mírném svahu nad nivou Holubického potoka, v poloze, která není nijak pohledově exponovaná. Zastavitelná plocha Z5-A navíc přímo navazuje na zastavěné území a na stávající zástavbu jádra obce Holubice. Vymezení zastavitelné plochy proto nepředstavuje žádné riziko pro krajinný ráz. Zastavitelná plocha Z5-A je celá vymezená mimo nejcennější zemědělské půdy, zastavitelná plocha Z5-B pouze okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se nedotýká vůbec žádné civilizační hodnoty na území obce.

Z pohledu kulturních hodnot neohrožuje řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec žádnou z identifikovaných kulturních hodnot území obce Holubice. Zastavitelné plochy Z5-A, Z5-B i Z5-D jsou vymezené mimo přímou vazbu na nejcennější části historického jádra obce s těžištěm v okrsku kostela Narození Panny Marie, na protilehlém okraji historického jádra obce od jeho nejcennějších částí. Obě zastavitelné plochy jsou pak vymezené na okraji územní s archeologickými nálezy I. kategorie. Jedná se však toliko o okraj polygonu ÚAN, kde je pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů podstatně nižší než v centrální části polygonu.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Koncepce rozvoje území obce Holubice, stanovená v platném ÚPO Holubice - Kozinec, není Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec měněna. Je navržena pouze částečná změna urbanistické koncepce, když je navržena zastavitelná plocha Z5-A pro rozvoj nového veřejného občanského vybavení, zastavitelná plocha Z5-B pro místní komunikaci pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z5-A a zastavitelná plocha Z5-D pro polní a účelovou cestu zpřístupňující plochy lesa a zároveň oddělující navrhovaný areál základní školy od ploch lesa. Jedná se o plochy, které doplňují stávající urbanistickou strukturu obce Holubice a nemění proto nijak zásadně celkovou urbanistickou koncepci.

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je výsledkem komplexního posouzení potřeb obce Holubice i potřeb sousedních obcí. Postupný nárůst počtu obyvatel obce Holubice i obyvatel okolních obcí generuje zvýšenou poptávku po místech v mateřských a základních školách, jakož i po komunitních či kulturních službách na území obce. Na tuto zvýšenou poptávku reaguje obec Holubice změnou územního plánu, jejíž hlavním obsahem je vymezení zastavitelné plochy Z5-A pro umístění nové základní školy a dalšího veřejného občanského vybavení jako jsou sociální služby, či kultura.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vytváří podmínky pro hospodárné využívání existující veřejné infrastruktury, protože vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A v přímé návaznosti na zastavěné území obce a na její existující uliční síť a existující vedení sítí technické infrastruktury.

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje nové plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou v platném ÚPO Holubice - Kozinec stanovené komplexní podmínky plošného a prostorového uspořádání, dostatečně reflektující potřebné urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání dotčeného území. Dále Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A, pro níž stanovuje zcela nový způsob využití a pro níž tedy stanoví zcela nové a pro danou zastavitelnou plochu specifické komplexní podmínky plošného a prostorového uspořádání, plně reflektující potřebné urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání dotčeného území. Změna č. 5 také vymezuje

zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) MNZ – plochy smíšené nezastavěného území, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřípustného využití a regulačních podmínek.

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje nové plochy s rozdílným způsobem využití, pro něž jsou v platném ÚPO Holubice - Kozinec stanovené komplexní podmínky plošného a prostorového uspořádání, dostatečně reflektující stávající charakter a hodnoty dotčeného území. Dále Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje zastavitelnou plochu Z5-A, pro níž stanovuje zcela nový způsob využití a pro níž tedy stanoví zcela nové a pro danou zastavitelnou plochu specifické komplexní podmínky plošného a prostorového uspořádání, plně reflektující stávající charakter a hodnoty dotčeného území. Změna č. 5 také vymezuje zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) MNZ – plochy smíšené nezastavěného území, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřípustného využití a regulačních podmínek.

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Využití tohoto institutu nebylo v podnětu na pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec obsaženo a jeho potřeba nevyplynula ani v rámci zpracování a pořízení této změny.

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nenavrhuje žádná opatření proti snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof. Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nevymezuje žádné plochy k zástavbě v záplavovém území a ani žádné plochy, které by vytvářely či zhoršovaly nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nenavrhuje žádné specifické záměry s přímým vlivem na hospodářství, které by mohly přispět k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Kvalita obytného prostředí města je Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec dále posílena vymezením nové zastavitelné plochy pro rozvoj veřejného občanského vybavení.

- j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Samotné pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je fundamentálním předpokladem pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Veškeré investice z veřejných rozpočtů musí být totiž vždy v souladu s územně plánovací dokumentací.

- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec respektovány. Řešení nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

- l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*

V rámci řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nevyplynuly požadavky na žádné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy v území.

- m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*

Předmětem řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

- n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Při pořizování a zpracování Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíší a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Předmětem řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nejsou žádné záměry s potenciálním negativním vlivem na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj území. V rámci projednání podnětu na pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 stavebního zákona** je pořizovatelem Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec Obecní úřad Holubice, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Bc. Jindřichem Felcmanem, Ph.D.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** se řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec týká vybrané součásti platného územního plánu, zejména vymezuje zastavitelnou plochu pro rozvoj nového veřejného občanského vybavení a dále zastavitelnou plochu pro místní komunikaci pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy pro veřejné občanské vybavení. V souvislosti s vymezením těchto dvou zastavitelných ploch vymezuje Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec úpravu vymezení LBC8 a jednoho dílčího úseku regionálního biokoridoru RK 1121. Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec neřeší žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR SČK.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ↑). Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je zpracována v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ↑). Věcné řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby v plochách.

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zpracována a pořízena pro vybranou část správního území obce Holubice.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zpracována fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec bylo postupováno v souladu s pravidly pro pořízení změny územního plánu zkráceným postupem stanovenými v **§ 55a a násl. stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zpracována na podkladě digitální katastrální mapy od ČÚZK, stav k 4/2021.

Obec Holubice nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec textovou část (Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec + odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec) a grafickou část (6 výkresů Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec a 2 výkresy odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec), a to v rozsahu části měněné Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. Obsah Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec i obsah odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec odpovídá Příloze č. 7 Vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část Změny č. 1 ÚP Tismice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 Přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 Přílohy č. 7, grafická část Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec obsahuje hlavní výkres, výkres koncepce dopravní infrastruktury, výkres koncepce technické infrastruktury (vodní hospodářství a energetika), výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačních a výkres ÚSES. Textová část odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 Přílohy č. 7, grafická část odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec obsahuje koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů půdního fondu. Zpracování výkresu širších vztahů nebylo v případě této změny smysluplné, neboť řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se netýká žádných záležitostí nadmístního významu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec a odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vypracovány v měřítku 1 : 5 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou jednotlivé samostatné části dokumentace Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci Vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vybranou část území řešenou změnou na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m².

V souladu s **§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec přebírá podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v platném ÚPO Holubice - Kozinec a již jednou projednané a schválené příslušnými správními orgány. Doplnuje se jeden nových druhů plochy s rozdílným způsobem využití (VVV – občanská vybavenost veřejná). Důvody pro vymezení tohoto nového druhu plochy jsou uvedeny v rámci komplexního zdůvodnění přijatého řešení v kapitole G. Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ↓).

V souladu s **§ 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství a jejich vymezení dle platného ÚPO Holubice - Kozinec nijak nemění.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.**

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec byla v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu zkráceným postupem dle § 55a a 55b stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. V rámci veřejného projednání dle § 55b odst. 2 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 057987/2021/KUSK ze dne 21. 6. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Potvrzení, že lze vyloučit vliv Změny č. 5 na lokality Natura 2000. - Potvrzení, že platí požadavek obsažený v předchozím stanovisku č. j. 050523/2020/KUSK ze dne 17. 4. 2020, kterým bylo požadováno respektování regionálního ÚSES vymezeného v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. - Z hlediska dalších zájmů bez připomínek.	Regionální ÚSES (konkrétně dotčený biokoridor RK 1121) byl respektován a vymezen dle dohody s příslušným orgánem ochrany přírody. Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: - Souhlas s vymezením navržených zastavitelných ploch.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP: - Upozornění, že plánovaný záměr může být předmětem zjišťovacího řízení, v rámci procesu pořízení změny ÚP nicméně nebyly uplatněny připomínky.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně ovzduší: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o prevenci závažných havárií: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o pozemních komunikacích: - Změna č. 5 se netýká silnic II. a III. třídy, není dotčeným orgánem.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 18145/2021/OBÚ-02/1 ze dne 21. 5. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva obrany, sekce nakládání s majetkem, č. j. 124493/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 17. 6. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy MO. Požadavek doplnit do odůvodnění ÚP informace o vymezených území MO (OP radaru SRE, zájmové území z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb).	Ve vztahu k závazné části Změny č. 5 je stanovisko souhlasné. Požadavky směřující k doplnění odůvodnění se netýkají předmětu Změny č. 5, pořizovatelem tedy nebyly zohledněny. Změna č. 5 je zpracována s použitím aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice a jsou v ní zohledněny všechny limity, které byly v ÚAP obsaženy.
Koordinované stanovisko Městského úřadu Černošice č. j. MUCE 86652/2021 OŽP/Hru ze dne 24. 6. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o vodách: - Informativní sdělení o požadavcích na likvidaci srážkových vod vyplývajících z právních předpisů.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

<p>Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nesouhlasné stanovisko z důvodu, že je plocha pro školu předimenzovaná, nevhodně umístěná, vyvolává redukcí ÚSES, chybí zdůvodnění souvisejícího vyjmutí ploch pro zalesnění, jde o disharmonický zásah do měřítka krajiny. 	<p>Stanovisko bylo předmětem dohodovacího řízení. Na jeho základě bylo vydáno nové stanovisko č. j. MUCE 201276/2021 Ožp/Bo ze dne 15. 11. 2021, které souhrnně řešilo požadavky orgánu ochrany přírody a orgánu státní správy lesů. Byly vyjednány následující úpravy dokumentace:</p>
<p>Z hlediska zákona o lesích:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nesouhlasné stanovisko, neboť není zdůvodněna redukce ploch navržených pro zalesnění LR1 a LR2, tyto plochy mají své opodstatnění, neboť na území obce je lesů minimum, nové plochy lesa měly rozvinout krajinné zázemí obce, a to v souvislosti s rozsáhlým rozvojem obytné funkce obce hlavně v Kozinci. 	<ul style="list-style-type: none"> - Úprava regulativu VVV: občanská vybavenost veřejná, která jednoznačně vyloučí umístění samostatných staveb pro bydlení. - Rušené plochy pro zalesnění LR1 a LR2 budou v rozsahu mimo plochy pro školu (Z5-A) a plochu pro obslužnou komunikaci (Z5-B) vymezeny jako plochy smíšené nezastavěného území přípouštějící vedle zemědělské činnosti i zalesnění. - Souhlas s redukcí ÚSES, kromě pozemku p. č. 430, u něhož je požadováno, aby zůstal součástí lokálního biocentra LBC8. - Plochy Z5A pro areál školy a Z5B pro obslužnou komunikaci budou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby. - Do závazné části Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, kapitoly 3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch, podkapitoly Úprava urbanistické koncepce provedená Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec bude doplněna podmínka v následujícím znění: „<i>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.</i>“ - Bude vymezena plocha s funkčním využitím „polní a účelové cesty“ o šířce 6 m mezi samotným školním areálem a hranicí lesa. - Bude doplněno komplexní odůvodnění Změny č. 5 o vyhodnocení alternativního umístění areálu a o detailní odůvodnění výměry plochy Z5-A.
<p>Z hlediska zákona o odpadech:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bez připomínek. 	<p>Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.</p>
<p>Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 23053/2021 ze dne 24. 6. 2021</p>	
<p>OBSAH STANOVISKA</p>	<p>VYPOŘÁDÁNÍ</p>
<p>Bez připomínek.</p>	<p>Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.</p>
<p>Stanovisko Státní veterinární správy č. j. SVS/2021/057844-S ze dne 7. 5. 2021</p>	
<p>OBSAH STANOVISKA</p>	<p>VYPOŘÁDÁNÍ</p>
<p>Bez připomínek.</p>	<p>Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.</p>
<p>Stanovisko Státního pozemkového úřadu č. j. SPU 166940/2021 ze dne 11. 5. 2021</p>	
<p>OBSAH STANOVISKA</p>	<p>VYPOŘÁDÁNÍ</p>
<p>Upozornění, že na území obce byly 4. 1. 2012 ukončeny komplexní pozemkové úpravy.</p>	<p>KPÚ byly zohledněny, ovšem jelikož je jejich řešení regionálního biokoridoru RK 1121 v rozporu s krajskou územně plánovací dokumentací, bylo nutné se od nich odchýlit. Nevývolává nutnost úprav dokumentace.</p>

Požizovatel doručil návrh rozhodnutí o jediné uplatněné námitce (viz kap. J tohoto Odůvodnění ↓) v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona dotčeným orgánům. Ty mohly uplatnit svá stanoviska. Pořizovatel obdržel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

Stanovisko Státní veterinární správy č. j. SVS/2021/149823-S ze dne 2. 12. 2021

OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Koordinované stanovisko Městského úřadu Černošice č. j. MUCE 225498/2021 OŽP/Bo ze dne 14. 12. 2021

OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o vodách: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o odpadech: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 63040/2021 ze dne 3. 12. 2021

OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č. j. 050523/2020/KUSK ze dne 20. 4. 2020 jakožto orgán ochrany přírody a krajiny konstatoval, že v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi či záměry, na předmět ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody. V tom samém stanovisku dále Krajský úřad Středočeského kraje konstatoval, že jakožto orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec na životní prostředí (tzv. SEA).

Z výše uvedeného důvodu nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec na udržitelný rozvoj území.

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků Podnětu na pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zkráceným postupem

Zastupitelstvo obce Holubice rozhodlo svým usnesením č. 2/2020/8 ze dne 28. 4. 2020 o pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zkráceným postupem.

Navrhovaný obsah Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je:

Vymezení zastavitelné plochy pro občanské vybavení veřejné pro umístění areálu základní školy, a výhledově pro umístění zařízení sociálních služeb a kulturního víceúčelového zařízení. Zastavitelná plocha bude vymezena východně od stávajícího hřbitova ve výměře cca 2 ha. Konkrétní tvar plochy bude prověřen v rámci procesu pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec a v rámci paralelního vyjednávání směn pozemků se současnými vlastníky.

Plnění v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec:

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec požadavek splňuje. Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je vymezena zastavitelná plocha Z5-A s využitím VVV – občanská vybavenost veřejná o celkové výměře 21 032 m². Plocha je vymezená v rozsahu obecních pozemků, ve vazbě na jádro Holubic a ve vazbě na obecní hřbitov v Holubicích. Plocha je vymezená primárně pro novou základní školu a všechny související stavby a zařízení (typicky sportoviště, venkovní pobytové a rekreační plochy, parkoviště pro osobní automobily atp.) a případně další veřejné občanské vybavení a doplňkově i komerční občanské vybavení

D.2. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu změny územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

V rámci pořízení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nebyl využit postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nemá žádný přímý vliv na širší vztahy v území a na území sousedních obcí, nevyvolává nutnost žádné koordinace s územími ani s územními plány sousedních obcí.

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nevymezuje žádné záměry nadmístního významu a tedy ani žádné záměry nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je zpracováno vepsáním odůvodnění jednotlivých měněných částí textu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vždy písmem *Calibri – kurzíva modře* přímo u příslušných měněných částí textu s vyznačením měněných částí oproti textu platného ÚPO Holubice - Kozinec ve znění Změny č. 1, č. 3 a č. 4, tedy:

1. nově doplňovaný text je uveden **červeným písmem**;
2. zrušený text je uveden ~~přeškrtnutým červeným písmem~~.

Text platného ÚPO Holubice - Kozinec ve znění Změny č. 1, č. 3 a č. 4 je s ohledem na zachování autenticity ponechán v původním formátování a je zachováno i původní číslování článků a příloh, shodně s textovou částí platného ÚPO Holubice - Kozinec ve znění Změny č. 1, č. 3 a č. 4.

V této kapitole Komplexní zdůvodnění přijatého řešení jsou publikovány výhradně měněné části textu závazné části Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec.

V případě, že v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec dochází k úpravě pouze v grafické části a text se přitom nemění, je odůvodnění měněné části grafické části uvedeno u odpovídající části textu.

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.

ČÁST PRVNÍ

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 4

STRUKTURA FUNKČNÍHO VYUŽITÍ ÚZEMÍ

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

(2) Území urbanizované tvoří v souhrnu současně zastavěná území obce a zastavitelná území, území neurbanizované tvoří nezastavitelné 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 urbanizované 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, |

Odůvodnění:

Jedná se o čistě formální úpravu textu platného ÚPO Holubice - Kozinec. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je stanoven zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) VVV – občanská vybavenost veřejná, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřipustného využití a regulačních podmínek, zahrnujících podmínky prostorového uspořádání zástavby. Do seznamu druhů funkčních ploch je proto v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec doplněna nově stanovená funkční plocha VVV – občanská vybavenost veřejná.

(5) Území neurbanizované 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. |

Odůvodnění:

Jedná se o čistě formální úpravu textu platného ÚPO Holubice - Kozinec. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je stanoven zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) MNZ – plocha smíšená nezastavěného území, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřipustného využití a regulačních podmínek. Do seznamu druhů funkčních ploch je proto v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec doplněna nově stanovená funkční plocha MNZ – plocha smíšená nezastavěného území. Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých nových ploch MNZ je provedeno v komplexním odůvodnění úpravy koncepce krajiny ↓.

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).

Odůvodnění:

Jedná se o čistě formální úpravu textu platného ÚPO Holubice - Kozinec. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec jsou stanoveny dva zcela nové typy funkčně prostorových jednotek území (funkčních ploch) VVV – občanská vybavenost veřejná a MNZ – plochy smíšené nezastavěného území, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřípustného využití a regulačních podmínek, zahrnujících podmínky prostorového uspořádání zástavby. Do výčtu druhů funkčních ploch jsou proto v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec doplněny nově stanovené funkční plochy VVV – občanská vybavenost veřejná a MNZ – plochy smíšené nezastavěného území.

- **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 podlažními + 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

Odůvodnění:

V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je stanoven zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) VVV – občanská vybavenost veřejná, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřípustného využití a regulačních podmínek, zahrnujících podmínky prostorového uspořádání zástavby.

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je pořizována z vlastního podnětu obce Holubice z důvodu vytvoření územních podmínek pro umístění nové základní školy v Holubicích a pro související rozvoj případných dalších staveb a zařízení základního veřejného a doplňkově i komerčního občanského vybavení. Pro ten účel je v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezená zastavitelná plocha Z5-A. Tuto zastavitelnou plochu bylo principiálně možné vymezit jako některý z typů funkčních ploch zavedených v již platném ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4. Žádný z již existujících regulativů však neodpovídal přesně záměrům obce Holubice na potenciální využití zastavitelné plochy Z5-A. Z toho důvodu byl v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec stanoven zcela nový typ funkční plochy a podmínky jeho využití a podmínky prostorového uspořádání zástavby (regulační podmínky) byly stanoveny „na míru“, tj. maximálně individualizovaně pro zastavitelnou plochu Z5-A. Typ funkční plochy VVV je tedy v celém ÚPO Holubice - Kozinec použitý výhradně na plochu Z5-A.

Regulativ je konstruován tak, že dominantním využitím plochy musí být veřejné občanské vybavení, tedy občanské vybavení dle § 2 odst. 1, písm. m), bod 3., zřizované ve veřejném zájmu. Paleta druhů veřejného občanského vybavení je přitom zúžena na ty druhy, jejichž rozvoj na území obce Holubice, s ohledem na velikost obce a její pozici v sídelní struktuře, nejpravděpodobněji připadá v úvahu. Možnost rozvoje širší palety veřejného občanského vybavení nemění nic na tom, že plocha Z5-A je vymezena zcela primárně pro umístění nové základní školy. Vedle základní školy, anebo dokonce jako integrální součást areálu školy, se přitom mohou rozvíjet i další zařízení veřejného a doplňkově i komerčního občanského vybavení.

Veškeré další občanské vybavení, včetně komerčního (maloobchod, komerční služby atp.), je připuštěno v plochách VVV rozvíjet pouze jako doplňkové k využití přípustnému. Další občanské vybavení nad rámec toho, které je taxativně uvedené v přípustném využití, nesmí v daném typu plochy nikdy převládat. Důvodem tohoto omezení je skutečnost, aby rozvoj druhů občanského vybavení, které jsou pro obec Holubice spíše podružné a doplňkové, nakonec neznemožnil žádoucí a naléhavý rozvoj objektivně chybějícího veřejného občanského vybavení.

Důvodem podmíněného připuštění také kanceláří, ubytování, resp. služebního bydlení personálu zajišťujícího provoz a údržbu staveb a zařízení hlavního využití, je umožnění bezproblémového 24-hodinového provozu staveb a zařízení v dané ploše a tím i zajištění prakticky permanentní sociální kontroly a tedy bezpečnosti v ploše. Musí se přitom jednat prokazatelně o účelové kancelářské či bytovací provozy či byty výhradně pro personál provázaný se stavbami a zařízeními dle přípustného využití. Na základě projednání Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec s dotčenými orgány byla ještě zpřísněna pravidla pro umístění objektů s obytnou funkcí. Správcovské byty je možné umístit pouze jako integrované

součástí staveb veřejného občanského vybavení, v nepřipustném využití je explicitně uvedeno bydlení v samostatných stavbách. Důvodem pro toto zpřísnění je zásadní zájem na tom, aby nebyla kapacita plochy neúměrně snížena doplňkovými obytnými funkcemi a naplnila skutečně hlavní účel svého vymezení – tedy zajištění veřejného občanského vybavení na území obce.

Povinnost zajištění parkování a odstavování automobilů uživatelů či obyvatelů dané plochy na vlastním pozemku příslušných staveb, a tedy přímo v dané ploše, vyplývá z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ergo z ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací. Z toho důvodu je parkování a odstavování automobilů v ploše připuštěno.

Důvodem připuštění technického vybavení a veřejných prostranství a veřejné zeleně v ploše souvisí s tím, že pozemky jednotlivých staveb či souborů staveb v daném typu plochy je nutné zpřístupnit veřejnými prostranstvími a napojit na veřejné systémy technické infrastruktury.

Podmínky prostorového uspořádání zástavby v ploše VVV jsou stanovené poměrně liberálně. Regulovaná je výhradně výška zástavby a její podlažnost, které reflektují stanovené využití plochy pro občanské vybavení a primárně pak pro základní školy. V ploše je tedy nutné počítat s větší výškou zástavby než v okolí. Veřejné občanské stavby jako právě obecní či měšťanské školy, radnice, sokolovny či fary bývaly tradičně výškově a hmotově nejvíce dominantními stavbami v zástavbě venkovských obcí i měst. Výška a mohutnost staveb symbolizovala důležitost výchovy a vzdělávání, správy, náboženství či kultury. Tuto tradici je vhodné zachovat a dále rozvíjet. Jediná plocha na území celé obce, kde je stanoven regulativ VVV, tedy zastavitelná plocha Z5-A, je navíc vymezená v údolní poloze, nad nivou Holubického potoka, na kraji lesa, v poloze, která není při pohledech na obec z krajiny vůbec exponovaná, naopak se jedná o polohu vizuálně skrytou a není tak riziko narušení krajinného rázu vyšší výstavbou v ploše.

Tradiční zastřešení šikmou střechou s podkrovím je možné nahradit i zakončením stavby ustupujícím podlažím zastřešeným plochou střechou. S ohledem na všechny výše uvedené důvody pro umožnění větší výšky zástavby je možné připustit i ploché zastřešení stavby. Definice ustupujícího podlaží přitom vychází z východiska, že ustupující podlaží by mělo obdobně jako šikmá střecha stavbu směrem vzhůru objemově/hmotově zmenšovat. Ustupující podlaží je definováno ustoupením na min. 60 % obvodu stavby, aby bylo skutečně dosaženo záměru hmotově stavbu směrem nahoru odlehčit. U blokové zástavby přitom typicky postačí, aby bylo toto odlehčení provedeno pouze ze strany průčelí staveb orientovaných směrem k veřejnému prostranství.

MONOFUNKČNÍ STAVBY (NEURBANIZOVANÁ ÚZEMÍ)

• 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

Odůvodnění:

V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je stanoven zcela nový typ funkčně prostorové jednotky území (funkční plochy) MNZ – plochy smíšené nezastavěného území, včetně příslušných regulativů, tj. včetně přípustného využití, podmíněného využití, nepřipustného využití a regulačních podmínek.

Vymezení zastavitelných ploch Z5-A, Z5-B a Z5-D vyvolalo nutnou úpravu vymezení ÚSES dle platného ÚPO Holubice -

Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 v širším území dotčeném vymezením těchto zastavitelných ploch. Součástí této komplexní úpravy ÚSES v dotčeném území bylo také uvedení vymezení regionálního biokoridoru RK 1121 (RK 1120 – Ers) plně do souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje.

Platný ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje v dotčeném území plošně obrovské lokální biocentrum LBC8 vložené do regionálního biokoridoru RK 1121. Lokální biocentrum LBC8 vymezené v platném ÚPO Holubice - Kozinec má plošnou výměru téměř 39 hektarů a je zcela nelogicky vymezené kromě ekologicky stabilních a cílovému stavu LBC odpovídajících existujících lesních ploch v nivě a na svazích údolí Holubického potoka a v nivě jeho krátkých pravých přítoků, také přes rozsáhlé plochy polí, a dokonce přes zastavitelnou plochu pro bydlení, která je již zastavěná dvěma novými rodinnými domy či přes stávající ulice. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je proto navržena zásadní redukce plochy LBC8, a to na polovinu jeho výměry (cca 17,4 ha), výhradně v rozsahu ekologicky stabilní lesních porostů v nivě a na svazích údolí Holubického potoka a v nivách jeho krátkých pravých přítoků, tedy výhradně v rozsahu stabilizovaných ekologicky stabilních ploch v krajině, bez jakýchkoli nároků na změny orné půdy na ekologicky stabilní přírodní či přírodě blízké plochy. Výměra zmenšeného lokálního biocentra LBC8 17,4 ha je dostatečná pro zajištění minimální výměry vnitřního prostředí LBC dle aktuální Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (Bínová a kol., 2017).

Zmenšené vymezení LBC8 přesně odpovídá návrhu na vymezení tohoto lokálního biocentra v rámci Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019, projektant ÚSES: Ing. Milena Morávková) a také jeho vymezení ve schváleném Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Holubice v Čechách.

Redukce předmětného biocentra LBC8 tak vyvolala i související vyřazení ploch změn v krajině navrhujících na stávajících zemědělských plochách rozsáhlé zalesnění (plochy LR1 a LR2). Navržené rozšíření biocentra LBC8 a související návrhové plochy lesa LR1 a LR2 nebyly za dobu platnosti ÚPO Holubice - Kozinec od roku 2003 realizovány. Tyto plochy nebyly dokonce ani zohledněny v provedených komplexních pozemkových úpravách, které byly projednávány s dotčenými orgány. Dotčené pozemky jsou bez ohledu na řešení platného ÚPO Holubice - Kozinec setrvale intenzivně zemědělsky obdělávány.

Aby byla zachována kontinuita řešení ÚPO Holubice - Kozinec, režim zbývajícího území pod původně vymezenými plochami LR1 a LR2 byl projednán s orgánem státní správy lesů. Ten deklaroval svůj zájem na zachování možnosti posílení ekologické stability v území v podobě možného budoucího zalesnění ploch. Za tímto účelem byly v minulosti plochy LR1 a LR2 ostatně vymezeny. Bylo tak dohodnuto kompromisní řešení, kdy byla pro dotčené plochy nastavena regulace ploch smíšených nezastavěného území (MNZ). Ta umožňuje na dotčených plochách jak pokračování v zemědělském hospodaření, tak umožňuje i dílčí či úplné zalesnění, rozhodne-li se vlastník příslušných pozemků pro takový krok. Regulativ je přímo odvozen od ustanovení § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, který nastavení takového režimu ve vybraných částech nezastavěného území předjímá.

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 obsluž. 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 • terénní zářez • MUK se silnicí III/24012 • Biomost regionálního ÚSES 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 • přemostění přeložky II/240	3.10a 75/1, 67/1	68, 31/1, 26,1, 25/1	Koz.
Nové autobusové zastávky pro Holubí háj A zástavbu (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.

Odůvodnění:

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje jednu novou plochu veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění VPS2 (Z5-B – místní obslužná komunikace (C) anebo místní komunikace se smíšeným provozem (D1)) pro realizaci dopravního napojení nového areálu základní školy. Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění kapitoly 3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch (ODDÍL II. Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec vydané formou opatření obecné povahy) tohoto Odůvodnění ↙.

Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy plochy změny Z5-A občanské vybavenosti veřejné (VVV) určené k realizaci areálu základní školy pro chodce, cyklisty i silniční motorová vozidla a v zajištění spojitého systému veřejně přístupných pozemních komunikací pro chodce, cyklisty a silniční motorová vozidla na území obce.

Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

NEKOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

Stávající zařízení

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

Navrhovaná zařízení

- Území určené pro občanskou vybavenost bez specifikace náplně (značeno jako ZOS1)
- 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.

Odůvodnění:

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje jednu novou plochu veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti s možností uplatnění předkupního práva VPS1 (Z5-A – občanská vybavenost veřejná (VVV)) pro realizaci nového areálu základní školy. Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění kapitoly 3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch (ODDÍL II. Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec vydané formou opatření obecné povahy) tohoto Odůvodnění ↓.

Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění rozvoje veřejného občanského vybavení, konkrétně pro zajištění dostatečné kapacity předmětného typu občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu na území obce.

Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 101 odst. 1 stavebního zákona.

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).

Odůvodnění:

Součástí Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec není aktualizace zastavěného území dle § 58 stavebního zákona dle aktuálního stavu v katastru nemovitostí. Ze stavebního zákona nevyplývá povinnost aktualizovat zastavěné území v každé dílčí změně územního plánu. Od aktualizace zastavěného území v rámci zpracování Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec bylo ustoupeno jednak z důvodu, že obsah řešení Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nevyvolává nutnost aktualizace zastavěného území a zastavěného území se nijak nedotýká a dále proto, že paralelně s pořízením Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec probíhá pořízení nového Územního plánu Holubice, kde bude kompletně nově vymezeno celé zastavěné území dle aktuálního stavu katastru nemovitostí.

2. Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

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.

Odůvodnění:

Součástí Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je vymezení návrhové plochy pro nový areál základní školy, který má vliv na koncepci rozvoje obce a stane se zároveň novou hodnotou obce, proto je tato skutečnost doplněna do kapitoly 2. Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území. Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění kapitoly 3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch (ODDÍL II. Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec vydané formou opatření obecné povahy) tohoto Odůvodnění ↓.

3. Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch

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 m²

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.

Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z5-A je vymezená primárně z důvodu vytvoření podmínek pro možné umístění zcela nového areálu základní školy, s veškerým standardním vybavením jako jsou tělocvična, venkovní sportovní hřiště a volnočasové a pobytové plochy. Plocha je dále sekundárně určená pro doplnění dalších staveb a zařízení veřejného občanského vybavení, které na území obce velikostní kategorie obce Holubice zcela chybí, anebo má nedostatečnou kapacitu ve vztahu k současnému, resp. cílovému počtu obyvatel obce.

Na území obce Holubice není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m² (výměra plochy potřebná pro výstavbu základní školy s kapacitou žáků odpovídající potřebám obce Holubice a potřebám okolních obcí, jejichž obyvatelé školního věku mají do nové základní školy v Holubicích spádovat), na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A.

Co se týče výměry plochy Z5-A, odůvodnění je opřeno o dva zásadní metodické materiály Ministerstva pro místní rozvoj ČR, a to:

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z www.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Obec Holubice měla k 1. 1. 2020 dle veřejné databáze ČSÚ 2 076 obyvatel. Reálný a aktuální počet obyvatel i při započítání nepřihlášených osob k roku 2021 je odvozen na cca 2 200 obyvatel. V kap. H. – VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH níže je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci do 10 let na 2 700.

Dle internetové publikace Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020) má být na území obce zajištěna kapacita 110 – 136 míst v ZŠ na 1 000 obyvatel. Pro predikovaný cílový počet obyvatel obce Holubice cca 2 700 je tak nutné na území obce zajistit 297 až 367 míst v základní škole. V obci se nyní nachází I. stupeň základní školy, a sice ZŠ Tursko – detašované pracoviště Holubice, s kapacitou max. 125 žáků. ZŠ sídlí v historické budově na okraji historického jádra starých Holubic, bez možnosti jejího rozšíření, prakticky bez plochy nezastavěného pozemku, tedy bez sportovních ani volnočasových ploch. Na území obce Holubice je tak deficit cca 172 až 242 míst v základní škole.

Obec Holubice tak dlouhodobě ve spolupráci se sousedními obcemi připravuje projekt výstavby zcela nové základní školy, a to primárně II. stupně základní školy (6. až 9. ročník) pro žáky z Holubic a pro žáky ze všech okolních obcí, kde není úplná základní škola, tedy z obcí Holubice, Tursko, Svrkyně, Zákolany, Otovice, Koleč, Statenice, Horoměřice. V případě výstavby zcela nové základní školy v Holubicích je přitom více než žádoucí přesunout do nové základní školy také celý I. stupeň stávající základní školy v Holubicích. Pro žáky I. i II. stupně z Holubic je tak v nové základní škole nutné počítat s kapacitou cca 300 míst, zbytek kapacity by pak byl využitý pro žáky II. stupně z okolních obcí bez úplné základní školy.

Obec připravuje primárně projekt základní školy s kapacitou 2 paralelek II. stupně, tj. 4 třídy á 30 žáků ve dvou paralelkách, tj. 240 žáků. S ohledem na výše popsané prostorové deficit stávajícího I. stupně základní školy v Holubicích

je přitom v rámci nové základní školy žádoucí počítat také s I. stupněm základní školy pro žáky z Holubic, tj. 5 tříd á 30 žáků v jedné paralelce, tj. 150 žáků. Celkově je tedy nutné počítat s novou základní školou pro 390 žáků.

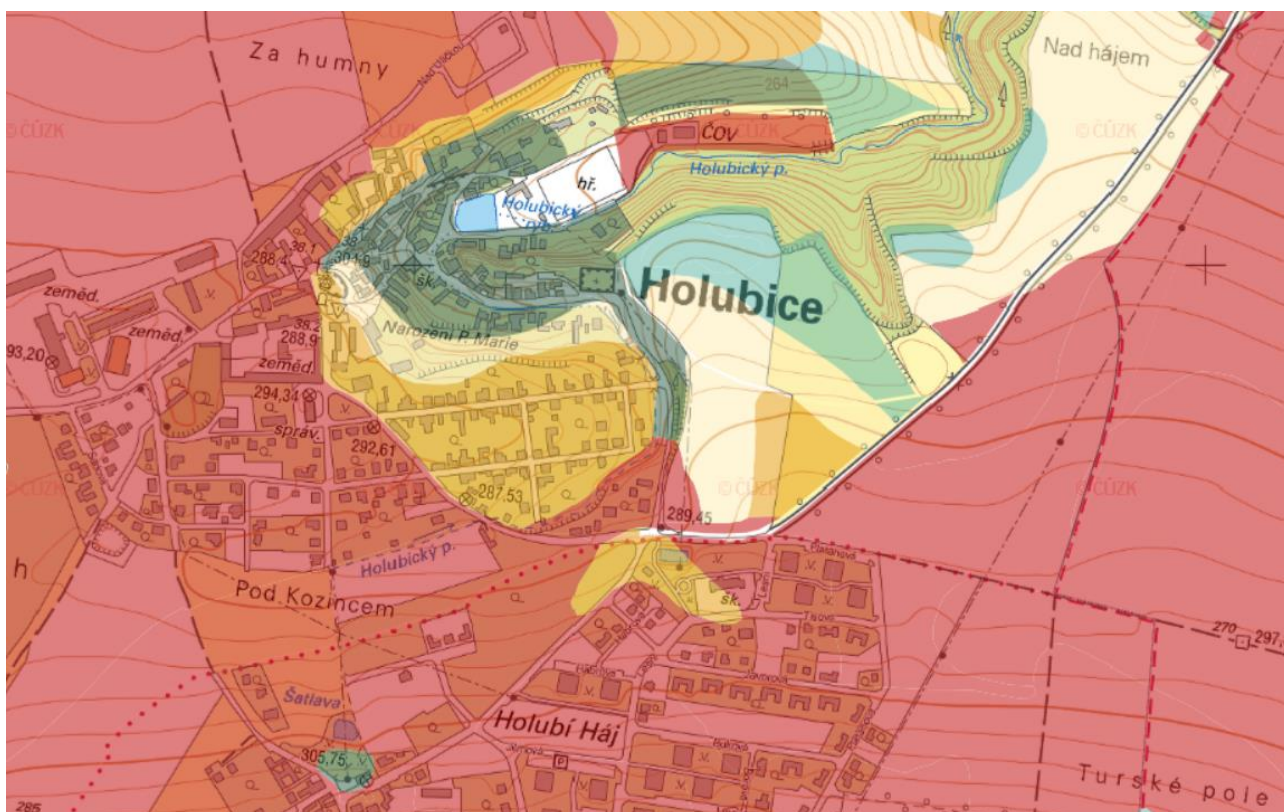
Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* zabírá pozemek základní školy s 9 třídami (270 žáků) plochu o velikosti cca 1,9 ha, pozemek základní školy s 18 třídami (540 žáků) plochu cca 2,4 ha. Pro plánovanou kapacitu nové základní školy v Holubicích je tak zcela adekvátní počítat s plochou cca 2,0 ha.

Vzhledem ke stanoveným Standardům dostupnosti veřejné infrastruktury a vzhledem k predikovanému počtu obyvatel obce Holubice na území obce zcela chybí zařízení ambulantních sociálních služeb typu centra denních služeb či denního stacionáře. Ten má ve venkovských obcích a na malých městech charakter souboru místností (typicky 1 až 2 denní místnosti á cca 20 m², kancelář, ošetřovna a sesterna, hygienické zázemí, sklad, chodba). Plošné nároky na pozemek mohou být v řádu cca 200 m² pozemku. Denní stacionář by měl být dobře pěšky dostupný z obytných ploch na území obce. V případě Holubic je pro jeho umístění možné využít například stávající budovu I. stupně základní školy, pokud by došlo k přesunu I. stupně základní školy do areálu plánované nové základní školy. Stejně tak je možné umístit denní centrum ve vazbě na novou základní školu.

Co se týče umístění plochy Z5-A, primárním východiskem pro umístění nového areálu základní školy bylo zajištění jeho těsné vazby k sídlu Holubice, jakožto hlavnímu a historickému sídlu celé obce. Jak je detailně odůvodněno výše, pro sledovaný záměr bylo potřeba nalézt dostatečně velký prostor s výměrou cca 2 ha.

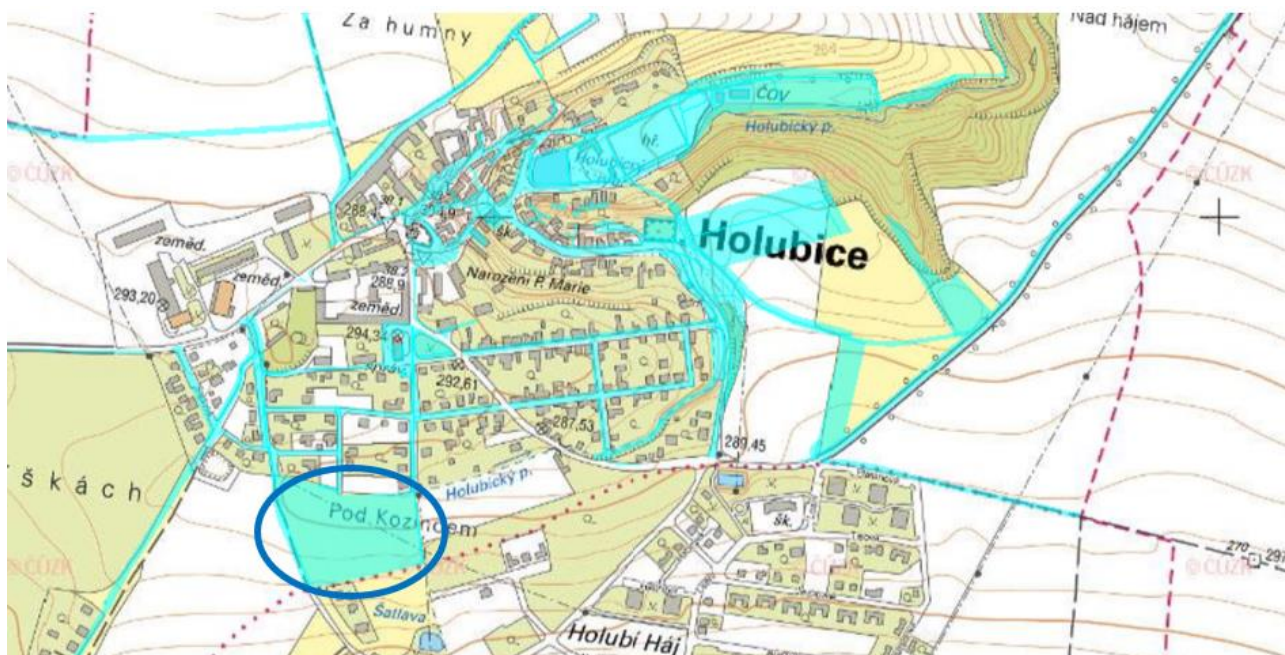
Sídlo Holubice je přitom ze severu a ze západu obklopeno ucelenými bloky zemědělské půdy nejcennější, tedy I. třídy ochrany. Na jihozápadním obvodu sídla jsou tyto půdy navíc využity pro založené sady. I pokud by se ustoupilo od primárního urbanistického východiska, tedy vazbě areálu ZŠ na sídlo Holubice, stejný problém by nastal i okolo sídla Kozinec. Také kolem něj jsou takřka výhradně nejcennější zemědělské půdy I. třídy ochrany.

Ve vazbě na zastavěné území obce se tak nachází pouze jedině dostatečně rozsáhlé území, na kterém se nacházejí půdy III. a IV. třídy ochrany. Jsou to právě pozemky východně od sídla Holubice, mezi hřbitovem, lesem podél Holubického potoka a silnicí III/24011.



Obrázek: Výřez z mapy půd s vyznačením tříd ochrany – červeně jsou půdy v I. třídě ochrany, žlutě půdy v II. třídě ochrany.

Dále byly prověřeny vhodné urbanistické proluky či pozemky ve vlastnictví obce. Významnou urbanistickou proluku představuje v obci Holubice prostor mezi sídly Holubice a Kozinec, kde obec dokonce vlastní pozemek p. č. 73/2 o výměře 2 ha. Vzhledem k poloze mezi oběma sídly by jej bylo možné považovat za vhodný pro umístění areálu.



Obrázek: Výřez z katastru nemovitostí s vyznačením pozemků ve vlastnictví obce Holubice. V kroužku je označen pozemek p. č. 73/2.

Předmětný pozemek byl nicméně na obec bezúplatně převeden od Pozemkového fondu ČR za účelem bydlení, přičemž respektování tohoto účelu musí právnímu nástupci, Státnímu pozemkovému úřadu ČR, obec průběžně deklarovat. V režimu pro bydlení je předmětný pozemek veden i v platném ÚPO Holubice - Kozinec a obec na předmětném pozemku postupně připravuje výstavbu rodinných domů, když postupně učinila tyto kroky: zajistila geometrický plán pro rozdělení pozemku č. 276-0106/2014, získala územní rozhodnutí Stavebního úřadu Velké Přílepy spis. zn. Výst.332/2-2177/2009-KU ze dne 14. 12. 2009 a rozhodnutí Stavebního úřadu Velké Přílepy o prodloužení platnosti územního rozhodnutí spis. zn. Výst.328.3-6182/2011-KU ze dne 26.3.2012, kolaudační souhlas Stavebního úřadu Velké Přílepy s užíváním stavby pro Veřejné osvětlení spis. zn. Výst.2451/2016-KU ze dne 20.5.2016 a rozhodnutí vodoprávního úřadu Černošice o stavebním povolení kanalizace a vodovodu pro veřejnou potřebu spis. zn. SMUCE 64074/2016 OZP/V/Kut ze dne 25.11.2016. Z prodeje pozemků pro výstavbu chce obec zajistit financování právě nové ZŠ.

Jako potenciálně vhodnou urbanistickou proluku lze hodnotit i sousední pozemek p. č. 73/1, nicméně ten patří historicky soukromé osobě, která na něm hospodáří a nemá zájem o jeho prodej. Vzhledem k tomu, že české veřejné stavební právo neumožňuje vyvlastnit práva k pozemkům, jejichž účel je občanské vybavení, získání tohoto pozemku je z pohledu obce nejistou záležitostí. To samé platí pro soubor doposud stavebně nevyužitých pozemků v sousedství p. č. 59/1, 59/2, 59/5 a 59/6, které jsou taktéž ve vlastnictví soukromé osoby bez zájmu o jejich prodej.

Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. Zastavitelná plocha Z5-A je tak vymezená převážně na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice, převod zbylých pozemků na obec je již ve finální fázi přepisu v katastru nemovitostí.

Zastavitelná plocha Z5-A naplňuje svým umístěním také požadavky na její dostupnost jak z obytných ploch v Holubicích, tak z obytných ploch v Kozinci. Dle metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020) má být základní škola na území obcí typu B s počtem více než 2 000 obyvatel, kam dle předmětné metodiky spadají Holubice, dostupná z obytných ploch ve skutečné pěší vzdálenosti maximálně 800 m (poloměr kružnice 615 m). Skutečná pěší dostupnost plochy Z5-A 800 m pokrývá prakticky celé obytné území Holubic a dále velkou část obytného souboru Holubí háj v Kozinci, a to převážnou část s bytovými domy, kde jsou nejvyšší obytné hustoty a největší koncentrace obyvatel.



Obrázek: Skutečná pěší dostupnost zastavitelné plochy Z5-A 800 m (poloměr kružnice cca 615 m). Podklad: mapy.cz.

Důvodem pro stanovení podmínky omezující využití plochy v pásmu 25 m od hranice lesa pro umístění nadzemních staveb je požadavek orgánu státní správy lesů, který vzešel z projednání Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. Tato podmínka dostatečného odstupu nadzemních staveb od hranice lesa směřuje jak k ochraně nadzemních staveb před pádem stromu, tak samotných stromů a jejich kořenového systému při zakládání nových staveb.

Důvodem pro stanovení dopravního napojení zastavitelné plochy Z5-A primárně novou místní komunikací, pro níž je ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezená zastavitelná plocha Z5-B (viz níže↓) a sekundárně stávající místní komunikací tangující plochu Z5-A ze západu, je omezená kapacita stávající místní komunikace v důsledku nevyhovující šířky její vozovky, kde se jen obtížně míjejí dva osobní automobily jedoucí v protisměru. Areál základní školy bude logicky generovat v území nový objem automobilové dopravy. Kromě zásobování školní jídelny a případně dalších staveb a zařízení v ploše se bude jednat zejména o dopravu generovanou rodiči, kteří své děti budou dovážet na vyučování vlastním automobilem, i přesto, že plocha Z5-A je pro žáky z Holubic optimálně dostupná pěšky a pro svoz žáků z okolních spádových obcí se počítá se zavedením školního autobusu. Rodičům žáků nelze zabránit dovážet své děti do školy individuálně. Aby automobilová doprava generovaná základní školou a případnými dalšími stavbami a zařízeními v ploše Z5-A nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z5-A navržená ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zcela nová místní komunikace, napojená novým křižovatkovým ramenem do stávající průsečné křižovatky ulic Platanová a Lesní a silnice III/24015.

Důvodem podmínky týkající se inženýrských sítí je usměrnit napojení všech staveb a zařízení v zastavitelné ploše Z5-A na veřejné sítě technické infrastruktury vedené ve veřejně přístupných místních komunikacích a veřejných prostranstvích.

Plocha Z5-B – 4 223 m²**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.Odůvodnění:

Zastavitelná plocha Z5-B je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy Z5-A pro automobilovou i pro nemotorovou dopravu, nezávislé na stávající komunikační síti obce Holubice.

Areál základní školy bude logicky generovat v území nový objem automobilové dopravy. Kromě zásobování školní jídelny a případně dalších staveb a zařízení v ploše se bude jednat zejména o dopravu generovanou rodiči, kteří své děti budou dovážet na vyučování vlastním automobilem, i přesto, že plocha Z5-A je pro žáky z Holubic optimálně dostupná pěšky a pro svoz žáků z okolních spádových obcí se počítá se zavedením školního autobusu. Rodičům žáků nelze zabránit dovážet své děti do školy individuálně. Aby automobilová doprava generovaná základní školou a případnými dalšími stavbami a zařízeními v ploše Z5-A nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z5-A navržena ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zcela nová místní komunikace, pro niž je vymezená zastavitelná plocha Z5-B. Dopravní napojení a dopravní obsluha zastavitelné plochy Z5-A tak nebude závislé na stávající místní komunikaci tangující plochu Z5-A ze západu. Tato komunikace má totiž omezenou kapacitu, a to v důsledku nevyhovující šířky její vozovky, kde se jen obtížně míjejí dva osobní automobily jedoucí v protisměru. Zásadnější zvýšení intenzity automobilové dopravy na této stávající místní komunikaci je proto nežádoucí a bylo tak přistoupeno k řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z5-A pro automobilovou i nemotorovou dopravu zcela samostatnou novou komunikací.

Zastavitelná plocha Z5-B pro novou místní komunikaci je vymezená výhradně na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice, a to podle studie stavby této komunikace zpracované společností Atelier Anta spol. s r.o. Nová komunikace je navrhována jako obousměrná dvoupruhová místní obslužná komunikace funkční skupiny C, s jednostranným chodníkem. Není přitom vyloučeno i řešení jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny D1, tedy jako obytné zóny.

Vzhledem k tomu, že podstatný objem dopravy generované základní školou bude velmi pravděpodobně tvořit doprava žáků z okolních obcí, je napojení nové komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z5-A navrženo přímo na hlavní silnici III/24015, a to jako 5. rameno stávající průsečné křižovatky ulic Platanová a Lesní a silnice III/24015.

Plocha Z5-D – 1 576 m²**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.Odůvodnění:

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje novou zastavitelnou plochu Z5-D pro polní a účelovou cestu, která odděluje novou rozsáhlou zastavitelnou plochu občanské vybavenosti veřejné (VVV) Z5-A určenou pro nový areál základní školy od lesních pozemků. Účelem vymezení této plochy pro polní a účelovou cestu je primárně zajištění odstupu areálu základní školy od pozemků určených k plnění funkcí lesa a jejich zpřístupnění. Zároveň nová cesta zlepší průchodnost územím obce pro chodce a cyklisty a zajistí zpřístupnění volné krajiny obce z historického jádra sídla Holubice.

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4a) Dopravní infrastruktura

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.

Odůvodnění:

Viz odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z5-B. ↑

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.

Odůvodnění:

Viz odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z5-D. ↑

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).

Odůvodnění:

Důvodem stanovené možnosti umístění parkoviště na terénu v ploše ZN podél stávající místní komunikace od hřbitova na jih je umožnění parkování návštěvníků, včetně návštěvníků s omezenou schopností pohybu a orientace, staveb a zařízení, které jsou plánované v zastavitelné ploše Z5-A, v místě hlavního přístupu do plochy Z5-A.

4b) Technická infrastruktura

Odůvodnění:

Jediná nově vymezená zastavitelná plocha pro novou výstavbu Z5-A přímo přiléhá ke stávajícímu veřejnému prostranství, v němž jsou vedené všechny potřebné sítě technické infrastruktury. V souvislosti s vymezením zastavitelné plochy Z5-A nebylo proto nutné navrhovat žádné změny technické infrastruktury.

4c) Veřejná prostranství

Odůvodnění:

V souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, se pro každé 2 hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m², přičemž do této plochy se nezapočítávají pozemní komunikace. Nově vymezená zastavitelná plocha Z5-A je vymezená pro občanské vybavení a má plošnou výměru 22 608 m², tedy téměř 2,3 ha. V souladu s předmětným ustanovením vyhlášky je tak nutné vymezit s ní související plochu veřejného prostranství o výměře nejméně 1 130 m². Taková plocha veřejného prostranství bez započtení pozemních komunikací, tedy plocha veřejného parku, související se zastavitelnou plochou Z5-A, je již vymezená v platném ÚPO Holubice - Kozinec: jedná se o plochu ZN – přírodní nelesní porosty, ostatní zeleň ve volné krajině, parky, která je v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená podél východní strany stávající komunikace vedené od hřbitova směrem na jih. Plocha je vymezená na obecních pozemcích a má již dnes charakter veřejného parku. Vzhledem k tomu však, že plocha není obklopená zástavbou, neplní zatím účel parku na plno. Využitím zastavitelné plochy Z5-A se předmětná plocha ZN stane prakticky nástupním veřejným prostranstvím do této zastavitelné plochy ve směru od zástavby starých Holubic a má tak potenciál stát se plnohodnotným parkem.

Celá předmětná plocha ZN má výměru více než 5 500 m². I kdyby část plochy byla využita pro parkoviště pro návštěvníky plochy Z5-A, jak je plánované ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, a byla částečně zpevněná, stále zbývá dostatek

plochy odpovídající minimální velikosti (1 130 m²) veřejného prostranství parkového charakteru souvisejícího se zastavitelnou plochou Z5-A.



Obrázek: Schéma nově vymezené zastavitelné plochy Z5-A a související plochy veřejného prostranství (ZN). Podklad: mapy.cz.



Obrázek: Fotografie současného stavu plochy ZN (vlevo hřbitov, uprostřed přístupová cesta do středu zastavitelné plochy Z5-A). Foto: Veronika Šindlerová, leden 2021.

5. Koncepce uspořádání krajiny

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

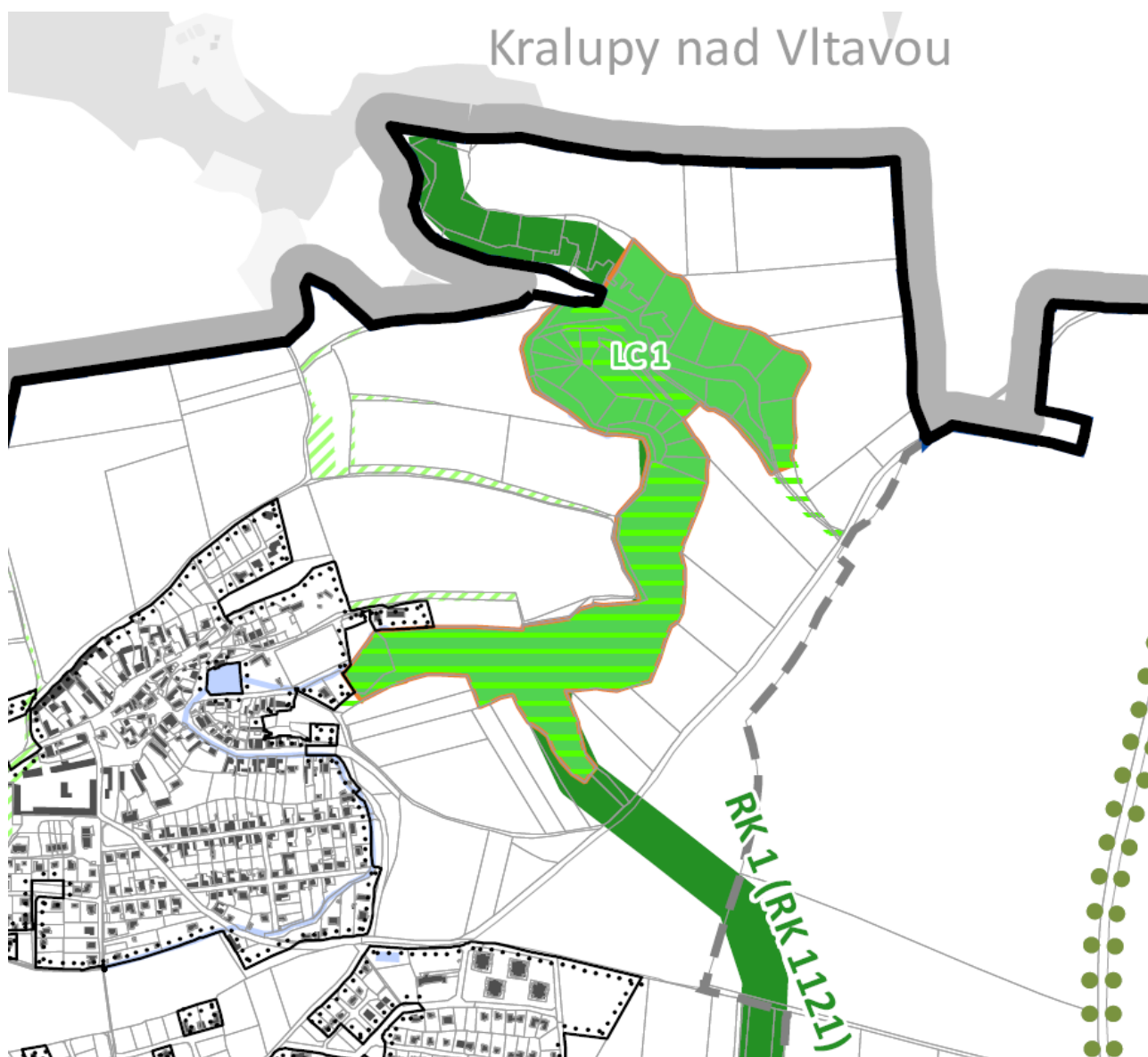
- Zpřesňuje se vymezení regionálního biokoridoru RK 1121 přesně v souladu s vymezením RK 1121 v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Pro posunutí úseku RBK 1121 souběžného s ulicemi Platanová a K Višňovce se vymezuje plocha změn v krajině Z5-C pro využití NL – louky, pastviny a trvalé 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.

Odůvodnění:

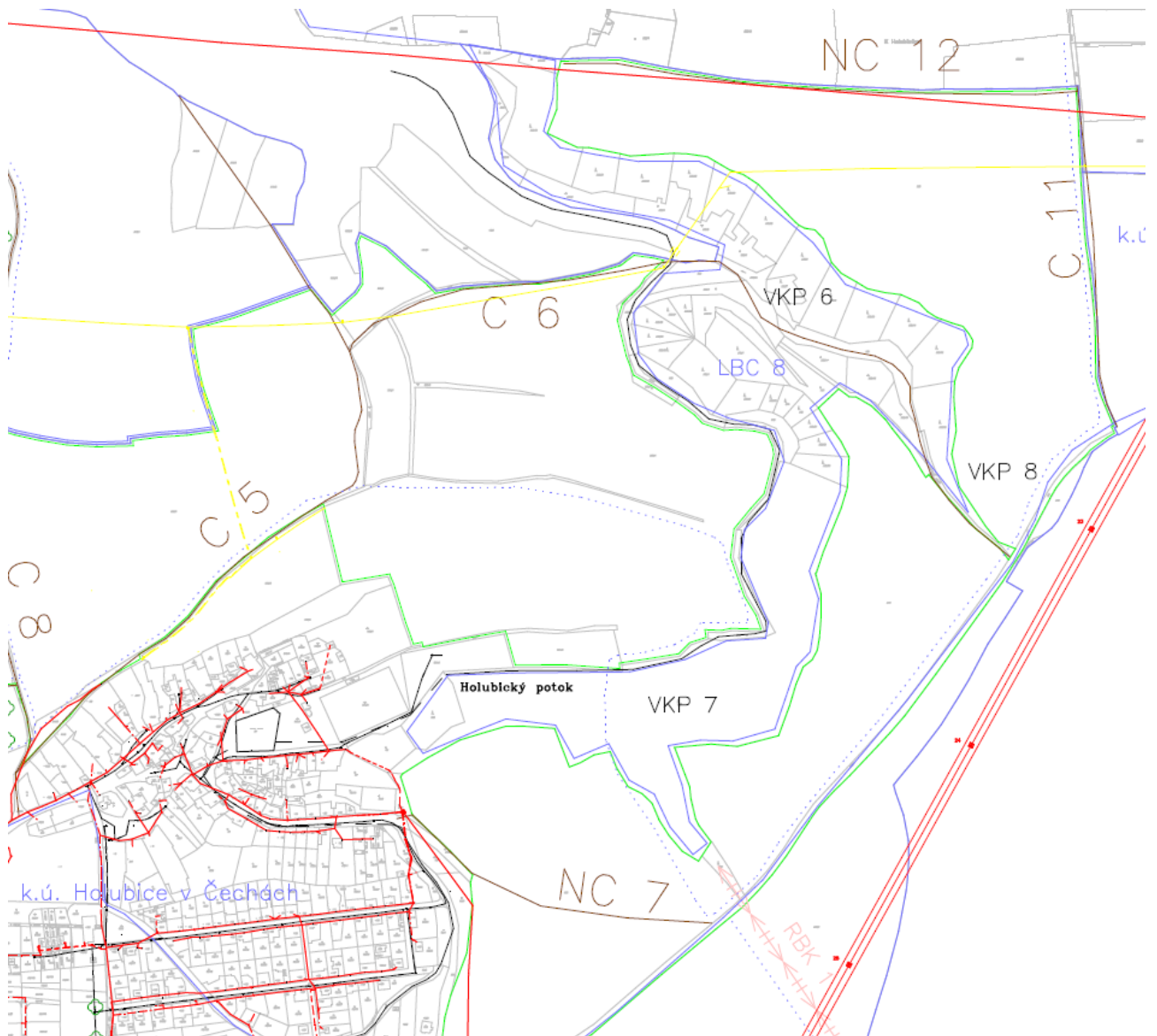
Vymezení zastavitelných ploch Z5-A, Z5-B a Z5-D vyvolalo nutnou úpravu vymezení ÚSES dle platného ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 v širším území dotčeném vymezením zastavitelných ploch Z5-A a Z5-B. Součástí této komplexní úpravy ÚSES v dotčeném území bylo také uvedení vymezení regionálního biokoridoru RK 1121 (RK 1120 – Ers) plně do souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje.

Platný ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje v dotčeném území plošně obrovské lokální biocentrum LBC8 vložené do regionálního biokoridoru RK 1121. Lokální biocentrum LBC8 vymezené v platném ÚPO Holubice - Kozinec má plošnou výměru téměř 39 hektarů a je zcela nelogicky vymezené kromě ekologicky stabilních a cílovému stavu LBC odpovídajících existujících lesních ploch v nivě a na svazích údolí Holubického potoka a v nivě jeho krátkých pravých přítoků, také přes rozsáhlé plochy polí, a dokonce přes zastavitelnou plochu pro bydlení, která je již zastavěná dvěma novými rodinnými domy či přes stávající ulice. V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je proto navržena zásadní redukce plochy LBC8, a to na polovinu jeho výměry (cca 17,4 ha), výhradně v rozsahu ekologicky stabilní lesních porostů v nivě a na svazích údolí Holubického potoka a v nivách jeho krátkých pravých přítoků, tedy výhradně v rozsahu stabilizovaných ekologicky stabilních ploch v krajině, bez jakýchkoli nároků na změny orné půdy na ekologicky stabilní přírodní či přírodě blízké plochy. Výměra zmenšeného lokálního biocentra LBC8 17,4 ha je dostatečná pro zajištění minimální výměry vnitřního prostředí LBC dle aktuální Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (BÍNOVÁ a kol., 2017).

Zmenšené vymezení LBC8 přesně odpovídá návrhu na vymezení tohoto lokálního biocentra v rámci Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019, projektant ÚSES: Ing. Milena Morávková) a také jeho vymezení ve schváleném Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Holubice v Čechách.



Obrázek: Vymezení LBC8 dle Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019), kde je příslušné lokální biocentrum označené LC 1.



Obrázek: Vymezení LBC8 dle Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Holubice v Čechách.

V úseku mezi vloženými lokálními biocentry LBC8 a LBC9 pak bylo upraveno vymezení regionálního biokoridoru RK 1121, a to plně v souladu se ZÚR Středočeského kraje. Úsek RK 1121 podél severního okraje obytného souboru Holubí háj v Kozinci a východně od tohoto obytného souboru je ponecháno, protože odpovídá vymezení dle platných ZÚR Středočeského kraje. Je pouze navrženo nepatrné posunutí úseku RK 1121 podél severního okraje obytného souboru Holubí háj na sever. V platném ÚPO Holubice - Kozinec je totiž jižní okraj RK 1121 vymezený přes stávající polní cestu a šířka vnitřního prostředí RK tak teď neodpovídá platné metodice. Ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je proto navrženo posunutí na sever tak, aby celé vnitřní prostředí regionálního biokoridoru mohly být ekologicky stabilní plochy, mezi něž nelze zařadit plochu polní cesty. Mezi jižním okrajem vloženého biocentra LBC8 a úsekem RK 1121 vedeným podél severního okraje obytného souboru Holubí háj, je plně v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje vymezen nový krátký úsek RK 1121 v požadované šířce 40 m, a to podél severní strany silnice III/24015, tedy po okraji bloku orné půdy. Předpokládá se, že celá vymezená šířka tohoto úseku RK 1121 bude mít požadované vlastnosti vnitřního prostředí regionálního biokoridoru.



Obrázek: Pracovní skica cílového stavu vymezení ÚSES v dotčeném území. Zdroj: vlastní kresba na podkladě ortofotomapy a katastrální mapy od ČÚZK. Zdroj: Vlastní kresba na podkladě dat od ČÚZK, 2021.



Obrázek: Schéma porovnání vymezení ÚSES dle platného ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 a dle Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. Podklad: Katastrální mapa od ČÚZK, 2021.



Obrázek: Schéma ploch vymezených v platném ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 jako součást ÚSES, navržených v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vyjmutí z ÚSES a k ponechání pro stávající využití.

- 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.

Odůvodnění:

Redukce předmětného biocentra LBC8 vyvolala i související vyřazení ploch změn v krajině navrhujících na stávajících zemědělských plochách rozsáhlé zalesnění (plochy LR1 a LR2). Navržené rozšíření biocentra LBC8 a související návrhové plochy lesa LR1 a LR2 nebyly za dobu platnosti ÚPO Holubice - Kozinec od roku 2003 realizovány. Tyto plochy nebyly dokonce ani zohledněny v provedených komplexních pozemkových úpravách, které byly projednávány s dotčenými orgány. Dotčené pozemky jsou bez ohledu na řešení platného ÚPO Holubice - Kozinec setrvale intenzivně zemědělsky obdělávány.

Aby byla zachována kontinuita řešení ÚPO, režim zbývajícího území pod původně vymezenými plochami LR1 a LR2 byl projednán s orgánem státní správy lesů. Ten deklaroval svůj zájem na zachování možnosti posílení ekologické stability v území v podobě doplnění ploch lesa na území obce. S tím byly v minulosti plochy LR1 a LR2 vymezovány. Bylo tak dohodnuto kompromisní řešení, kdy byla pro dotčené plochy nastavena regulace ploch smíšených nezastavěného území (MNZ). Ta umožňuje jak pokračování v zemědělském hospodaření na dotčených plochách, tak umožňuje i dílčí či úplné zalesnění, rozhodne-li se vlastník příslušných pozemků pro takový krok. Regulativ je přímo odvozen od ustanovení § 17 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, který nastavení takového režimu ve vybraných částech nezastavěného území předjímá.

6. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

Úprava ÚPO Holubice - Kozinec vztažená 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 zapracované do závazných částí ÚPO Holubice – Kozinec vydaných formou obecně závazné vyhlášky, do přílohy č. 1, části A.

Odůvodnění:

Jedná se o čistě formální ustanovení objasňující strukturu textu ÚPO Holubice - Kozinec.

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.

Odůvodnění:

Jedná se o čistě formální doplnění textu o nově vymezené veřejně prospěšné stavby Změnou č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. Podrobné odůvodnění veřejně prospěšných staveb je součástí kapitoly D. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (ODDÍL I. Závazné části ÚPO Holubice - Kozinec vydané formou obecně závazné vyhlášky vč. jejích příloh) tohoto odůvodnění ↑.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se vymezují 3 nové zastavitelné plochy, tedy plochy změny mimo zastavěné území vymezené podle § 58 stavebního zákona. Všechny nové zastavitelné plochy jsou vymezené pro specifický způsob využití, vztažený přímo k pozemkům, na kterých jsou vymezeny. Vyhodnocení je tak provedeno slovním popisem specifických důvodů pro vymezení jednotlivých nových zastavitelných ploch:

Zastavitelná plocha Z5-A: občanská vybavenost veřejná (VVV)

Zastavitelná plocha Z5-A je vymezená primárně pro umístění zcela nového areálu základní školy, s veškerým standardním vybavením jako jsou tělocvična, venkovní sportovní hřiště a volnočasové či pobytové plochy. Plocha je dále sekundárně určena pro doplnění dalších staveb a zařízení veřejného občanského vybavení, které na území obce velikostní kategorie obce Holubice zcela chybí, anebo má nedostatečnou kapacitu ve vztahu k současnému, resp. cílovému počtu obyvatel obce.

Obec Holubice měla k 1. 1. 2020 dle veřejné databáze ČSÚ 2 076 obyvatel. Údaje za rok 2020 zatím nejsou dostupné, nicméně dle průměrného tempa růstu počet obyvatel v obci v uplynulých 10 letech (cca +50 nových obyvatel za rok) lze usuzovat, že v obci žilo na začátku roku 2021 cca 2 130 obyvatel. Pro obce v suburbánním zázemí hlavního města Prahy je charakteristické, že skutečný počet obyvatel s tzv. obvyklým pobytem je v těchto obcích i výrazně vyšší než počet trvale hlášených obyvatel. Rozdíl mezi obvykle bydlícími, kteří denně využívají infrastrukturu obce a trvale hlášenými dle údajů evidence obyvatel se dá zjistit z rozdílu počtu obyvatel zjištěných sčítáním lidu, domů a bytů (nejaktuálnější výsledky jsou z roku 2011) a počtu trvale hlášených obyvatel v roce sčítání lidu, domů a bytů. V Holubicích činil tento rozdíl 3 % a je tak legitimní stejný rozdíl aplikovat i na počet trvale bydlících obyvatel v roce 2021. S velkou pravděpodobností tak v obci Holubice žije v roce 2021 cca 2 200 obyvatel.

V platném ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 5 je vymezeno několik dosud nezastavěných ploch změn pro rozvoj bydlení, a to s touto odhadovanou kapacitou nových bytů:

ozn. plochy změny	navrhované využití plochy změny	předpokládaná forma zástavby	odhadovaný počet bytů v RD	odhadovaný počet bytů v BD
5	SMS – smíšené malých sídel	řadové RD	9	
Z2+SMS3	SMS – smíšené malých sídel	řadové RD	11	
ZV1+SMS2	SMS – smíšené malých sídel	bytové domy 2 NP+P		25
ZV+SMS3	SMS – smíšené malých sídel	bytové domy 1 NP+P (revitalizace statku)		20
OMS+SMS4	SMS – smíšené malých sídel	2 zbylé pozemky RD	2	20
OMS2	OMS – obytné malých sídel	2 zbylé pozemky RD	2	
OMS1	OMS – obytné malých sídel	2 zbylé pozemky RD	5	
OMS24	OMS – obytné malých sídel	izolované RD	5	
OMS23	OMS – obytné malých sídel	1 zbylý pozemek RD	1	
OMS4	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 800 m ²	25	
OMS5	OMS – obytné malých sídel	3 zbylé pozemky RD	3	
OMS12a	OMS – obytné malých sídel	zbylé pozemky RD	10	
3	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 800 m ²	20	
Z4	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 800 m ²	2	
Z5	SMS – smíšené malých sídel	izolované RD, 1 200 m ²	11	
Z6	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 1 200 m ²	8	

ozn. plochy změny	navrhované využití plochy změny	předpokládaná forma zástavby	odhadovaný počet bytů v RD	odhadovaný počet bytů v BD
Z8	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 1 200 m ²	4	
Z9	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 1 200 m ²	7	
OMS18	OMS – obytné malých sídel	izolované RD, 1 200 m ²	6	
celkem			131	65

Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v platném ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 5 představují tedy kvalifikovaně odhadovanou kapacitu téměř 200 nových bytů, z toho cca 130 bytů v rodinných domech a cca 70 bytů v bytových domech. Při průměrné obsazenosti 2,6 obyvatele na byt v rodinném domě a 2,2 obyvatele na byt v bytovém domě se tak jedná o kapacitu pro dalších cca $(130 \times 2,6) + (70 \times 2,2) = 490$ nových obyvatel. S ohledem na průměrný roční nárůst počtu obyvatel v obci v posledních 10 letech cca +50 nových obyvatel za rok lze naplnění všech dosud nezastavěných ploch změn bydlení předpokládat v horizontu cca 10 let. Jinak řečeno, zastavění všech dosud nezastavěných ploch změn bydlení vymezených v platném územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu.

Pro dimenzování občanského vybavení v obci je tak žádoucí počítat s cílovým počtem obyvatel rovnajícím se součtu počtu obyvatel obce v roce 2021 (cca 2 200) a predikovaného počtu nových obyvatel obce v případě naplnění všech dosud nezastavěných ploch změn pro rozvoj bydlení vymezených v platném územním plánu (cca +490). Cílový počet obyvatel obce Holubice, pro který je žádoucí na území obce zajistit kapacitně odpovídající občanské vybavení, je tedy **cca 2 700 obyvatel**. Vzhledem k tomu, že obec Holubice není spádovou obcí pro žádnou z okolních obcí, není nezbytné vytvářet kapacitní rezervy pro případné dojíždějící uživatele občanského vybavení.

Dle metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* mají být na území obce s více než 1 000 obyvateli ležící v rozvojové oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR příslušného kraje, pokud obec vykázala v uplynulých letech výrazný populační růst (typ území B), přímo přítomná tato zařízení základního veřejného občanského vybavení:

- mateřská škola
- základní škola
- centrum denních služeb a denní stacionář
- všechny ordinace ambulantní zdravotní péče skupiny 1 (praktický lékař, praktický lékař pro děti a dorost, zubní lékař, gynekolog, lékárna)
- knihovna
- klubovna / komunitní centrum
- víceúčelový kulturní a společenský sál
- pošta (u obcí nad 2 500 obyvatel)
- hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů.

Z výše uvedených zařízení v obci Holubice, při zohlednění predikovaného cílového stavu počtu obyvatel cca 2 700 zcela chybí tato zařízení základního veřejného občanského vybavení:

- centrum denních služeb a denní stacionář
- ordinace gynekologa
- lékárna
- komunitní centrum
- pošta.

Existující zařízení vykazují v řadě případů kapacitní nedostatky, případně nedostatky s nevyhovující dostupností.

V obci je jedna **mateřská škola**, a sice MŠ Holubice (ul. Lesní 58) s kapacitou max. 84 dětí. Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* má být na území obce zajištěna kapacita 35 – 40 míst v MŠ na 1 000 obyvatel. Pro predikovaný cílový počet obyvatel obce Holubice cca 2 700 je tak nutné na území obce zajistit 95 až 108 míst v mateřské škole. Na území obce Holubice je tak deficit cca 10 až 24 míst v mateřské škole. Dle metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* má být přítomná mateřská škola na

území obcí typu B dostupná z obytných ploch ve skutečné pěší vzdálenosti 400 – max. 600 m (poloměr kružnice 308 – 462 m). Mateřská škola je dnes umístěná mírně dekoncentricky vůči těžišti obce a je velmi dobře dostupná pro obyvatele části Kozinec a hůře dostupná (i z důvodu terénu) pro obyvatele části Holubice. Do budoucna je tedy vhodné uvažovat o zřízení nové mateřské školy o 1 oddělení (20 dětí) někde na území části obce Holubice. Nabízí se přitom možnost využít pro novou jednotřídní mateřskou školu stávající areál základní školy v historickém jádru Holubic. Tento areál je pro provoz základní školy zcela prostorově nevyhovující a nemá navíc žádné rozvojové rezervy pro další růst, s ohledem na trvale rostoucí počet obyvatel obce i pokračování tohoto trendu v příštích letech. Je také možné rozšířit provoz stávající mateřské školy o jedno další oddělení, avšak za cenu nesplnění standardu dostupnosti mateřské školy pro velkou část obyvatel Holubic.

V obci je I. stupeň **základní školy**, a sice ZŠ Tursko – detašované pracovitě Holubice, s kapacitou max. 125 žáků. Zásadním problémem základní školy jsou zcela nevyhovující prostorové podmínky. Pobočka ZŠ v Holubicích sídlí v historické budově na okraji historického jádra starých Holubic. Jedná se o budovu velikosti větší rezidenční vily, prakticky úplně bez plochy pozemku mimo vlastní budovu. Základní škola tak nedisponuje žádnými sportovními ani volnočasovými plochami.

Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* má být na území obce zajištěna kapacita 110 – 136 míst v ZŠ na 1 000 obyvatel. Pro predikovaný cílový počet obyvatel obce Holubice cca 2 700 je tak nutné na území obce zajistit 297 až 367 míst v základní škole. Na území obce Holubice je tak deficit cca 172 až 242 míst v základní škole.

Obec Holubice dlouhodobě ve spolupráci se sousedními obcemi připravuje projekt výstavby zcela nové základní školy, a to primárně II. stupně základní školy (6. až 9. ročník) pro žáky z Holubic a pro žáky ze všech okolních obcí, kde není úplná základní škola, tedy z obcí Holubice, Tursko, Svrkyně, Zákolany, Otovice, Koleč, Statenice, Horoměřice. V případě výstavby zcela nové základní školy v Holubicích je přitom více než žádoucí přesunout do nové základní školy také celý I. stupeň stávající základní školy v Holubicích. Pro žáky I. i II. stupně z Holubic je tak v nové základní škole nutné počítat s kapacitou cca 300 míst, zbytek kapacity by pak byl využitý pro žáky II. stupně z okolních obcí bez úplné základní školy.

Obec připravuje primárně projekt základní školy s kapacitou 2 paralelek II. stupně, tj. 4 třídy á 30 žáků ve dvou paralelkách, tj. 240 žáků. S ohledem na výše popsané prostorové deficity stávajícího I. stupně základní školy v Holubicích je přitom v rámci nové základní školy žádoucí počítat také s I. stupněm základní školy pro žáky z Holubic, tj. 5 tříd á 30 žáků v jedné paralele, tj. 150 žáků. Celkově je tedy nutné počítat s novou základní školou pro 390 žáků. Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* zabírá pozemek základní školy s 9 třídami (270 žáků) plochu o velikosti cca 1,9 ha, pozemek základní školy s 18 třídami (540 žáků) plochu cca 2,4 ha. Pro plánovanou kapacitu nové základní školy v Holubicích je tak vhodné počítat (s dostatečnou plošnou rezervou) s plochou cca 2,0 ha.

Na území obce Holubice zcela chybí zařízení ambulantních sociálních služeb typu **centra denních služeb či denního stacionáře**. Ten má ve venkovských obcích a na malých městech charakter souboru místností (typicky 1 až 2 denní místnosti á cca 20 m², kancelář, ošetřovna a sesterna, hygienické zázemí, sklad, chodba). Plošné nároky na pozemek mohou být v řádu cca 200 m² pozemku. Denní stacionář by měl být dobře pěšky dostupný z obytných ploch na území obce. V případě Holubic je pro jeho umístění možné využít například stávající budovu I. stupně základní školy, pokud by došlo k přesunu I. stupně základní školy do areálu plánované nové základní školy. Stejně tak je možné umístit denní centrum ve vazbě na novou základní školu.

Chybějící **ordinace gynekologa**, jakož i **lékárna**, jsou soubory jednotlivých místností, umístitelné velmi flexibilně téměř ve kterékoli ploše na území obce, bez specifických nároků na vymezení samostatné plochy změny.

Chybějící **komunitní centrum** je velmi vhodné integrovat s provozem základní školy. Dopoledne, v době vyučování, totiž může s výhodou sloužit pro matky s malými dětmi jako mateřské centrum, odpoledne pak jako zázemí pro volnočasové aktivity školních dětí a večer pro volnočasové aktivity dospělé populace obce. Komunitní centrum, které se většinou skládá z několika klubových místností, menšího kulturního/cvičebního sálu a kompletního zázemí, včetně například kuchyňky či přípravny jídla a skladu, může vykazovat nároky na pozemek v řádu stovek m².

Chybějící **pošta** je podobně, jako ordinace lékařů či lékárna, souborem jednotlivých místností, umístitelná velmi flexibilně téměř ve kterékoli ploše na území obce, bez specifických nároků na vymezení samostatné plochy změny. Pošta by měla být dobře pěšky dostupná z obytných ploch na území obce. V případě Holubic je pro její umístění možné využít například stávající budovu I. stupně základní školy, pokud by došlo k přesunu I. stupně základní školy do areálu plánované nové základní školy.

S nárůstem počtu obyvatel je nutné počítat také se zvýšenou poptávkou po maloobchodu a komerčních službách přímo na území obce.

Zastavitelná plocha Z5-A má plošnou výměru **21 032 m²**, přičemž je ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezená pro umístění následujících staveb, zařízení a areálů občanského vybavení, jejichž potřeba umístění na území obce Holubice je podrobně vyhodnocena a odůvodněna výše:

- Úplná základní škola I. + II. stupeň (I. stupeň 1 paralelka, II. stupeň 2 paralelky), I. stupeň primárně pro žáky z Holubic, II. stupeň pro žáky z obcí Holubice, Tursko, Svrkyně, Zákolany, Otvovice, Koleč, Statenice, Horoměřice, kapacita ZŠ cca 390 žáků, tělocvična, resp. sportovní hala, venkovní sportovní a volnočasové plochy: 20 000 m²
- Zařízení ambulantních sociálních služeb (centrum denních služeb a denní stacionář): 200 m²
- Klubové zařízení / komunitní centrum (pro všechny věkové kategorie – pro matky s dětmi, děti, mládež, seniory): 800 m²
- Rezerva na další plošně méně náročná zařízení základního veřejného i komerčního občanského vybavení (ordinace lékařů, pošta, lékárna, nová obecní knihovna, maloobchod, komerční služby atp.): 2 000 m²

Celkem: 23 000 m²

Plošná výměra zastavitelné plochy Z5-A prakticky odpovídá kvalifikovaně odhadnuté výměře plochy potřebné pro umístění nového základního občanského vybavení, které na území obce Holubice chybí a je nutné vytvořit v území podmínky pro jeho umístění.

Na území obce Holubice není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m², na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A. Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice.

Zastavitelná plocha Z5-B: místní obslužná komunikace (C) anebo místní komunikace se smíšeným provozem (D1)

Zastavitelná plocha Z5-B je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy Z5-A pro automobilovou i pro nemotorovou dopravu, nezávislé na stávající komunikační síti obce Holubice. **Vymezení zastavitelné plochy je vázané přímo na konkrétní místo, kde je vymezená. S ohledem na svůj zcela specifický účel nemůže být tato zastavitelná plocha vymezená kdekoli v území a není tedy možné pro její vymezení využít přednostně zastavěné území. Vymezení zastavitelné plochy je v tomto případě nevyhnutelné.**

Areál základní školy bude logicky generovat v území nový objem automobilové dopravy. Kromě zásobování školní jídelny a případně dalších staveb a zařízení v ploše se bude jednat zejména o dopravu generovanou rodiči, kteří své děti budou dovážet na vyučování vlastním automobilem, i přesto, že plocha Z5-A je pro žáky z Holubic optimálně dostupná pěšky a pro svoz žáků z okolních spádových obcí se počítá se zavedením školního autobusu. Rodičům žáků nelze zabránit dovážet své děti do školy individuálně. Aby automobilová doprava generovaná základní školou a případnými dalšími stavbami a zařízeními v ploše Z5-A nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z5-A navržena ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zcela nová místní komunikace, pro níž je vymezená zastavitelná plocha Z5-B. Dopravní napojení a dopravní obsluha zastavitelné plochy Z5-A tak nebude závislé na stávající místní komunikaci tangující plochu Z5-A ze západu. Tato komunikace má totiž omezenou kapacitu, a to v důsledku nevyhovující šířky její vozovky, kde se jen obtížně míjejí dva osobní automobily jedoucí v protisměru. Zásadnější zvýšení intenzity automobilové dopravy na této stávající místní komunikaci je proto nežádoucí a bylo tak přistoupeno k řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z5-A pro automobilovou i nemotorovou dopravu zcela samostatnou novou komunikací.

Zastavitelná plocha Z5-B pro novou místní komunikaci je vymezená výhradně na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice, a to podle studie stavby této komunikace zpracované společností Atelier Anta spol. s r.o. Nová komunikace je navrhována jako obousměrná dvoupruhová místní obslužná komunikace funkční skupiny C, s jednostranným chodníkem. Není přitom vyloučeno i řešení jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny D1, tedy jako obytné zóny. Vzhledem k tomu, že podstatný objem dopravy generované základní školou bude velmi pravděpodobně tvořit doprava žáků z okolních obcí, je napojení nové komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z5-A navrženo přímo na hlavní silnici III/24015, a to jako 5. rameno stávající průsečné křižovatky ulic Platanová a Lesní a silnice III/24015.

Zastavitelná plocha Z5-D: polní a účelové cesty

Zastavitelná plocha Z5-D je vymezená pro polní a účelovou cestu, která má oddělit novou rozsáhlou zastavitelnou plochu občanské vybavenosti veřejné (VVV) Z5-A, určenou pro nový areál základní školy, od přilehlých lesních pozemků. Účelem vymezení této plochy pro polní a účelovou cestu je primárně zajištění odstupu areálu základní školy od pozemků určených k plnění funkcí lesa a dále jejich zpřístupnění. Zároveň nová cesta zlepší průchodnost územím obce pro chodce a cyklisty a zajistí zpřístupnění volné krajiny obce z historického jádra sídla Holubice. **Vymezení zastavitelné plochy je vázané přímo na konkrétní místo, kde je vymezená. S ohledem na svůj zcela specifický účel nemůže být tato zastavitelná plocha vymezená kdekoli v území a není tedy možné pro její vymezení využít přednostně zastavěné území. Vymezení zastavitelné plochy je v tomto případě nevyhnutelné.**

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu a zároveň s Metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013) (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ve výkresu B6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch, přičemž barvy jednotlivých skupin ploch se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkresu B6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu:

Plochy změn nově vymezené ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, se záborem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF

Z5-A, Z5-B, Z5-D

Všechny plochy změn nově vymezené ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu a u nichž je vyhodnocen zábor ZPF, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru ZPF) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou P.1. tohoto Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec: P.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.3 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn tohoto Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec.

Plochy změn nově vymezené ve Změně č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec, se záborem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF

- plochy změn pro účely ÚSES

Z5-C

Plochy navržené ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ke zrušení nezemědělského využití ZPF (plochy zahrnuté v platném ÚPO Holubice do ÚSES a ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec navržené k vyjmutí z ÚSES)

Z5-E, Z5-F, Z5-G

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF tvoří **Přílohu P.1. tohoto Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec** (zařazena na konci tohoto odůvodnění).

V území dotčeném řešením Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec se nenachází žádné meliorace.

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsaženy žádné údaje o závlahách.

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsažené žádné údaje o existenci staveb k ochraně před erozní činností vody.

1.1.3 Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF plochami změn

Celková bilance předpokládaných záborů ZPF zastavitelnými plochami nově vymezenými ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je výrazně **záporná**. Navržená redukce výměry LBC8 a s ní související ponechání téměř 15 ha ploch navržených v platném ÚPO Holubice - Kozinec pro nezemědělské využití z důvodu založení lokálního biocentra ÚSES na orné půdě v navrhovaném využití MNZ – plochy smíšené nezastavěného území (plochy změn v krajině Z5-E, Z5-F a Z5-G), je výrazně větší, než nově navržené záborů ZPF třemi nově vymezenými zastavitelnými plochami Z5-A, Z5-B a Z5-D. Ty jsou přitom vymezené v rozsahu plochy, která je v platném ÚPO Holubice - Kozinec rovněž vymezená pro nezemědělské využití z důvodu založení LBC8.

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (§ 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. i) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- V případě záboru ZPF I. nebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.)
- U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF1 Z5-A VVV - občanská vybavenost veřejná

- Plocha není v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená jako součást plochy změny v krajině LR – lesní porosty, a to pro založení lokálního biocentra LBC8.
- Zastavitelná plocha Z5-A je vymezená primárně z důvodu vytvoření podmínek pro možné umístění zcela nového areálu základní školy, s veškerým standardním vybavením jako jsou tělocvična, venkovní sportovní hřiště a volnočasové a pobytové plochy. Plocha je dále sekundárně určena pro doplnění dalších staveb a zařízení veřejného občanského vybavení, které na území obce velikostní kategorie obce Holubice zcela chybí, anebo má nedostatečnou kapacitu ve vztahu k současnému, resp. cílovému počtu obyvatel obce.

Podrobné odůvodnění potřeby vymezení plochy Z5-A je součástí kapitoly H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto textu Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. ↑

Na území obce Holubice není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m² (výměra plochy potřebná pro výstavbu základní školy s kapacitou žáků odpovídající potřebám obce Holubice a potřebám okolních obcí, jejichž obyvatelé školního věku mají do nové základní školy v Holubicích spádovat), na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A.

Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. **Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice.**

Zastavitelná plocha Z5-A je pro výstavbu základní školy vhodná nejen s ohledem na dostatečnou plošnou výměru a s ohledem na obecní vlastnictví všech pozemků v ploše, ale rovněž z urbanistického hlediska. Zastavitelná plocha Z5-A je umístěná v bezprostřední návaznosti na historické jádro starých Holubic v poloze velmi dobře pěšky dostupné jak z obytných ploch v Holubicích, tak z obytných ploch v Kozinci.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Dle metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020) má být základní škola na území obcí typu B s počtem více než 2 000 obyvatel, kam dle předmětné metodiky spadají Holubice, dostupná z obytných ploch ve skutečné pěší vzdálenosti maximálně 800 m (poloměr kružnice 615 m). Skutečná pěší dostupnost plochy Z5-A 800 m pokrývá prakticky celé obytné území Holubic a dále velkou část obytného souboru Holubí háj v Kozinci, a to převážnou část s bytovými domy, kde jsou nejvyšší obytné hustoty a největší koncentrace obyvatel.



Obrázek: Skutečná pěší dostupnost zastavitelné plochy Z5-A 800 m (poloměr kružnice cca 615 m). Podklad: mapy.cz.

- c) Plocha je vymezená převážně na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- a) Plocha je vymezená na okraji plošně rozsáhlého bloku orné půdy, v zálivu půdního bloku obklopeného lesem. Využitím ploch Z5-A a Z5-D dojde k odnětí ucelené části okraje půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbýlá část bloku orné půdy bude stále dostatečně velká a tvarovaná tak, aby mohla být dále racionálně zemědělsky obhospodařována. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- e) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- f) Plocha není vymezena pro samostatnou směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF2

Z5-B

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

- a) Plocha není v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená jako součást plochy změny v krajině LR – lesní porosty, a to pro založení lokálního biocentra LBC8.
- b) Zastavitelná plocha Z5-B je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy Z5-A pro automobilovou i pro nemotorovou dopravu, nezávislé na stávající komunikační síti obce Holubice. Areál základní školy bude logicky generovat v území nový objem automobilové dopravy. Kromě zásobování školní jídelny a případně dalších staveb a zařízení v ploše se bude jednat zejména o dopravu generovanou rodiči, kteří své děti budou

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny navržené nové využití plochy

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

dovážet na vyučování vlastním automobilem, i přesto, že plocha Z5-A je pro žáky z Holubic optimálně dostupná pěšky a pro svoz žáků z okolních spádových obcí se počítá se zavedením školního autobusu. Rodičům žáků nelze zabránit dovážet své děti do školy individuálně. Aby automobilová doprava generovaná základní školou a případnými dalšími stavbami a zařízeními v ploše Z5-A nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z5-A navržena ve Změně č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec zcela nová místní komunikace, pro níž je vymezená zastavitelná plocha Z5-B. Dopravní napojení a dopravní obsluha zastavitelné plochy Z5-A tak nebude závislé na stávající místní komunikaci tangující plochu Z5-A ze západu. Tato komunikace má totiž omezenou kapacitu, a to v důsledku nevyhovující šířky její vozovky, kde se jen obtížně míjejí dva osobní automobily jedoucí v protisměru. Zásadnější zvýšení intenzity automobilové dopravy na této stávající místní komunikaci je proto nežádoucí a bylo tak přistoupeno k řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z5-A pro automobilovou i nemotorovou dopravu zcela samostatnou novou komunikací.

Zastavitelná plocha Z5-B pro novou místní komunikaci je vymezená výhradně na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice, a to podle studie stavby této komunikace zpracované společností Atelier Anta spol. s r.o. Nová komunikace je navrhována jako obousměrná dvoupruhová místní obslužná komunikace funkční skupiny C, s jednostranným chodníkem. Není přitom vyloučeno i řešení jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny D1, tedy jako obytné zóny.

Vzhledem k tomu, že podstatný objem dopravy generované základní školou bude velmi pravděpodobně tvořit doprava žáků z okolních obcí, je napojení nové komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z5-A navrženo přímo na hlavní silnici III/24015, a to jako 5. rameno stávající průsečné křižovatky ulic Platanová a Lesní a silnice III/24015.

- c) Plocha je vymezená převážně na ZPF II. a III. třídy ochrany, velmi okrajově pak zasahuje do ZPF I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF I. nebo II. třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoj veřejné dopravní infrastruktury ve smyslu § 2 odst. 1, písm. m), bok 3. stavebního zákona, konkrétně veřejný zájem na zajištění bezpečného a kapacitně odpovídajícího dopravního napojení zastavitelné plochy Z5-A, vymezené primárně pro umístění nové základní školy a souvisejících staveb a zařízení veřejného i ostatního občanského vybavení.
- e) Plocha je vymezená v severní části po vnějším okraji půdního bloku, jinak plocha dělí současně plošně rozsáhlejší hlavní půdní blok orné půdy na dva menší bloky orné půdy. Oba oddělené bloky orné půdy zůstanou dostatečně plošně velké a tvarované tak, aby mohly být dále racionálně zemědělsky obhospodařované. K rozdělení bloku orné půdy vedví dojde kolmo k vrstevnicím, de facto v ose stávající údolnice. Novou komunikací tak nedojde k vytvoření nežádoucí hráze zabraňující odtoku údolnicí. Naopak příkopy nové komunikace, jakož i její vegetační doprovod včetně stromořadí či aleje, přispějí ke zvýšení retenční schopnosti údolnice a ke zpomalení povrchového odtoku údolnicí. Vymezení plochy tak nemá zásadní negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury. Plocha je vymezená v severní části po vnějším okraji půdního bloku, jinak plocha dělí současně plošně rozsáhlejší hlavní půdní blok orné půdy na dva menší bloky orné půdy. Oba oddělené bloky orné půdy zůstanou dostatečně plošně velké a tvarované tak, aby mohly být dále racionálně zemědělsky obhospodařované.

ZPF3**Z5-D****polní a účelové cesty**

- a) Plocha není v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená jako zastavitelná. Plocha je v platném ÚPO Holubice - Kozinec vymezená jako součást plochy změny v krajině LR – lesní porosty, a to pro založení lokálního biocentra LBC8.
- b) Zastavitelná
- c) Plocha je vymezená na ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezená na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená na okraji plošně rozsáhlého bloku orné půdy, mezi lesem a zastavitelnou plochou Z5-A. Využitím ploch Z5-A a Z5-D dojde k odnětí ucelené části okraje půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbývá část bloku orné půdy bude stále dostatečně velká a tvarovaná tak, aby mohla být dále racionálně zemědělsky obhospodařována. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezená zcela mimo síť zemědělských účelových komunikací.
- g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu, která je ovšem umístěna mezi stávající plochy lesa a navrhovanou zastavitelnou plochou Z5-A. Plochy Z5-A a Z5-D tvoří kompaktní celek. Dojde tak k vyjmutí uceleného bloku orné půdy. Vymezení plochy Z5-D tak vůbec neovlivní organizaci ZPF ani neztíží obhospodařování zemědělské půdy.

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

I.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn nově vymezované v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec.

Vyhodnocení je provedeno také pro plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Zdrojem pro identifikaci záborů PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě (zdroj: ČÚZK, 04/2021), nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Černošice, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

Vymezení ploch záboru PUPFL, resp. zobrazení ploch změn zasahujících do ochranného pásma lesa je součástí grafické přílohy Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec ve výkresu B6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.2.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nevymezuje žádné plochy změn, které by představovaly předpokládaný zábor pozemků lesa.

I.2.3. Odůvodnění zásahů ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

ozn. plochy změny navrhované využití plochy

odůvodnění vymezení plochy změny ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Z5-A VVV - občanská vybavenost veřejná

Zastavitelná plocha Z5-A je vymezená při okraji lesa. Rozsáhlá zastavitelná plocha Z5-A je od lesních pozemků oddělena polní a účelovou cestou vymezenou jako zastavitelná plocha Z5-D, která má sloužit zároveň jako komunikace zpřístupňující lesní pozemky. Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahuje severní a východní obvod plochy, téměř polovina výměry plochy se však nachází zcela mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa. Umístění nadzemních staveb se předpokládá mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa. Část plochy ve vzdálenosti menší než 50 m od okraje lesa je plánováno využít pro venkovní sportovní, rekreační a pobytové plochy.

Zastavitelná plocha Z5-A je vymezená primárně z důvodu vytvoření podmínek pro možné umístění zcela nového areálu základní školy, s veškerým standardním vybavením jako jsou tělocvična, venkovní sportovní hřiště a volnočasové a pobytové plochy. Plocha je dále sekundárně určená pro doplnění dalších staveb a zařízení veřejného občanského vybavení, které na území obce velikostní kategorie obce Holubice zcela chybí, anebo má nedostatečnou kapacitu ve vztahu k současnému, resp. cílovému počtu obyvatel obce.

Podrobné odůvodnění potřeby vymezení plochy Z5-A je součástí kapitoly H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto textu Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec. ↑

Na území obce Holubice není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m² (výměra plochy potřebná pro výstavbu základní školy s kapacitou žáků odpovídající potřebám obce Holubice a potřebám okolních obcí, jejichž obyvatelé školního věku mají do nové základní školy v Holubicích spádovat), na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Ani platný ÚPO Holubice - Kozinec po Změnách č. 1, 3 a 4 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec k vymezení zastavitelné plochy Z5-A. Vzhledem k naléhavosti výstavby nové základní školy v Holubicích bylo přitom nutné hledat primárně plochu tvořenou pozemky v obecním vlastnictví, resp. s reálnou šancí získání pozemků v ploše do obecního vlastnictví. **Zastavitelná plocha Z5-A je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice.**

Zastavitelná plocha Z5-A je pro výstavbu základní školy vhodná nejen s ohledem na dostatečnou plošnou výměru a s ohledem na obecní vlastnictví všech pozemků v ploše, ale rovněž z urbanistického hlediska. Zastavitelná plocha Z5-A je umístěná v bezprostřední návaznosti na historické jádro starých Holubic v poloze velmi dobře pěšky dostupné jak z obytných ploch v Holubicích, tak z obytných ploch v Kozinci.

Dle metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020) má být základní škola na území obcí typu B s počtem více než 2 000 obyvatel, kam dle předemné metodiky spadají Holubice, dostupná z obytných ploch ve skutečné pěší vzdálenosti maximálně 800 m (poloměr kružnice 615 m). Skutečná pěší dostupnost plochy Z5-A 800 m pokrývá prakticky celé obytné území Holubic a dále velkou část obytného souboru

ozn. plochy změny navrhované využití plochy

odůvodnění vymezení plochy změny ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Holubí háj v Kozinci, a to převážnou část s bytovými domy, kde jsou nejvyšší obytné hustoty a největší koncentrace obyvatel.

Z5-D polní a účelové cesty

Změna č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje novou zastavitelnou plochu Z5-D pro polní a účelovou cestu, která má oddělit novou rozsáhlou zastavitelnou plochu občanské vybavenosti veřejné (VVV) Z5-A určenou pro nový areál základní školy od lesních pozemků. Účelem vymezení této plochy pro polní a účelovou cestu je primárně zajištění odstupu areálu základní školy od pozemků určených k plnění funkcí lesa a jejich zpřístupnění. Zároveň nová cesta zlepší průchodnost územím obce pro chodce a cyklisty a zajistí zpřístupnění volné krajiny obce z historického jádra sídla Holubice.

Využití polní a účelové cesty nepředstavuje žádné riziko pro blízký les, naopak polní a účelová cesta má zpřístupnit pozemky určené k plnění funkcí lesa.

J. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC

J.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec nebyly uplatněny žádné připomínky.

J.2. Rozhodnutí o námitkách uplatněných v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 2 stavebního zákona

Námitka č. 1: J. Č., evidováno pod č. j. 00615/21 ze dne 23. 6. 2021

OBSAH NÁMITKY

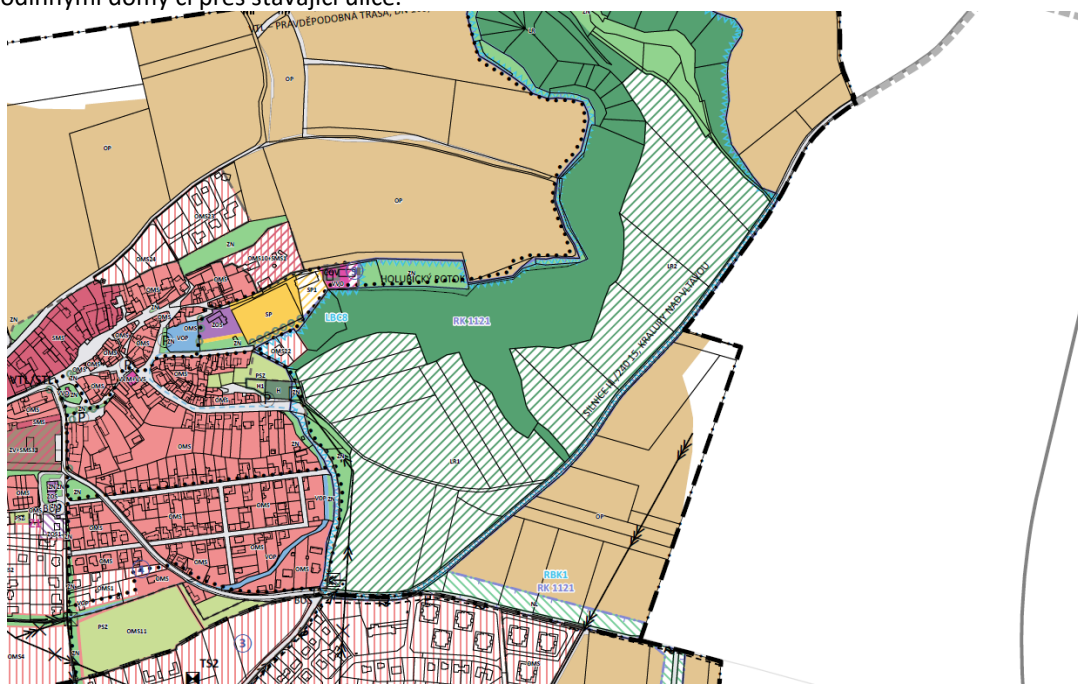
Nesouhlas s trasováním regionálního biokoridoru RK 1121, který vede mimo jiné přes pozemek ve vlastnictví podatelky námítky p. č. 455 v k. ú. Holubice v Čechách. Trasování je v rozporu s Územní studií krajiny ORP Černošice. V ní je trasování biokoridoru dle názoru podatelky námítky vhodnější, jeho vnitřní prostředí bude vhodné pro ekologicky stabilní plochy a nebude dále ohroženo budoucím rozvojem obce.

VYPOŘÁDÁNÍ

Rozhodnutí o námitce: Zamítá se.

Odůvodnění: Hlavním účelem Změny č. 5 ÚPO Holubice je vymezení zastavitelných ploch Z5-A a Z5-B pro umístění nové základní školy a její obslužné komunikace. Tento záměr nicméně vyvolal nutnou úpravu vymezení územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) dle platného ÚPO Holubice - Kozinec. Součástí této komplexní úpravy ÚSES v dotčeném území bylo také uvedení vymezení regionálního biokoridoru RK 1121 (RK 1120 – Ers) plně do souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK).

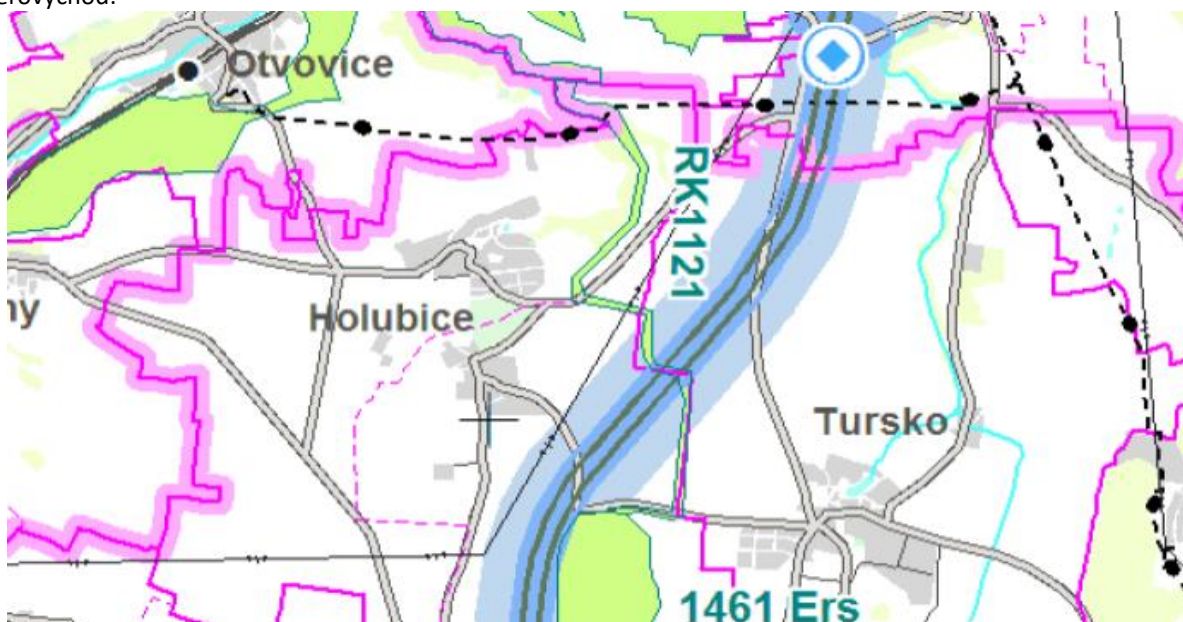
Platný ÚPO Holubice - Kozinec vymezuje v dotčeném území plošně rozsáhlé lokální biocentrum LBC8 vložené do regionálního biokoridoru RK 1121. Lokální biocentrum LBC8 vymezené v platném ÚPO Holubice - Kozinec má plošnou výměru téměř 39 hektarů a je zcela nelogicky vymezené kromě ekologicky stabilních a cílovému stavu LBC odpovídajících existujících lesních ploch v nivě a na svazích údolí Holubického potoka a v nivě jeho krátkých pravých přítoků, také přes rozsáhlé plochy polí, a dokonce přes zastavitelnou plochu pro bydlení, která je již zastavěná dvěma novými rodinnými domy či přes stávající ulice.



Obr.: Výřez z platného ÚPO Holubice-Kozinec – úplné znění po Změnách č. 1, 3 a 4.

V rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec je proto navržená zásadní redukce plochy LBC8, a to na polovinu jeho výměry (cca 17,4 ha), výhradně v rozsahu ekologicky stabilní lesních porostů v nivě a na svazích údolí Holubického potoka a v nivách jeho krátkých pravých přítoků, tedy výhradně v rozsahu stabilizovaných ekologicky stabilních ploch v krajině, bez jakýchkoli nároků na změny orné půdy na ekologicky stabilní přírodní či přírodě blízké plochy. Výměra zmenšeného lokálního biocentra LBC8 17,4 ha je dostatečná pro zajištění minimální výměry vnitřního prostředí LBC dle aktuální Metodiky vymezení územního systému ekologické stability (BÍNOVÁ a kol., 2017).

Z důvodu takto provedené redukce vloženého lokálního biocentra LBC8 bylo nutné upřesnit trasování regionálního biokoridoru RK 1121, do kterého bylo toto biocentrum vloženo. V platném ÚPO Holubice-Kozinec je regionální biokoridor RK 1121 trasován podél severní hrany sídla Kozinec a následně je tento biokoridor za silnicí III/24015 rozšířen právě na vložené lokální biocentrum LBC8. Změnou č. 5 je za touto silnicí vedení biokoridoru upřesněno tak, aby bylo v souladu s platnými ZÚR SČK. Jak je z výřezu jejich výkresu *I.2 Plochy a koridory nadmístního významu* patrné, i v nich je biokoridor trasován podél severní hrany sídla Kozinec (v podkladové mapě není vyznačen masivní rozvoj tohoto sídla, který proběhl v posledních letech). Následně za silnicí III/24015 se trasa koridoru stáčí podél této silnice na severovýchod:



Obr.: Výřez z výkresu *I.2 Plochy a koridory nadmístního významu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje*.

V rámci procesu zpracování návrhu Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec bylo zpřesnění trasování tohoto regionálního biokoridoru konzultováno se zástupci příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje. Na základě těchto konzultací byla navržena trasa respektující vymezení biokoridoru v ZÚR SČK jen s mírným upřesněním. A to v té podobě, že byl biokoridor přimknut k silnici III/24015, aby mezi biokoridorem a silnicí nevznikl úzký, obtížně zemědělsky obhospodařovatelný pruh zemědělské plochy. K tomuto řešení vydal následně příslušný dotčený orgán ochrany přírody a krajiny v rámci veřejného projednání souhlasné stanovisko č. j. 057987/2021/KUSK ze dne 21. 6. 2021.

Co se týče odlišného řešení v Územní studii krajiny ORP Černošice, tato studie představuje pro územně plánovací činnost neopomenutelný podklad a byla tudíž i v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec prověřována. Územní studií navržená úprava trasování regionálního biokoridoru nicméně doposud nebyla převzata do nadřazených ZÚR SČK. Vzhledem k tomu, že příslušný orgán ochrany přírody, Krajský úřad Středočeského kraje, požadoval respektování ZÚR SČK, jejich řešení mělo za takové situace přednost. Pokud bude úprava trasování biokoridoru navržena v Územní studii krajiny ORP Černošice v budoucnu převzata krajským úřadem v rámci aktualizace ZÚR SČK, bude možné následně upravit trasu v novém Územním plánu Holubice, jehož zadání bylo již Zastupitelstvem obce Holubice schváleno. V tuto chvíli se na danou situaci nicméně plně uplatňuje ustanovení § 52 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého platí následující: „Ke stanoviskům, námitkám a připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při schválení politiky územního rozvoje nebo při vydání územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo regulačního plánu vydaného krajem, se nepřihlíží.“

Co se týče dotčení vlastnických práv podatelky námítky, z výše uvedeného je zjevné, že jí vlastněný pozemek p. č. 455 v k. ú. Holubice v Čechách je celou dobu platným ÚPO Holubice - Kozinec zařazen do předmětného regionálního biokoridoru RK 1121, resp. jeho vloženého lokálního biocentra LBC8. Z toho pohledu se tedy způsob využití stanovený platnou územně plánovací dokumentací ani Změnou č. 5 ÚPO Holubice nikterak nemění. Odlišné trasování biokoridoru by zcela jistě představovalo pro předmětný pozemek uvolnění režimu pro jeho využití, nicméně z pohledu srovnání dosavadního stavu a stavu po vydání Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec není vlastnické právo podatelky námítky nijak dotčeno.

K. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
ČZU	Česká zemědělská univerzita
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
k.ú.	katastrální území
LBC	lokální biocentrum
LC	lokální biocentrum
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŠ	mateřské škola
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBK	regionální biokoridor
RK	regionální biokoridor
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚAP SO ORP	územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

L. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění

Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění

Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění

Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění

Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění

Vyhláška č. 271/2019 Sb. ze dne 24. 10. 2019, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 (9/2021)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)

2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 09/2016)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, Úplné znění po 2. aktualizaci (Ing. arch. Vlasta Poláčková, UP24, Praha, 06/2018)

Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje, návrh pro společné jednání (Ateliér T-plan, s.r.o., 09/2019)

Územní plány

Úplné znění Územního plánu obce Holubice - Kozinec po vydání Změn č. 1, 3 a 4

Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje – 4. aktualizace 2017 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrossoft Veleslavín, s. r. o., 6/2017)

Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice 2020

Území studie / plány

Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)

Plán společných zařízení KPÚ pro k.ú. Holubice v Čechách

Internetové publikace

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014-2020 (dostupné z ww.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Metodiky / Metodické pokyny

Bínová a kol., 2017: Metodika vymezení územního systému ekologické stability. Praha: Ministerstvo životního prostředí

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016, aktualizace 2020: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)

P. PŘÍLOHY

P.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

4 GRAFICKÁ ČÁST

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚPO HOLUBICE - KOZINEC

Všechny výkresy Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO Holubice - Kozinec jsou zpracovány v rozsahu jednoho výřezu, v němž je provedená změna, a jsou součástí samostatných příloh této dokumentace:

Seznam výkresů

B.6	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000
B.8	Koordinální výkres	1 : 5 000

Poučení:

Proti Změně č. 5 Územního plánu obce Holubice - Kozinec, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Ing. Eva Ježková
starostka obce Holubice