ÚZEMNÍ PLÁN HOLUBICE

Odůvodnění

šindlerová
felcman
prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

Srpen 2023

© **šindlerová** | **felcman**, 2023

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Holubice

datum nabytí účinnosti územního plánu

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Ing. Eva Ježková
Starostka obce Holubice

otisk úředního razítka *podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele*

.....

ZADAVATEL

Obec Holubice
Holubice 175, 252 65 Holubice

Určený zastupitel: Petr Satrapa, místostarosta obce

POŘIZOVATEL

Obecní úřad Holubice
Holubice 175, 252 65 Holubice

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Eva Ježková, starostka

Výkonný pořizovatel: Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

osoba splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

tel.: 736 678 750
e-mail: jindrich.felcman@gmail.com

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

.....

Zpracovatelský tým: Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, urbanismus, doprava)
autorizovaná architektka pro obor architektura

Ing. Václav Hofman (koncepce, grafická část, GIS)

Ing. Václav Jetel, Ph.D. (technická infrastruktura)

Ing. Vojtěch Novotný, Ph.D. (krajina, ÚSES)

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

Právní supervize pořizovatele: Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

OBSAH

Textová část

A	Postup pořízení územního plánu	6
B	Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR, se ZÚR Středočeského kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů	8
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	47
D	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	48
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	73
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	79
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	80
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	208
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	228
J	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	282
K	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 stavebního zákona	284
L	Rozhodnutí o námitkách	285
M	Vyhodnocení připomínek	286
N	Seznam použitých zkratek	289
O	Seznam použitých podkladů	291
P	Přílohy	295

Grafická část

II.1.	Koordinační výkres	1:5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1:50 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 Schválení pořízení Územního plánu Holubice

Zastupitelstvo obce Holubice rozhodlo dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), dne 17. 12. 2019 usnesením č. 10/2019/15 o pořízení nového územního plánu. Tímto usnesením bylo zároveň rozhodnuto, že určeným zastupitelem ve smyslu § 47 odst. 1 stavebního zákona byl jmenován Petr Satrapa, místostarosta obce.

Zastupitelstvo obce Holubice zároveň dne 17. 12. 2019 usnesením č. 10/2019/16 schválilo dle § 6 odst. 6 písm. b) schválilo příkazní smlouvu s Mgr. Jindřichem Felcmanem, Ph.D., osobou oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti ve smyslu § 24 odst. 1 stavebního zákona. Předmětem této příkazní smlouvy je zajištění činností pořizovatele nového územního plánu.

A.2 Projednání Zadání Územního plánu Holubice

Obecní úřad Holubice jako úřad splňující kvalifikačních požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona následně v souladu s ustanovením § 47 odst. 2 projednal v měsících červenec – srpen 2021 návrh Zadání územního plánu Holubice.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný orgán ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vydal k návrhu Zadání ÚP Holubice stanovisko č. j. 090321/2020/KUSK ze dne 23. 7. 2021, ve kterém konstatoval, že **lze vyloučit významný vliv ÚP Holubice** samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, dále vydal stanovisko č. j. 090322/2021/KUSK ze dne 6. 8. 2021, ve kterém konstatoval, že **nepožaduje zpracovaní vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA)**.

Pořizovatel obdržel k návrhu zadání taktéž další vyjádření dotčených orgánů, jejichž vyhodnocení je detailně provedeno v kap. B.5.1 tohoto Odůvodnění. ↓

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto nadřízený orgán územního plánování neuplatnil ve fázi projednání zadání ÚP Holubice žádné vyjádření. Pořizovatel ÚP Holubice tudíž samostatně vyhodnotil zájmy hájené Krajským úřadem Středočeského kraje jakožto nadřízeným orgánem, především soulad Zadání ÚP Holubice s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, soulad Zadání ÚP Holubice se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 a 2, a dále soulad Zadání ÚP Holubice z hlediska širších vztahů území. Na základě tohoto vyhodnocení pořizovatel ÚP Holubice dospěl k závěru, že Zadání ÚP Holubice výše uvedené zájmy hájí v souladu s právními předpisy.

Návrh Zadání ÚP Holubice byl zároveň zveřejněn po dobu 30 dnů na úřední desce obce Holubice. Připomínky ze strany veřejnosti byly pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnoceny, způsob vyhodnocení je založen ve spisové dokumentaci k pořízení ÚP Holubice.

Dle § 47 odst. 4 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem dle výsledku projednání provedl drobné technické úpravy návrhu zadání a předložil jej ke schválení zastupitelstvu obce.

A.3 Schválení zadání Územního plánu Holubice

Na základě uplatněných vyjádření, stanovisek a připomínek provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona drobné technické úpravy Zadání ÚP Holubice a předložil jej zastupitelstvu obce Holubice ke schválení. Zastupitelstvo obce Holubice schválilo dle § 6 odst. 5 písm. b) stavebního zákona Zadání Územního plánu Holubice dne 26. 10. 2021 usnesením číslo 8/2021/9.

A.4 Společné jednání o návrhu Územního plánu Holubice

Obecní úřad Holubice jako úřad splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti ve smyslu ustanovení § 6 odst. 2 stavebního zákona uspořádal dle § 50 odst. 2 stavebního zákona společné jednání o návrhu ÚP

Holubice, které se konalo dne 4. srpna 2022 od 10:00, a to na Obecním úřadě Holubice, Holubice č. p. 175, 252 65 Tursko. Návrh ÚP Holubice byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v průběhu července – srpna 2022 na Obecním úřadu Holubice, Holubice č. p. 175, 252 65 Tursko. V elektronické podobě byl vystaven na úřední desce Obecního úřadu Holubice: https://www.holubicekozinec.cz/uredni-deska/

Vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Vyhodnocení připomínek bude doplněno do kap. M. Vyhodnocení připomínek v rámci zpracování čistopisu ÚP Holubice pro vydání zastupitelstvem obce.

Pořizovatel zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje návrh ÚP Holubice včetně stanovisek a připomínek uplatněných v rámci společného jednání spolu s žádostí o jeho stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Krajský úřad Středočeského kraje jakožto nadřízený orgán uplatnil dle § 50 odst. 7 stanovisko č. j. 128386/2022/KUSK ze dne 18. 10. 2022. V tomto stanovisku konstatoval, že z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem **neshledal žádné rozpory a lze tak postupovat v dalším řízení o územním plánu.**

Dle § 51 odst. 1 následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu územního plánu; na základě vyhodnocení výsledků projednání pak zajistil úpravu návrhu ÚP Holubice pro veřejné projednání.

A.5 Veřejné projednání návrhu Územního plánu Holubice

Veřejné projednání se konalo dne 20. 6. od 17:00, a to v zasedací místnosti Obecního úřadu Holubice, Holubice č. p. 175, 252 65 Tursko.

Návrh Územního plánu Holubice byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Holubice, Holubice č. p. 175, 252 65 Tursko. V elektronické podobě byl vystaven na úřední desce Obecního úřadu Holubice: https://www.holubicekozinec.cz/uredni-deska/

V souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona byly do 27. 6. 2023 přijímány pořizovatelem, Obecním úřadem Holubice, námitky, připomínky a stanoviska.

Vyhodnocení obdržených stanovisek dotčených orgánů je obsaženo v kap. B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.↓

Rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění je obsaženo v kap. L tohoto odůvodnění.↓

Vyhodnocení připomínek je obsaženo v kap. M tohoto odůvodnění.↓

Na základě vyhodnocení veřejného projednání byla provedena pouze jediná věcná úprava závazné části ÚP Holubice, a to úprava regulace ploch OX: občanské vybavení jiné. Do přípustného využití byla doplněna položka ve znění: „v ploše Z.61A je v 2. nadzemním podlaží připuštěno bydlení“. Původně jednotná plocha Z.61 byla rozdělena na plochy Z.61A a Z.61B. Tato úprava vyplynula z vyhodnocení námitek – viz kap. L tohoto odůvodnění.↓

Úprava byla pořizovatelem vyhodnocena dle § 53 odst. 2 stavebního zákona *a contrario* jako nepodstatná. Připuštění funkce bydlení v části staveb, které bude možné umístit v ploše Z.61A, nepředstavuje vyšší zátěž pro dané území. Případné využití části kapacity plochy pro bydlení by naopak spíše zátěž snížilo, obsluha staveb pro bydlení je zpravidla méně intenzivní než obsluha staveb pro obchod a služby. Z hlediska prostorové regulace nedošlo k žádné úpravě. Úprava vyplývající z vyhodnocení námitky byla projednána s určeným zastupitelem jakožto reprezentantem veřejných zájmů sledovaných obcí. Na základě toho nebyl identifikován žádný veřejný či soukromý zájem, který by byl touto úpravou v podstatné míře negativně ovlivněn. Nebyla tak shledána nezbytnost opakovaného veřejného projednání a dokumentace ÚP Holubice byla předložena Zastupitelstvu obce Holubice k vydání.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PÚR ČR, SE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

B.1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Holubice 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, dne 12. 7. 2021 byla Usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. července 2021 schválena Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje ČR a dne 19. 7. 2023 byla Usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. července 2023 schválena Aktualizace č. 6 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 ÚP Holubice musí být s PÚR ČR ve znění jejích Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 v souladu.

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení ÚP Holubice níže uvedené požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Holubice s 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.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí identifikované **přírodní hodnoty v území.** ÚP chrání vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny lesní pozemky v údolí Holubického potoka a na vrcholu Erz, jakožto zásadní ekostabilizační a rekreační prvek území obce, v jinak převážně intenzivně využívané zemědělské krajině. Dále ÚP chrání a rozvíjí významné ekostabilizační prvky Holubického potoka a Turského potoka, včetně jejich údolních niv, a to vymezením koryta Holubického potoka včetně jeho údolní nivy jako stabilizovaných ploch přírodních všeobecných (NU) a prameniště Turského potoka včetně jeho údolní nivy vymezením jako plochy změny v krajině přírodní všeobecné (NU) K.536, aby byla ochráněna hydrologická funkce obou vodního toků a jejich údolních niv před intenzivní zemědělskou činností. Plochy všech údolnic pak ÚP vymezuje jako plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), aby rovněž byla zachována jejich hydrologická funkce. ÚP chrání a rozvíjí všechny ostatní přírodní prvky v podobě remízků, mezí, skupin stromů, či alejí a stromořadí ve volné krajině jakožto základních ekostabilizačních prvků vytvářejících rozmanitou mozaiku volné krajiny, a to vymezením jakožto stabilizovaných nebo návrhových ploch přírodních stabilizovaných (NU), resp. jako koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic). ÚP Holubice současně respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch a většinu volné krajiny, která je již dnes převážně zemědělsky využívaná, ponechává pro zemědělské využití. Zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto zemědělských ploch, a to zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků a v údolnicích, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštěním sítě cest ve volné krajině lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími. Hodnota Přírodního parku Okolí Okoře a Budče je chráněna primárně tím, že ÚP nepřipouští zakládání žádných nových sídel a zástavbu stávajících sídel toliko aronduje po obvodu, s cílem zachovat historický ráz urbanistické struktury sídel jednoznačně vymezených vůči okolní otevřené zemědělské krajině. Je navíc stanovený požadavek na venkovský charakter zástavby a

výšková regulace nepřipouští navyšování zástavby oproti historické výškové hladině. Územní plán ani nemění historicky daný charakter volné krajiny, která je tradičně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. ÚP naopak návrhem na zásadní zahuštění cestní sítě navrhuje obnovu historické struktury krajiny, která byla dříve členěná na podstatně menší políčka, louky a sady.

Za účelem ochrany **kulturních hodnoty** ÚP primárně chrání charakter dochované historické zástavby v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde vymezuje plochy smíšené obytné venkovské (SV), u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury zástavby. Historické návsi původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou chráněny vymezením ploch veřejných prostranství. ÚP chrání nemovité kulturní památky na území obce, a to zejména stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v širším okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodně vysokou či nevhodně měřítkově kontrastní zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění těchto kulturních hodnot. ÚP dále chrání a rozvíjí historickou cestní síť ve volné krajině vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU).

Za účelem ochrany **civilizačních hodnot** vymezuje ÚP všechny pozemky a areály občanského vybavení významného pro obsluhu obyvatel obce (mateřská škola, zdravotní středisko, obecní úřad, hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů či kostel Narození Panny Marie a kaple sv. Michaela) jako stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (OV). Tím tyto významné stavby a areály občanského vybavení chrání před nežádoucími změnami na jiný způsob využití. Dále ÚP chrání sportovní areál u Holubického rybníka, a to vymezením stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS). Dále ÚP chrání areál hřbitova vymezením stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovů (OH). ÚP dále vymezením stabilizovaných ploch dopravy silniční (DS) respektuje a chrání stávající síť silnic III. třídy na území obce Holubice, čímž je ochráněna základní funkce dopravního systému. ÚP chrání a rozvíjí uliční síť obce a také veškerá stávající pobytová veřejná prostranství, a to vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP). ÚP chrání rovněž stávající spojitý a zároveň zokruhovaný systém veřejných prostranství ve volné krajině (cest ve volné krajině), a to vymezením stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU). ÚP vytváří podmínky pro obnovu řady historických cest a navrhuje nové cesty ve volné krajině s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb, s cílem zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce nejen pro obyvatele obce, ale i pro návštěvníky obce a turisty. ÚP chrání všechny stávající systémy technické infrastruktury, a především pak rozvíjí systém odvodnění (odkanalizování) vymezením rozvojové plochy vodního hospodářství (TW) pro rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně intenzivní zemědělské využití volné krajiny na území obce. ÚP chrání ovocné sady západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec jakožto extenzivnější formu zemědělství, a to vymezením stabilizovaných ploch trvalých kultur (AT). Zároveň ÚP vymezuje plochu změny v krajině K.510 (AT) pro rozvoj sadů. ÚP také vytváří ve volné krajině podmínky pro rozvoj zemědělství, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131, a to pro možný vznik zázemí zemědělské produkce s vazbou právě primárně na okolní sady. Dále ÚP chrání nejcennější zemědělskou půdu, která se nachází na většině území obce Holubice, a to primárně eliminací vymezování dalších rozvojových ploch určených k rozvoji zástavby ve volné krajině. ÚP vymezuje primárně plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor zemědělské půdy. Zastavitelné plochy jsou vymezovány výhradně v návaznosti na zastavěné území, formou arondace urbanistických proluk po obvodu stávající zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec.

ÚP dále stabilizuje všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a lesy v údolí Holubického potoka, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, a to jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU). Koryto vodního toku Holubického potoka vymezuje ÚP jako stabilizované plochy přírodní všeobecné (NU). Prameniště Turského potoka vymezuje ÚP jako plochu změny v krajině přírodní všeobecnou (NU) K.536. Zároveň ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability volné krajiny, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků, v údolnicích a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření jako protierozních opatření.

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

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice nevymezuje žádné prostorově odloučené obytné lokality, u kterých by hrozilo riziko sociálně prostorové segregace. Jedinou návrhovou obytnou plochou vymezenou v prostorově oddělené lokalitě mimo

jádrové sídlo Holubice-Kozinec je zastavitelná plocha bydlení venkovského (BV) Z.03, která ovšem vyplňuje již rozparcelovanou urbanistickou proluku v prostorově odděleném obytném sídle Kozákova zahrada. ÚP ctí princip maximálně kompaktního rozvoje jádrového sídla Holubice-Kozinec. V rámci zastavěného území i zastavitelných ploch umožňuje regulace ÚP vznik různých typů obytné zástavby, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro dostupnost bydlení pro různé sociální a ekonomické skupiny obyvatel v blízkém sousedství. Vymezením spojitého systému veřejných prostranství je pak zajištěna veřejná prostupnost celým územím obce a tím i základní předpoklad přirozené sociální kontroly území obce.

(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.

ÚP požadavek splňuje. Řešení územního plánu nepřipouští žádné záměry, jejichž realizace a uskutečnění by mohly zhoršit stav území a narušit hodnoty území. Územní plán nepřipouští rozvoj žádné z funkcí a aktivit v území v takové míře, aby svými potenciálními negativními vlivy ohrozila ostatní složky prostředí obce.

Řešení ÚP reaguje v maximální možné míře na podněty uplatněné v rámci projednání zadání ÚP. Další požadavky obyvatel území, jakož i požadavky dalších aktérů rozvoje území obce Holubice jsou průběžně reflektovány v rámci procesu projednání návrhu územního plánu. Požadavky aktérů rozvoje území, které nejsou v rozporu s veřejnými zájmy a nevybočují ze stanovené základní koncepce rozvoje obce, jsou v řešení ÚP Holubice v maximální možné míře reflektovány a zohledněny.

(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.

ÚP požadavek splňuje. Územní plán obsahuje vyvážené řešení rozvoje území obce zohledňující požadavky na rozvoj všech tří pilířů udržitelného rozvoje území. Dominantně je rozvíjen sociální pilíř v podobě rozvoje ploch pro bydlení a kapacitně souvisejících ploch občanského vybavení a ploch veřejných prostranství (vč. ploch parků a parkově upravených ploch), což vyplývá z pozice obce v sídelní struktuře jakožto obce představující obytné zázemí hlavního města Prahy. Přiměřeně je umožněn i rozvoj ekonomických činností, a to jak v plochách občanského vybavení, tak v méně intenzivních formách v plochách smíšených obytných a omezeně dokonce i v plochách pro bydlení. ÚP zároveň dbá na ochranu přírodních hodnot a vytváří podmínky pro posílení ekologické stability volné krajiny. Ve volné krajině pak územní plán zejména navrhuje zahuštění cestní sítě lemované stromořadími či alejemi a navrhuje také protierozní ochranu svažitých pozemků zatravněním či obdobným využitím s vyšším ochranným faktorem vegetace.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k poloze obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy byly v ÚP Holubice vytvořeny podmínky především pro rozvoj bydlení. Je přirozené, že obec v této poloze bude vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do Prahy jakožto nejvýznamnějšího pracovištního centra v ČR.

ÚP nicméně vytváří podmínky i pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy sadů a také louky a pastviny. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131.

V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rovněž rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je možný také ve vybraných typech ploch občanského vybavení (OV, OX). Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla venkovského charakteru, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

(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.

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy. ÚP Holubice tak vychází z předpokladu, že obec bude i nadále plnit především obytnou funkci. Tato funkce je i nadále rozvíjena a doplňována adekvátním rozvojem občanského vybavení a veřejných prostranství. Vzhledem k výhledové velikosti obce bude obec Holubice i nadále spadat do kategorie

venkovských obcí, které nepředstavují významná centra osídlení a u nichž není žádoucí v intenzivnějších formách rozvíjet jejich funkci jakožto pracovištního či obslužného centra mikroregionu.

(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.

ÚP požadavek splňuje. Na území obce nebyly identifikovány žádné plochy brownfields, které by bylo nutné kompletně revitalizovat a znovu využít k plnění jiných funkcí. ÚP vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárného využívání. ÚP vymezuje v historických jádrech dvě rozsáhlé plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P.110a a P.111 v rozsahu areálů statků, které jsou dodnes využívány jako zázemí zemědělské výroby a které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se specifickou prostorovou regulací. Nejedná se ovšem o typické brownfieldy.

Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby byl zajištěn kompaktní rozvoj sídla, který zajistí minimalizaci záborů hodnotného zemědělského půdního fondu. Kompaktní, a tedy i hospodárný rozvoj z hlediska ekonomického využívání dopravní a technické infrastruktury je zároveň zajištěn spojitým systémem veřejných prostranství (včetně ploch parků a parkově upravených ploch), který ÚP vymezuje.

(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.

ÚP požadavek splňuje. ÚP nevymezuje žádné záměry, které by měly významným způsobem ovlivnit charakter krajiny obce Holubice. ÚP vymezuje pouze dva záměry, které mohou potenciálně představovat dílčí negativní zásahy do volné krajiny. Jedná se o zastavitelné plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131 pro možný rozvoj zemědělského zázemí pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy. ÚP Holubice však nastavuje pro dané plochy takové podmínky, aby nebylo narušeno harmonické měřítko volné krajiny obce a nevznikaly zde takové stavby, které by svým charakterem narušily krajinný ráz, který je na velké části území obce Holubice chráněn institutem přírodního parku. Účel obou ploch směřuje k umístění malých staveb, popř. dílčích zpevněných ploch sloužících k uskladnění produktů z přilehlých sadů, uskladnění strojů, popř. související provoz kompostárny zpracovávající biomasu vznikající v sadech a v širším okolí.

(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 vymezování 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.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice vymezuje spojitý systém ÚSES, který zajišťuje migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy. Migrační prostupnost území obce pro člověka je zajišťována komplexním rozvojem systému veřejných prostranství v podobě cestní sítě ve volné krajině, konkrétně jejím zásadním zahuštěním oproti současnému stavu.

ÚP navrhuje kompaktní rozvoj jádrového sídla Holubice-Kozinec navazující na stávající zastavěné území, aby nedocházelo k nadměrným záborům zemědělské půdy a fragmentaci volné krajiny.

(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 nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje kompaktní rozvoj sídla Holubice-Kozinec navazující na stávající zastavěné území obce, aby nedocházelo k nadměrným záborům zemědělské půdy a fragmentaci volné krajiny.

ÚP chrání vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a v údolí Holubického potoka, jakožto zásadní rekreační zázemí obce, v jinak převážně intenzivně využívané zemědělské krajině. ÚP dále chrání a navrhuje další rozvoj přírodních prvků ve volné krajině jako jsou vodní toky včetně niv, remízky, meze, skupiny stromů, či aleje a stromořadí, jakožto prvků zvyšujících atraktivitu volné krajiny pro její rekreační účely. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

ÚP požadavek splňuje. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče. Zároveň ÚP Holubice stabilizuje významný jezdecký areál na severozápadním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec, a to vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ), jakožto specifickou formu rekreace.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro zkvalitnění systémů technické infrastruktury, konkrétně rozvíjí systém odvodnění (odkanalizování) vymezením rozvojové plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro rozšíření stávajícího areálu čistírny odpadních vod. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavěné území sídla Holubice-Kozinec, nedojde tak k fragmentaci volné krajiny.

ÚP také vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území obce pro pěší a cyklistickou dopravu, a to stabilizací stávajících a zároveň návrhem nových cest ve volné krajině, které zlepšují prostupnost volné krajiny obce Holubice a zároveň propojují území obce Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území obce pro pěší a cyklistickou dopravu, a to stabilizací stávajících a zároveň návrhem nových cest ve volné krajině pro pěší a cyklisty, které zlepšují prostupnost volné krajiny obce Holubice a zároveň propojují území obce Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

ÚP požadavek splňuje. Na území obce nebyl identifikován problém s překračováním jakýchkoli zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje celý soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Pro zajištění protierozní ochrany území před vodní i větrnou erozí jsou stabilizovány stávající plochy lesní všeobecné (LU), přírodní všeobecné (NU), polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), trvalých kultur (AT) a všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace a cesty ve volné krajině, včetně jejich doprovodné vegetace, alejí a stromořadí. Za účelem zlepšení podmínek protierozní ochrany území volné krajiny jsou pak navržené k obnově zaniklé historické cesty a navrženy další nové cesty ve volné krajině. ÚP vymezuje v rozsahu orných půd ohrožených vodní erozí plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) K.500, K.501, K.502, K.503, K.504, K.505, K.506, K.507 a plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné– zemědělství extenzivního K.560, K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566, K.567, K.568. Blok orné půdy v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec, který je rovněž ohrožený vodní erozí, navrhuje ÚP ochránit umístěním liniového biotechnického protierozního opatření v podobě zasakovacího pásu, který rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší a zkrátí tak dráhu povrchového odtoku dešťové vody. Dále ÚP vytváří podmínky pro posílení protierozní ochrany návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, nebo např. doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu srážkové vody.

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

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Holubice je stanovené záplavové území pouze na Turském potoce, který se nachází zcela mimo obytné plochy jádrového sídla Holubice-Kozinec. V nivě Holubického potoka, i přesto, že v rámci jeho povodí není stanovené záplavové území, není vymezena žádná zastavitelná plocha určená k bydlení. Jedinou vymezenou plochou v nivě Holubického potoka, která umožňuje zástavbu, je zastavitelná plocha vodního hospodářství (TW) Z.120. Tato plocha je však vymezena pro rozšíření stávajícího areálu čistírny odpadních vod, a proto je vymezení této plochy přímo při vodním toku z technického pohledu nevyhnutelné.

(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.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy. ÚP Holubice tak vychází z předpokladu, že obec bude i nadále plnit především obytnou funkci. Tato funkce je i nadále rozvíjena a doplňována kapacitně odpovídajícím rozvojem občanského vybavení a také veřejných prostranství. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel obce Holubice (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

(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.

ÚP požadavek splňuje. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel obce Holubice (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

V rámci nastavení koncepce veřejných prostranství byl navržen spojitý systém veřejných prostranství klíčových pro zajištění hlavních prostorových a provozních vazeb v území obce Holubice a pro zajištění optimální prostupnosti území obce. ÚP doplňuje stávající systém veřejných prostranství o nové parčíky a centrální park, vymezené plochami změn P.100, Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c (ZP). Návrh těchto ploch změn veřejných prostranství saturuje rovněž požadavky § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. na vymezení ploch veřejných prostranství souvisejících s vymezenými zastavitelnými plochami bydlení, občanského vybavení, smíšenými obytnými či rekreace.

Navržený rozvoj zástavby obce byl vyhodnocen z pohledu kapacit systémů technické infrastruktury, přičemž bylo zajištěno, aby nároky na technickou infrastrukturu vyvolané tímto rozvojem nepřekročily kapacity systémů technické infrastruktury (viz odůvodnění koncepce technické infrastruktury v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území obce pro pěší a cyklistickou dopravu, a to stabilizací stávajících a zároveň návrhem nových cest ve volné krajině pro pěší a cyklisty, které zlepšují prostupnost volné krajiny obce Holubice a zároveň propojují území obce Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

ÚP soustřeďuje největší rozvoj bydlení do jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec, kde plochy změn pro bydlení umisťuje v přímé návaznosti na zastavěné území sídla. Plochami změn jsou tak obalovány stabilizované obytné plochy sídla, čímž vzniká kompaktní celek s těžišti v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde se nacházejí zastávky veřejné hromadné dopravy. ÚP tak nabalováním rozvojových lokalit na historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec zajišťuje optimální pěší dostupnost autobusové zastávky veřejné hromadné dopravy max. 500 m, což je dle ČSN 736110 maximální akceptovatelná pěší docházka na zastávky veřejné hromadné dopravy ve venkovských obcích s rozptýlenou venkovskou zástavbou. ÚP až na úplné výjimky (severní a jihovýchodní okraj jádrového sídla Holubice-Kozinec a samostatné sídlo Kozákova zahrada) nevymezuje zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení mimo perimetr půlkilometrové pěší docházky ke stávajícím autobusovým zastávkám.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

ÚP požadavek splňuje. Veškeré systémy technické infrastruktury jsou v území stabilizované a předpokládá se jejich rozvoj souběžný s rozvojem zastavitelných ploch pro bydlení a občanské vybavení. Kapacita jednotlivých systémů technické infrastruktury byla přitom podrobně bilancována vůči předpokládanému nárůstu počtu obyvatel na území obce (viz odůvodnění koncepce technické infrastruktury v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

ÚP umožňuje rozvoj systému odvodnění (odkanalizování) vymezením rozvojové plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro možné rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

ÚP požadavek splňuje. V rámci obecných podmínek zásobování území elektrickou energií stanovených v kapitole D.2.3 závazné části ÚP je umožněno umísťování zařízení na využití solární energie. Tyto podmínky jsou upřesněny tak, aby umístění těchto zařízení nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti obce.

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.

I přes výše uvedené navrhuje ÚP Holubice celý soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Pro zajištění protierozní ochrany území před vodní i větrnou erozí jsou stabilizovány stávající plochy lesní všeobecné (LU), přírodní všeobecné (NU), polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), trvalých kultur (AT) a všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace a cesty ve volné krajině, včetně jejich doprovodné vegetace, alejí a stromořadí. Za účelem zlepšení podmínek protierozní ochrany území volné krajiny jsou pak navržené k obnově zaniklé historické cesty a navrženy další nové cesty ve volné krajině. ÚP vymezuje v rozsahu orných půd ohrožených vodní erozí plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) K.500, K.501, K.502, K.503, K.504, K.505, K.506, K.507 a plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního K.560, K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566, K.567, K.568. Blok orné půdy v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec, který je rovněž ohrožený vodní erozí, navrhuje ÚP ochránit umístěním liniového biotechnického protierozního opatření v podobě zasakovacího pásu, který rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší a zkrátí tak dráhu povrchového odtoku dešťové vody. Dále ÚP vytváří podmínky pro posílení protierozní ochrany návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, nebo např. doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí.

S cílem zvýšit retenční schopnost převážně intenzivně zemědělsky využívané krajiny Turské plošiny vymezuje ÚP na plošně rozsáhlých blocích orné půdy, v místech přirozených terénních depresí, do nichž se z plochy polí stahuje povrchová voda, plochy změn v krajině K.570, K.571, K.572, K.573 a K.574, v nichž má být zcela vyloučená orba a které mají být využívány způsobem umožňujícím lepší zasakování srážkové vody (např. zatravnění, přírodě blízký dřevinný porost atp.).

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu srážkové vody.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Na území obce Holubice nejsou PÚR ČR vymezeny žádné koridory ani plochy dopravní infrastruktury.

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

Na území obce Holubice nejsou PÚR ČR vymezeny žádné koridory ani plochy technické infrastruktury.

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

Území obce Holubice se netýká žádný další úkol pro územní plánování dle PÚR ČR.

B.2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Holubice 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 též 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.

Dne 30. 5. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 027-16/2022/ZK o vydání 7. aktualizace ZÚR SČK. Obsahem 7. aktualizace ZÚR SČK bylo vymezení koridoru pro zásobování vodou v oblasti Voticka a Benešovska, tedy mimo území obce Holubice.

Dne 12. 9. 2022 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje svým usnesením č. 033-18/2022/ZK o vydání 6. aktualizace ZÚR SČK, která nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. 6. aktualizace ZÚR SČK vymezuje koridor D327 – železniční trať v úseku Nepřevázka – Mladá Boleslav město, tzv. Bezděčínská spojka (novostavba). Ani tento nový záměr ZÚR Středočeského kraje se netýká území obce Holubice.

Ze ZÚR SČK ve znění 1., 2., 7. a 6. aktualizace vyplývají pro řešení ÚP Holubice následující požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Holubice 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.

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Holubice byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Vzhledem k poloze obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy byly v ÚP Holubice vytvořeny podmínky především pro rozvoj bydlení a s bydlením souvisejících veřejných infrastruktur. Rozvoj obytné funkce je tedy v ÚP Holubice zároveň doplněn kapacitně adekvátním rozvojem občanského vybavení, veřejných prostranství a v nich integrované dopravní a technické infrastruktury, to vše v optimální pěší docházkové vzdálenosti z ploch bydlení. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓). Především tímto byly vytvořeny podmínky pro rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje.

Z hlediska ekonomického pilíře udržitelného rozvoje bylo zohledněno, že obec v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy bude vždy vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do Prahy jakožto nejvýznamnějšího pracovištního centra v celé ČR. ÚP nicméně vytváří podmínky i pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy sadů a také louky a pastviny. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131. V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rovněž rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je možný také ve vybraných typech ploch občanského vybavení (OV, OX). Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla venkovského charakteru, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

Z pohledu pilíře environmentálního byl navržen takový rozvoj zástavby, jehož rozsah a dopad na zábor volné krajiny v zásadě odpovídá platnému ÚPO Holubice-Kozinec. Většina zastavitelných ploch pro bydlení byla z důvodu zájmu na zachování kontinuity řešení a právní jistoty vlastníků pozemků převzata z platného ÚPO Holubice-Kozinec. ÚP přitom

vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí. Ve zbylém nezastavěném území obce pak byla stanovena řada opatření posilujících ekologickou stabilitu volné krajiny. Zemědělská půda byla ochráněna primárně pro zemědělské hospodaření, nicméně byl vymezen celý soubor opatření na zvýšení její ekologické stability, ochrany proti erozi či vysychání (ochrana mezí a remízů, možnost jejich rozvoje, ochrana vodotečí a pásů zeleně podél nich a ochrana celých niv a pramenišť vodních toků, vymezení koridorů pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření, návrh na zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí či stromořadí apod.). ÚP zohledňuje a důsledně chrání přírodní hodnoty na území obce, zalesněný vrch Erz, zalesněné údolí Holubického potoka, nivy vodních toků apod. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES na regionální a lokální úrovni, nad rámec ÚSES pak vymezuje další nové plochy přírodní z důvodu zvýšení retenčních schopností půdy.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

ÚP požadavek splňuje. Vyhodnocení souladu ÚP Holubice s PÚR ČR je provedeno v kap. B.1. výše.↑

ÚP Holubice vytváří podmínky pro možné naplnění významných strategických cílů a opatření relevantních pro území obce Holubice, stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014 – 2020:

V rámci naplnění strategického cíle **A.1 Zlepšování podmínek pro podnikání ve Středočeském kraji, zvýšení konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů** a strategického cíle **A.3 Zvyšování zaměstnanosti a zlepšení podmínek na trhu práce** zohledňuje ÚP Holubice, že obec ležící v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy bude vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do Prahy jakožto nejvýznamnějšího pracovištního centra v ČR. ÚP nicméně vytváří podmínky i pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy sadů a také louky a pastviny. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131. V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rovněž rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je možný také ve vybraných typech ploch občanského vybavení (OV, OX). Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla venkovského charakteru, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

V rámci naplnění strategického cíle **B.3 Podpora dostupnosti občanské vybavenosti v obcích. Vytváření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel** byly v ÚP Holubice vytvořeny podmínky především pro rozvoj bydlení. Funkce bydlení byla zároveň doplněna adekvátním rozvojem občanského vybavení a veřejných prostranství, a to v optimální pěší docházkové vzdálenosti z ploch bydlení. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓). Pro zajištění optimální dostupnosti úplné základní školy s kapacitou odpovídající cílovému počtu obyvatel obce je konkrétně vymezena zastavitelná plocha Z.40. tato plocha je přitom určená i pro rozvoj například dalšího sportovního vybavení obce (sportovní hala) či zařízení sociálních služeb jako může být komunitní centrum či domov s pečovatelskou službou. Rozvoj mateřské školy a zdravotního střediska je umožněn v plochách změn P.60a a Z.60b a rozvoj komerčního občanského vybavení typu obchod či komerční služby je umožněn v zastavitelných plochách Z.61A a Z.61B.

K naplnění strategického cíle **B.4. Zajištění rovnoměrného a udržitelného rozvoje Středočeského kraje** přispívá ÚP řešením podrobně popsaným ve vyhodnocení priority 01 ZÚR SČK výše.↑

K naplnění strategického cíle **D.1 Zlepšování podmínek pro bydlení a zaměstnání v malých obcích. Dopravní dostupnost a občanská vybavenost malých obcí** přispívá ÚP řešením popsaným ve vyhodnocení strategických cílů A.1 a B.3 výše.↑

V rámci naplnění strategického cíle **E.1 Péče a ochrana jednotlivých složek životního prostředí** byl navržen takový rozvoj zástavby, jehož rozsah a dopad na zábor volné krajiny v zásadě odpovídá platnému ÚPO Holubice-Kozinec. Většina zastavitelných ploch pro bydlení byla z důvodu zájmu na zachování kontinuity řešení a právní jistoty vlastníků pozemků převzata z platného ÚPO Holubice-Kozinec. ÚP přitom vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Zastavitelné plochy

jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí. Ve zbylém nezastavěném území obce pak byla stanovena řada opatření posilujících ekologickou stabilitu volné krajiny. Zemědělská půda byla ochráněna primárně pro zemědělské hospodaření, nicméně byl vymezen celý soubor opatření na zvýšení její ekologické stability, ochrany proti erozi či vysychání (ochrana mezí a remízů, možnost jejich rozvoje, ochrana vodotečí a pásů zeleně podél nich a ochrana celých niv a pramenišť vodních toků, vymezení koridorů pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření, návrh na zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí či stromořadí apod.). ÚP zohledňuje a důsledně chrání přírodní hodnoty na území obce, zalesněný vrch Erz, zalesněné údolí Holubického potoka, nivy vodních toků apod. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES na regionální a lokální úrovni, nad rámec ÚSES pak vymezuje další nové plochy přírodní z důvodu zvýšení retenčních schopností půdy.

(05a) Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umisťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

ÚP požadavek splňuje. ÚP umožňuje rozvoj systému odvodnění (odkanalizování) vymezením zastavitelné plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro možné rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

(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:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití volné krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch. ÚP nevymezuje žádné záměry, které by narušily stávající charakter volné krajiny. Velká část území obce Holubice se nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, tedy v prostředí s hodnotným krajinným rázem, který je chráněn vymezeným přírodním parkem. Charakter volné krajiny a zároveň i obytného sídla Holubice-Kozinec je tímto institutem ochráněn. ÚP proto nastavuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl respektován stávající charakter obce Holubice a bylo docíleno harmonického vztahu zástavby jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec s okolní volnou krajinou, aby nedocházelo k narušování hodnotného krajinného rázu umisťováním hmotově, plošně anebo výškově výrazných stavebních dominant na území obce.

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;

ÚP požadavek splňuje. ÚP primárně chrání charakter dochované historické zástavby v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde vymezuje plochy smíšené obytné venkovské (SV), u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy vyžadující zachování venkovského charakteru zástavby, který opisuje hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. Historické návsi původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou chráněny vymezením ploch veřejných prostranství. ÚP chrání nemovité kulturní památky na území obce, a to zejména stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v širším okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění těchto kulturních hodnot.

d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

ÚP požadavek splňuje. Podrobné vyhodnocení je provedeno v příslušné kapitole B.2.6. ↓ tohoto odůvodnění.

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Holubice se nachází dva přírodní zdroje: zemědělská půda a lesní půda. ÚP přebírá většinu zastavitelných ploch pro rozvoj zástavby z platného ÚPO Holubice-Kozinec a tím minimalizuje možnost nevhodné expanze zástavby do volné krajiny, a tedy na úkor záboru zemědělské či lesní půdy. ÚP navíc vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí. Za účelem zajištění udržitelného zemědělského obhospodařování zemědělské půdy byl vymezen celý soubor opatření na zvýšení její ekologické stability, ochrany proti erozi či vysychání (ochrana mezí a remízů, možnost jejich rozvoje, ochrana vodotečí a pásů zeleně podél nich a ochrana celých niv a pramenišť vodních toků, vymezení koridorů pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření, návrh na zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí či stromořadí apod.). ÚP Holubice dále chrání všechny plochy lesa na území obce a předchází nežádoucím záborům a fragmentaci lesa. Řešení ÚP Holubice

nevyvolává fakticky žádné potenciální zábory PUPFL, jediné předpokládané zábory ZPF jsou vyhodnoceny z důvodu vymezení zastavitelné plochy pro stabilizaci existujících hlavních lesních cest v Kozineckém háji na vrchu Erz, které nejsou katastrované a pro jejichž stabilizaci v rámci územního plánu je z čistě metodologických důvodů nezbytné vymezit je jako plochy změn.

(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;

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k poloze obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy byly v ÚP Holubice vytvořeny podmínky především pro rozvoj bydlení a s bydlením souvisejících veřejných infrastruktur. Rozvoj obytné funkce je tedy v ÚP Holubice zároveň doplněn kapacitně adekvátním rozvojem občanského vybavení, veřejných prostranství a v nich integrované dopravní a technické infrastruktury, to vše v optimální pěší docházkové vzdálenosti z ploch bydlení. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓). Zároveň byly sledovány požadavky i na doplnění souvisejících ploch veřejných prostranství (především vymezením významných ploch změn zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) P.100, Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c pro nové parčíky a také pro centrální park mezi zástavbou dvou historických vsí Holubice a Kozinec, a tedy v těžišti jádrového sídla Holubice-Kozinec).

ÚP dále vytváří podmínky pro zásadní zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb, a to vymezením ploch pro obnovu zaniklých historických cest a pro nové cesty ve volné krajině.

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;

ÚP požadavek splňuje. Na území obce nebyly identifikovány žádné plochy brownfields, které by bylo nutné kompletně revitalizovat a znovu využít k plnění jiných funkcí. ÚP vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárného využívání. ÚP vymezuje v historických jádrech dvě rozsáhlé plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P.110a a P.111 v rozsahu areálů statků, které jsou dodnes využívány jako zázemí zemědělské výroby a které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se specifickou prostorovou regulací. Nejedná se ovšem o typické brownfieldy.

Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby byl zajištěn kompaktní rozvoj sídla, který zajistí minimalizaci záborů hodnotného zemědělského půdního fondu. Kompaktní, a tedy i hospodárný rozvoj z hlediska ekonomického využívání dopravní a technické infrastruktury je zároveň zajištěn spojitým systémem veřejných prostranství (zahrnujícím i plochy parků a parkově upravených ploch), který ÚP vymezuje.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:

- poznávací a kongresové turistiky,

- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,

- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,

- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,

- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezením ploch pro zahuštění cestní sítě ve volné krajině zásadně posiluje vazbu sídla Holubice-Kozinec na zalesněný vrch Erz a zalesněné údolí Holubického potoka, které plní funkci významných rekreačních zázemí obce. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92. Zároveň ÚP Holubice stabilizuje jezdecký areál na

severozápadním okraji zástavby obce jakožto specifickou formu rekreace, a to vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ).

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

ÚP požadavek splňuje. Z hlediska ekonomického pilíře udržitelného rozvoje bylo zohledněno, že obec v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy bude vždy vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do Prahy jakožto nejvýznamnějšího pracovištního centra v celé ČR. ÚP nicméně vytváří podmínky i pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy sadů a také louky a pastviny. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131. V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rovněž rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je možný také ve vybraných typech ploch občanského vybavení (OV, OX). Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla venkovského charakteru, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření jako protierozních opatření.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje všechny lesy jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU), které mimo svou produkční funkci umožňují také funkci rekreační. Součástí lesních pozemků jsou také cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu, které rekreační potenciál těchto lokalit zvyšují. S cílem dlouhodobé garance veřejné přístupnosti a prostupnosti lesa Kozineckého háje na vrchu Erz vymezuje ÚP zastavitelnou plochu veřejného prostranství Z.95 v rozsahu existujících hlavních polních cest napříč tímto lesem, které navazují na cestní síť v okolní volné zemědělské krajině.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

ÚP požadavek splňuje. ÚP respektuje a chrání stávající hustou síť silnic III. třídy na území obce Holubice vymezením stabilizovaných ploch dopravy silniční (DS), čímž je ochráněna základní funkce dopravního systému. Stávající dopravní systém na území obce Holubice představuje dostatečnou dopravní obslužnost celé obce. Kapacity systémů technické infrastruktury byly v rámci zpracování ÚP prověřeny, přičemž byly shledány pro navržený rozvoj dostatečné (viz kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice – koncepce technické infrastruktury ↓). ÚP však i přesto umožňuje rozvoj systému odvodnění (odkanalizování) vymezením zastavitelné plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro možné rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

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

Rozvojová oblast republikového významu

Obec Holubice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se území obce Holubice týkají následující:

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

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

ÚP požadavek splňuje. Obec Holubice je obsloužena veřejnou autobusovou dopravou. ÚP až na úplné výjimky (severní a jihovýchodní okraj jádrového sídla Holubice-Kozinec a samostatné sídlo Kozákova zahrada) nevymezuje zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení mimo perimetr 500 m, což je dle ČSN 736110 maximální akceptovatelná pěší docházka na zastávky veřejné hromadné dopravy ve venkovských obcích s rozptýlenou venkovskou zástavbou.

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;

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje primárně plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárného využívání. ÚP vymezuje v historických jádrech dvě rozsáhlé plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P.110a a P.111 v rozsahu areálů bývalých statků, které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se specifickou prostorovou regulací.

j) vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání areál kostela Narození Panny Marie, kapli sv. Michaela na historické návsi v Kozinci a mohylník na vrchu Erz, které jsou nemovitými kulturními památkami, a tedy i potenciálními turistickými cíli, a to vymezením stabilizovaných ploch, které svými regulativy zajišťují jejich ochranu. Zároveň ÚP Holubice stabilizuje jezdecký areál na severozápadním okraji zástavby obce jakožto specifickou formu rekreace, a to vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ).

k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezením ploch pro zahuštění cestní sítě ve volné krajině zásadně posiluje vazbu sídla Holubice-Kozinec na zalesněný vrch Erz a zalesněné údolí Holubického potoka, které plní funkci významných rekreačních zázemí obce. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92. Zároveň ÚP Holubice stabilizuje jezdecký areál na severozápadním okraji zástavby obce jakožto specifickou formu rekreace, a to vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ).

l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;

ÚP požadavek splňuje. ÚP zachovává dostatečně robustní pásy volné krajiny mezi zástavbou jádrového sídla Holubice-Kozinec a mezi zástavbou sídel všech okolních obcí. ÚP zároveň vytváří podmínky pro zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce Holubice tím, že navrhuje zásadní zahuštění cestní sítě s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb.

m) koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;

Správní území obce Holubice nesousedí s územím hlavního města Prahy a nemá ani žádné jiné zásadní územní vazby na území hlavního města.

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

ÚP požadavek splňuje. Viz komplexní vyhodnocení priority (14) PÚR ČR výše v kap. B.1.↑

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

ÚP požadavek splňuje. Viz níže v kap. B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny.↓

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

ÚP požadavek splňuje. Viz níže v kap. B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu.↓

d) 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;

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení, které jsou téměř všechny převzaté z platného ÚPO Holubice-Kozinec, přičemž byl zohledněn zájem na kontinuitě řešení ÚP. ÚP vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí. Kapacita ploch pro rozvoj bydlení vymezených v ÚP Holubice byla bilancována vůči vyhodnocené potřebě nových bytů, která je odvozena komplexní metodou posouzení rozvojového potenciálu obce i vzhledem k jeho atraktivní poloze v suburbánním zázemí Prahy (viz kapitola H tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice↓).

Obytná funkce je doplňována adekvátním rozvojem občanského vybavení a veřejných prostranství. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

Navržený rozvoj obce byl vyhodnocen z pohledu kapacit systémů technické infrastruktury, přičemž byly shledány pro navržený rozvoj dostatečné (viz kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice – koncepce technické infrastruktury ↓). ÚP i přesto umožňuje rozvoj systému odvodnění (odkanalizování) vymezením zastavitelné plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro možné rozšíření stávající čistírny odpadních vod.

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

g.2) regionálních biocenter 1461 Ers.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice vymezuje a zpřesňuje regionální biocentrum RBC.1461 Kozinecký háj s vrchem Ers.

Centra osídlení

Obec Holubice není vymezena jako žádné centrum osídlení Středočeského kraje. V obci je proto rozvíjena především obytná funkce a k ní kapacitně odpovídající občanské vybavení, aniž by stanovená koncepce rozvoje území obce vytvářela podmínky pro rozvoj obce Holubice jakožto významnějšího spádového centra osídlení. Určitou výjimku tvoří záměr na umístění svazkové základní školy, která má sloužit i dětem z okolních obcí Svrkyně, Tursko, Otvovice či Trněný Újezd.

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

Obec Holubice není součástí žádné specifické oblasti vymezené v ZÚR Středočeského kraje.

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

Plochy a koridory dopravy

Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

Cyklistická doprava

(153) ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

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

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. Jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti území obce pro pěší a cyklistickou dopravu, a to stabilizací stávajících a zároveň návrhem nových cest ve volné krajině pro pěší a cyklisty, které zlepšují prostupnost volné krajiny obce Holubice a zároveň propojují území obce Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Na území obce Holubice není v ZÚR SČK ani PÚR ČR vymezená žádná plocha ani koridor republikového či nadmístního významu pro technickou infrastrukturu.

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

(193) ZÚR vymezují na REGIONÁLNÍ úrovni:

a) biocentra;

c) biokoridory.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice vymezuje a zpřesňuje regionální biocentrum Ers (RBC.1461 Kozinecký háj s vrchem Ers) a regionální biokoridory RBK.1120 – Ers (RBK.1121 Minická skála – Ers) a Ers – Únětický háj (RBK.1136 Ers – Únětický háj).

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

a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpřesněných ploch biocentra a biokoridorů jsou vymezené plochy s vyloučením výstavby nadzemních staveb, s vyloučením rozsáhlého zpevňování povrchů, s vyloučením oplocování a s vyloučením jakýchkoli dalších změn, které by byly v rozporu s cílovým stavem biotopů v rámci předmětných biokoridorů a biocenter.

b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice nevymezuje žádné stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES.

c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.

ÚP požadavek splňuje. Při vymezování skladebných prvků ÚSES v rámci ÚP byla zohledněna a plně respektována veškerá metodická doporučení a speciální oborové dokumenty zejména Ministerstva životního prostředí ČR a Ministerstva pro místní rozvoj ČR týkající se plánování a projektování ÚSES na všech úrovních. Vymezení ÚSES na regionální úrovni vychází z platných *ZÚR Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1, 2, 7 a 6*.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

ÚP požadavek splňuje. ÚP zpřesňuje na území obce Holubice všechny výše uvedené prvky regionálního ÚSES v parametrech dle *Metodiky vymezování systému ekologické stability (Bínová kol., 2017),* zajišťujících jejich plnou funkčnost.

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 následující přírodní hodnoty stanovené v ustanovení *(197)* ZÚR SČK:

g) krajinářsky hodnotná území - přírodní parky a území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu;

h) VKP mimo území CHKO;

i) skladebné části ÚSES.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání výše uvedené přírodní hodnoty následujícím způsobem:

Údolní nivy Holubického potoka a Turského potoka ÚP chrání především před zástavbou a orbou, jakož i před jiným nevhodným hospodařením a využitím, čímž vytváří podmínky pro dosažení maximální možné retenční kapacity údolních niv vodních toků

ÚP chrání vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny pozemky lesa na území obce jakožto VKP ze zákona. Řešení ÚP zároveň nevyvolává fakticky žádné potenciální zábory PUPFL, jediné předpokládané zábory ZPF jsou vyhodnoceny z důvodu vymezení zastavitelné plochy pro stabilizaci existujících hlavních lesních cest v Kozineckém háji na vrchu Erz, které nejsou katastrované a pro jejichž stabilizaci v rámci územního plánu je z čistě metodologických důvodů nezbytné vymezit je jako plochy změn.

ÚP vymezuje spojitý ÚSES, přičemž nyní nefunkční prvky vymezuje jako návrhové plochy změn v krajině a zároveň je vymezuje jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění.

b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny lesní pozemky v údolí Holubického potoka a na vrcholu Erz, jakožto zásadní ekostabilizační a rekreační prvek území obce, v jinak převážně intenzivně využívané zemědělské krajině. Dále ÚP chrání a rozvíjí významné ekostabilizační prvky Holubického potoka a Turského potoka, včetně jejich údolních niv, a to vymezením koryta Holubického potoka včetně jeho údolní nivy jako stabilizovaných ploch přírodních všeobecných (NU) a prameniště Turského potoka včetně jeho údolní nivy vymezením jako plochy změny v krajině přírodní všeobecné (NU) K.536, aby byla ochráněna hydrologická funkce obou vodního toků a jejich údolních niv před intenzivní zemědělskou činností. Plochy všech údolnic pak ÚP vymezuje jako plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), aby rovněž byla zachována jejich hydrologická funkce. ÚP chrání a rozvíjí všechny ostatní přírodní prvky v podobě remízků, mezí, skupin stromů, či alejí a stromořadí ve volné krajině jakožto základních ekostabilizačních prvků vytvářejících rozmanitou mozaiku volné krajiny, a to vymezením jakožto stabilizovaných nebo návrhových ploch přírodních všeobecných (NU), resp. jako koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic). ÚP Holubice současně respektuje vysokou kvalitu zemědělské půdy na území obce a s ní související převažující intenzivní produkční funkci zemědělských ploch a většinu volné krajiny, která je již dnes převážně zemědělsky využívaná, ponechává pro zemědělské využití. Zároveň však vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto zemědělských ploch, a to zamezením zemědělské činnosti v nivách vodních toků a v údolnicích, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem na zahuštěním sítě cest ve volné krajině lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

Pro zvýšení retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny v povodí kritického bodu na Holubickém potoce vymezuje ÚP především plošné zatravnění všech svažitých a dnes zcela nevhodně oraných zemědělských pozemků a dále plochy ÚSES. V souladu s Územní studií krajiny SO ORP Černošice pak ÚP vymezuje také plochy geomorfologicky vhodné pro přirozenou retenci srážkové vody ve volné krajině, které vymezuje jako plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy (MU.w) K.570, K.571, K.572, K.573 a K.574. Zvýšení retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny pak přispívá také návrh všech cest lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje skutečnost, že se velká část území obce Holubice nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, tedy v prostředí s hodnotným krajinným rázem, který je chráněn vymezeným přírodním parkem. Hodnota Přírodního parku Okolí Okoře a Budče je chráněna primárně tím, že ÚP nepřipouští zakládání žádných nových sídel a zástavbu stávajících sídel toliko aronduje po obvodu, s cílem zachovat historický ráz urbanistické struktury sídel jednoznačně vymezených vůči okolní otevřené zemědělské krajině. Je navíc stanovený požadavek na venkovský charakter zástavby a výšková regulace nepřipouští navyšování zástavby oproti historické výškové hladině. Územní plán ani nemění historicky daný charakter volné krajiny, která je tradičně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. ÚP naopak návrhem na zásadní zahuštění cestní sítě navrhuje obnovu historické struktury krajiny, která byla dříve členěná na podstatně menší políčka, louky a sady. ÚP nastavuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl

respektován stávající charakter obce Holubice a bylo docíleno harmonického vztahu zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec s okolní volnou krajinou, aby nedocházelo k narušování hodnotného krajinného rázu umisťováním hmotově, plošně anebo výškově výrazných stavebních dominant na území obce. ÚP nevymezuje žádné dopravní stavby, které by negativně ovlivnily krajinný ráz na území obce Holubice.

e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umisťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;

ÚP požadavek splňuje. ÚP nevymezuje na území obce žádné výškové stavby. Případné bodové stavby technické infrastruktury v krajině budou předmětem posouzení v rámci navazujících správních řízení.

f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice nevymezuje žádnou dopravní stavbu ve zvláště chráněných územích, lokalitách soustavy NATURA 2000, či mokřadních ekosystémech.

g) ve zvláště chráněných a krajinářsky hodnotných územích podporovat rozvoj šetrných forem turismu, zamezit plošné výstavbě rekreačních objektů mimo zastavěná území a navrhnout rekreační využití vesnických sídel. Podporovat ekologicky únosné využití vodních toků k rekreační a sportovní plavbě a zabezpečit související zázemí (veřejná tábořiště, parkoviště apod.) s ohledem na ochranu přírody, podporovat rozvoj eko- a agroturistiky;

ÚP požadavek splňuje. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími všech sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92. Zároveň ÚP Holubice stabilizuje jezdecký areál na severozápadním okraji zástavby obce jakožto specifickou formu rekreace, a to vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ).

j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

ÚP požadavek splňuje. Vymezení lokálního ÚSES v ÚP Holubice respektuje a neomezuje přírodní zdroje na území obce. ÚSES ovlivňuje využívání zemědělských půd na území obce, když na dotčených pozemcích stanoví omezený režim umožňující pouze extenzivní formy hospodaření. Veřejný zájem na zajištění ekologické stability krajiny je pro takové řešení nicméně dostatečným důvodem.

k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);

ÚP požadavek splňuje. Viz výše vyhodnocení písm. d). ↑

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

ÚP požadavek splňuje. V rámci návrhu řešení dopravních staveb v ÚP Holubice byla zohledněna přítomnost všech prvků ÚSES na území obce.

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

ÚP požadavek splňuje. Údolní nivy Holubického potoka a Turského potoka ÚP chrání především před zástavbou a orbou, jakož i před jiným nevhodným hospodařením a využitím, čímž vytváří podmínky pro dosažení maximální možné retenční kapacity údolních niv vodních toků.

Kulturní hodnoty území kraje

Na území obce Holubice se nenachází žádné kulturní hodnoty území kraje stanovené v ustanovení *(199)* ZÚR SČK.

Civilizační hodnoty území kraje

Na území obce Holubice se nenachází žádné civilizační hodnoty stanovené v ustanovení *(202)* ZÚR SČK.

B.2.6. Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

ZÚR SČK ve výkrese *I.3 Oblasti se shodným krajinným typem* zahrnují území obce Holubice do krajinného typu **krajiny polní (O01)**.

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

ÚP požadavek splňuje. Na území obce se vyskytuje převážně zemědělský charakter volné krajiny. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch. ÚP nevymezuje žádné záměry, které by narušily stávající charakter volné krajiny. ÚP Holubice respektuje skutečnost, že se velká část území obce Holubice nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, tedy v prostředí s hodnotným krajinným rázem, který je chráněn vymezeným přírodním parkem. Hodnota Přírodního parku Okolí Okoře a Budče je chráněna primárně tím, že ÚP nepřipouští zakládání žádných nových sídel a zástavbu stávajících sídel toliko aronduje po obvodu, s cílem zachovat historický ráz urbanistické struktury sídel jednoznačně vymezených vůči okolní otevřené zemědělské krajině. Je navíc stanovený požadavek na venkovský charakter zástavby a výšková regulace nepřipouští navyšování zástavby oproti historické výškové hladině. Územní plán ani nemění historicky daný charakter volné krajiny, která je tradičně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. ÚP naopak návrhem na zásadní zahuštění cestní sítě navrhuje obnovu historické struktury krajiny, která byla dříve členěná na podstatně menší políčka, louky a sady. ÚP nastavuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl respektován stávající charakter obce Holubice a bylo docíleno harmonického vztahu zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec s okolní volnou krajinou, aby nedocházelo k narušování hodnotného krajinného rázu umisťováním hmotově, plošně anebo výškově výrazných stavebních dominant na území obce. ÚP nevymezuje žádné dopravní stavby, které by negativně ovlivnily krajinný ráz na území obce Holubice.

b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje celý soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Pro zajištění protierozní ochrany území před vodní i větrnou erozí jsou stabilizovány stávající plochy lesní všeobecné (LU), přírodní všeobecné (NU), polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), trvalých kultur (AT) a všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace a cesty ve volné krajině, včetně jejich doprovodné vegetace, alejí a stromořadí. Za účelem zlepšení podmínek protierozní ochrany území volné krajiny jsou pak navržené k obnově zaniklé historické cesty a navrženy další nové cesty ve volné krajině. ÚP vymezuje v rozsahu orných půd ohrožených vodní erozí plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) K.500, K.501, K.502, K.503, K.504, K.505, K.506, K.507 a plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního K.560, K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566, K.567, K.568. Blok orné půdy v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec, který je rovněž ohrožený vodní erozí, navrhuje ÚP ochránit umístěním liniového biotechnického protierozního opatření v podobě zasakovacího pásu, který rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší a zkrátí tak dráhu povrchového odtoku dešťové vody. Dále ÚP vytváří podmínky pro posílení protierozní ochrany návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, nebo např. doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí.

Pro zvýšení retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny v povodí kritického bodu na Holubickém potoce vymezuje ÚP především plošné zatravnění všech svažitých a dnes zcela nevhodně oraných zemědělských pozemků a dále plochy ÚSES. V souladu s Územní studií krajiny SO ORP Černošice pak ÚP vymezuje také plochy geomorfologicky vhodné pro přirozenou retenci srážkové vody ve volné krajině, které vymezuje jako plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy (MU.w) K.570, K.571, K.572, K.573 a K.574. Zvýšení retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny pak přispívá také návrh všech cest lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu.

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání údolní nivy Holubického potoka a Turského potoka jakožto VKP ze zákona, a to především před zástavbou a orbou, jakož i před jiným nevhodným hospodařením a využitím, čímž vytváří podmínky pro dosažení maximální možné retenční kapacity údolních niv vodních toků. Dále jakožto VKP ze zákona ÚP chrání

vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny pozemky lesa na území obce. Řešení ÚP Holubice přitom nevyvolává fakticky žádné potenciální zábory PUPFL, jediné předpokládané zábory ZPF jsou vyhodnoceny z důvodu vymezení zastavitelné plochy pro stabilizaci existujících hlavních lesních cest v Kozineckém háji na vrchu Erz, které nejsou katastrované a pro jejichž stabilizaci v rámci územního plánu je z čistě metodologických důvodů nezbytné vymezit je jako plochy změn.

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí.

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje nové cesty v krajině vhodné pro pěší turistiku a cykloturistiku. ÚP Holubice vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou, která má pro turistický pohyb propojit údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou s údolím Zákolanského potoka u Okoře a Budče, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92. Dále ÚP chrání areál kostela Narození Panny Marie, kapli sv. Michaela na historické návsi v Kozinci a mohylník na vrchu Erz, které jsou nemovitými kulturními památkami, a tedy i potenciálními turistickými cíli vymezením stabilizovaných ploch, které svými regulativy zajišťují jejich ochranu.

ÚP nevymezuje žádné plochy pro rozvoj individuální rekreace.

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

ÚP požadavek splňuje. ÚP primárně chrání charakter dochované historické zástavby v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde vymezuje plochy smíšené obytné venkovské (SV), u kterých jsou stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. Historické návsi původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou chráněny vymezením ploch veřejných prostranství. ÚP chrání nemovité kulturní památky na území obce. Ochrana těchto kulturních hodnot je zajištěna zejména stanovenou prostorovou regulací, konkrétně stanovenou maximální výškou zástavby a stanovenou strukturou zástavby v širším okolí hodnot. Tím jsou vytvořeny podmínky pro ochranu prostředí identifikovaných kulturních hodnot před nevhodnou zástavbou v jejich okolí, která by mohla narušit vizuální uplatnění těchto kulturních hodnot.

ÚP nastavuje prostorovou regulaci ploch pro novou obytnou zástavbu tak, aby naplňovala základní znaky venkovského charakteru zástavby, čímž směřuje k harmonickému začlenění sídla do okolní zemědělské krajiny.

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;

ÚP požadavek splňuje. ÚP nevymezuje na území obce žádné výškové stavby. Případné bodové stavby technické infrastruktury v krajině budou předmětem posouzení v rámci navazujících správních řízení.

h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

ÚP požadavek splňuje. Jediným prostorově rozsáhlým areálem, který ÚP navrhuje, je areál nové základní školy vymezený zastavitelnou plochou občanského vybavení veřejného (OV) Z.40. Tato plocha je však vymezena v údolí, ve zcela neexponované lokalitě, kde nehrozí žádný negativní vliv navrhované zástavby na krajinný ráz.

(207) ZÚR stanovují pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

ÚP požadavek splňuje. ZÚR SČK zahrnují území obce Holubice do krajinného typu krajiny polní (O01). Vyhodnocení naplnění z toho plynoucích požadavků je provedeno v následujícím odstavci.↓

Krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce (O, C, V)

(214) ZÚR vymezují krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

a) přírodní potenciál území pro vysokou nebo specifickou zemědělskou produkci;

b) z hlediska přírodních podmínek lze dále rozlišit na:

b.1) krajiny polní (oblasti s vysokým podílem zemědělského půdního fondu, které mají příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy), kód O.

(215) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;

b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně intenzivní zemědělské využití volné krajiny na území obce. ÚP chrání ovocné sady západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec jakožto extenzivnější formu zemědělství, a to vymezením stabilizovaných ploch trvalých kultur (AT). Zároveň ÚP vymezuje plochu změny v krajině K.510 (AT) pro rozvoj sadů. ÚP také vytváří ve volné krajině podmínky pro rozvoj zemědělství, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131, a to pro možný vznik zázemí zemědělské produkce s vazbou právě primárně na okolní sady. Dále ÚP chrání nejcennější zemědělskou půdu, která se nachází na většině území obce Holubice, a to primárně eliminací vymezování dalších rozvojových ploch určených k rozvoji zástavby ve volné krajině. ÚP vymezuje primárně plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor zemědělské půdy. Zastavitelné plochy jsou vymezovány výhradně v návaznosti na zastavěné území, formou arondace urbanistických proluk po obvodu stávající zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec.

ÚP dále stabilizuje všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a lesy v údolí Holubického potoka, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, a to jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU). Koryto vodního toku Holubického potoka vymezuje ÚP jako stabilizované plochy přírodní všeobecné (NU). Prameniště Turského potoka vymezuje ÚP jako plochu změny v krajině přírodní všeobecnou (NU) K.536. Zároveň ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability volné krajiny, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků, v údolnicích a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření jako protierozních opatření.

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

ZÚR SČK ve znění Aktualizace č. 1, 2, 7 a 6 vymezují na území obce Holubice následující veřejně prospěšná opatření (uvedeno tučným písmem). Ke každému z veřejně prospěšných opatření, je uvedeno vyhodnocení plnění v rámci ÚP Holubice:

VPO RK 1121 RK 1120 – Ers: V ÚP Holubice je vymezena plocha regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1121 Minická skála – Ers nad stabilizovanými plochami lesními všeobecnými (LU), plochami přírodními všeobecnými (NU) a plochami změn v krajině NU. Nefunkční části prvků ÚSES jsou v ÚP vymezeny jako plochy změn v krajině a zároveň jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

VPO RK 1136 Ers – Únětický háj: V ÚP Holubice je vymezena plocha regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1136 Ers – Únětický háj nad stabilizovanými plochami přírodními všeobecnými (NU) a plochami změn v krajině NU. Nefunkční části prvků ÚSES jsou v ÚP vymezeny jako plochy změn v krajině a zároveň jako veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění.

VPO RC 1461 Ers: V ÚP Holubice je vymezena plocha regionálního biocentra ÚSES RBC.1461 Kozinecký háj s vrchem Ers nad stabilizovanými plochami lesními všeobecnými (LU), plochami přírodními všeobecnými (NU) a plochami změn v krajině NU. Nefunkční části prvků ÚSES jsou v ÚP vymezeny jako plochy změn v krajině a zároveň jako 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 územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Holubice 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.

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Holubice byly zohledněny všechny tři pilíře udržitelného rozvoje území – ekonomický, sociální i přírodní, a to následujícím způsobem:

Vzhledem k poloze obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy byly v ÚP Holubice vytvořeny podmínky především pro rozvoj bydlení a s bydlením souvisejících veřejných infrastruktur. Rozvoj obytné funkce je tedy v ÚP Holubice zároveň doplněn kapacitně adekvátním rozvojem občanského vybavení, veřejných prostranství a v nich integrované dopravní a technické infrastruktury, to vše v optimální pěší docházkové vzdálenosti z ploch bydlení. Návrh rozvoje občanského vybavení byl podrobně vybilancován ve vztahu k předpokládanému nárůstu počtu obyvatel (viz odůvodnění koncepce občanského vybavení v rámci kap. G tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice ↓). Především tímto byly vytvořeny podmínky pro rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje.

Z hlediska ekonomického pilíře udržitelného rozvoje bylo zohledněno, že obec v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy bude vždy vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do Prahy jakožto nejvýznamnějšího pracovištního centra v celé ČR. ÚP nicméně vytváří podmínky i pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy sadů a také louky a pastviny. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131. V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rovněž rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je možný také ve vybraných typech ploch občanského vybavení (OV, OX). Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla venkovského charakteru, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

Z pohledu pilíře environmentálního byl navržen takový rozvoj zástavby, jehož rozsah a dopad na zábor volné krajiny v zásadě odpovídá platnému ÚPO Holubice-Kozinec. Většina zastavitelných ploch pro bydlení byla z důvodu zájmu na zachování kontinuity řešení a právní jistoty vlastníků pozemků převzata z platného ÚPO Holubice-Kozinec. ÚP přitom vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí. Ve zbylém nezastavěném území obce pak byla stanovena řada opatření posilujících ekologickou stabilitu volné krajiny. Zemědělská půda byla ochráněna primárně pro zemědělské hospodaření, nicméně byl vymezen celý soubor opatření na zvýšení její ekologické stability, ochrany proti erozi či vysychání (ochrana mezí a remízů, možnost jejich rozvoje, ochrana vodotečí a pásů zeleně podél nich a ochrana celých niv a pramenišť vodních toků, vymezení koridorů pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření, návrh na zásadní zahuštění cestní sítě ve volné krajině, včetně doprovodných alejí či stromořadí apod.). ÚP zohledňuje a důsledně chrání přírodní hodnoty na území obce, zalesněný vrch Erz, zalesněné údolí Holubického potoka, nivy vodních toků apod. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES na regionální a lokální úrovni, nad rámec ÚSES pak vymezuje další nové plochy přírodní z důvodu zvýšení retenčních schopností půdy.

(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.

ÚP požadavek splňuje. Plošná regulace území obce byla provedena komplexně, při zvážení všech vzájemných vztahů mezi funkcemi vyskytujícími se na území obce i v jeho bezprostředním okolí, popř. funkcemi, které se mohou v budoucnu na území obce rozvinout. V regulativech ploch byla vyvážena dostatečná flexibilita umožňující přiměřeně

rozmanité možnosti aktivit v jednotlivých plochách, zároveň byla eliminována rizika vzniku možných střetů jednotlivých funkcí a struktur zástavy v plochách i mezi plochami navzájem. Pečlivě byly vyváženy podmínky hraničních funkcí, jako např. nerušící výroba či občanské vybavení v plochách pro bydlení apod.

Účelnosti navrženého řešení bylo dosaženo podrobným vyhodnocením potenciálu rozvoje v rámci zastavěného území a až následně návrhem nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita nově vymezovaných zastavitelných ploch odpovídají reálné předpokládané potřebě jednotlivých funkcí v návrhovém období územního plánu, která se odvíjí především od potřeby nových rozvojových ploch pro bydlení, a to s ohledem na predikovanou potřebu nových bytů.

Všechny zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé návaznosti na stávající uliční síť a sítě technické infrastruktury, a je dbáno na zajištění pěší dostupnosti občanského vybavení a veřejných prostranství ze všech ploch bydlení, a to stabilizací existujících ploch občanského vybavení a veřejných prostranství a vymezením ploch změn určených pro rozvoj nového občanského vybavení a nových veřejných prostranství.

Potřebného souladu veřejných a soukromých zájmů je dosaženo návrhem rozvoje veřejné infrastruktury kapacitně a kvalitativně odpovídající nárokům na rozvoj zástavby především pro bydlení.

(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 z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu ÚP byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry obce Holubice. Zároveň bylo v zájmu zachování kontinuity řešení a ochrany právní jistoty majitelů pozemků zohledněno řešení platného ÚPO Holubice-Kozinec. V návrhu územního plánu byly všechny záměry koordinovány, zejména pak s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů a požadavků na ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Při zpracování návrhu ÚP se respektovalo schválené zadání ÚP zahrnující požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání návrhu zadání ÚP Holubice. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu územního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

(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.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí identifikované přírodní hodnoty v území – viz vyhodnocení priority (14) v kap. B.1 výše.↑

ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření jako protierozních opatření.

Hospodárné využívání území je zajištěno bilancováním potřeb jednotlivých funkcí, pro které jsou v ÚP vymezeny zastavitelné plochy (detailně viz kap. H tohoto odůvodnění níže ↓).

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umisťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanovuje konkrétní podmínku týkající se výstavby v nezastavěném území, a to v ustanovení § E08. V této podmínce omezuje aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona na podmínky plošné regulace a upřesňující podmínky pro plochy zařazené do ÚSES. Obě sady podmínek aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 zužují, nikoliv rozšiřují, tudíž respektují podmínky stavebního zákona. V podmínkách jsou upřesněny obecné termíny použité v zákoně s ohledem na územní kontext obce Holubice.

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

ÚP požadavek splňuje. 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. Toto ustanovení je tak pro řešení ÚP Holubice irelevantní.

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 modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Holubice 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,

ÚP požadavek splňuje. Řešení územního plánu plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. ÚP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP SO ORP Černošice a v rámci dalších územně plánovacích podkladů, z nichž nejvýznamnějším je jednoznačně Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019). Zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce je dále aktualizováno týmem zpracovatelů územního plánu průběžně prováděným terénním šetřením a průzkumy území obce. Aktuální stav a vývoj území je dále průběžně monitorován politickým vedením obce, závěry a zjištění jsou potom do ÚP implementovány prostřednictvím intenzivní součinnosti určeného zastupitele pro územní plán se zpracovatelem ÚP i s pořizovatelem ÚP. ÚP tak vytváří optimální podmínky pro ochranu a další rozvoj všech identifikovaných hodnot území obce.

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

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce a koncepci ochrany a rozvoje jeho hodnot, které jsou poté zpřesněny a konkretizovány v rámci urbanistické koncepce a kompozice, zejména pak ve vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, a v rámci koncepce veřejné infrastruktury či koncepce uspořádání krajiny. Je tak zajištěna ochrana všech identifikovaných hodnot území obce Holubice.

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,

ÚP požadavek splňuje. ÚP je navržen s ohledem na potřeby identifikované pro obvyklé návrhové období ÚP, tedy na období příštích cca 15 až 20 let, přičemž navrhovaná koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce jsou stanoveny s cílem minimalizovat riziko nutnosti pořízení nového územního plánu v období kratším, než je obvyklé návrhové období územního plánu. ÚP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území, rešerší a analýz širokého okruhu a spektra relevantních územně plánovacích i jiných koncepčních a strategických dokumentů, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Holubice, tj. nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých. Nedílnou součástí zpracování a pořízení ÚP Holubice je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, kterým jednotlivé záměry kompetenčně odpovídají.

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

ÚP požadavek splňuje. Základní urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny stanovuje ÚP v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci urbanistické koncepce a kompozice. Podrobnější podmínky na umisťování staveb, uspořádání a řešení staveb stanovuje ÚP prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a zejména pak stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch, a to konkrétně stanovením maximální výšky zástavby a stanovením struktury zástavby v plochách.

V rámci prostorové regulace jsou stanoveny podmínky vycházející ze stávajícího charakteru a struktury zástavby. Na základě vyhodnocení charakteru a struktury stávající zástavby byla vyhodnocena potřeba jejich ochrany, popř. jejich žádoucí přeměny. Je tak zohledněna především hodnota zástavby historických jader dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. Jejich ochrana byla v ÚP Holubice zajištěna vymezením ploch smíšených obytných venkovských (SV) a stanovením specifické prostorové regulace pro tyto plochy. Tyto regulativy opisují hodnotné znaky předmětné urbanistické struktury. Dále ÚP většinu obytných ploch vymezuje jako plochy bydlení venkovského (BV), které v určité míře svou regulací také zajišťují rozvoj Holubic jakožto sídla venkovského charakteru.

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

ÚP požadavek splňuje. Podmínky pro provedení změn v území jsou v ÚP stanoveny důsledně se zohledněním stávajícího charakteru území a s cílem ochrany identifikovaných hodnot území. Pro každou plochu v zastavěném území, plochu přestavby či zastavitelnou plochu, je stanovena plošná a prostorová regulace. Podrobnějším členěním jednotlivých typů ploch je dosaženo optimálního nastavení podmínek pro jednotlivé části území s odlišnou strukturou zástavby a odlišnou pozicí ve struktuře obce.

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

ÚP požadavek splňuje. Při návrhu nových zastavitelných ploch byla prověřena kapacita existující veřejné infrastruktury a bylo vyhodnoceno, že není třeba na území obce stanovit etapizaci ani podmíněnost realizace některého konkrétního záměru předchozí realizací jiného záměru.

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

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje celý soubor opatření zvyšujících zásadně retenční schopnost území obce a tím přispívá k ochraně před povodněmi, jakož i před erozí půdy. Pro zajištění protierozní ochrany území před vodní i větrnou erozí jsou stabilizovány stávající plochy lesní všeobecné (LU), přírodní všeobecné (NU), polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), trvalých kultur (AT) a všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace a cesty ve volné krajině, včetně jejich doprovodné vegetace, alejí a stromořadí. Za účelem zlepšení podmínek protierozní ochrany území volné krajiny jsou pak navržené k obnově zaniklé historické cesty a navrženy další nové cesty ve volné krajině. ÚP vymezuje v rozsahu orných půd ohrožených vodní erozí plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) K.500, K.501, K.502, K.503, K.504, K.505, K.506, K.507 a plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního K.560, K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566, K.567, K.568. Blok orné půdy v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec, který je rovněž ohrožený vodní erozí, navrhuje ÚP ochránit umístěním liniového biotechnického protierozního opatření v podobě zasakovacího pásu, který rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší a zkrátí tak dráhu povrchového odtoku dešťové vody. Dále ÚP vytváří podmínky pro posílení protierozní ochrany návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, nebo např. doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí.

V zastavěném území a zastavitelných plochách je v naprosté většině ploch stanoven regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku, který umožní (kromě jiných funkcí) i zasakování srážkové vody hned v místě spadu.

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

ÚP požadavek splňuje. Vzhledem k poloze obce v bezprostředním suburbánním zázemí hlavního města Prahy byly v ÚP Holubice vytvořeny podmínky především pro rozvoj bydlení. Je přirozené, že obec v této poloze bude vykazovat vysokou dojížďku za prací právě do Prahy jakožto nejvýznamnějšího pracovištního centra v ČR.

ÚP nicméně vytváří podmínky i pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy sadů a také louky a pastviny. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131.

V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rovněž rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Rozvoj ekonomických aktivit je možný také ve vybraných typech ploch občanského vybavení (OV, OX). Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla venkovského charakteru, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající sídelní strukturu obce Holubice, která je tvořená hlavním obytným jádrovým sídlem Holubice-Kozinec a významově podružným prostorově odděleným obytným sídlem Kozákova zahrada. Prostorově izolované sídlo Kozákova zahrada je stabilizováno a není připuštěn jeho plošný rozvoj, ani rozvoj intenzity zástavby v tomto sídle. ÚP Holubice veškerý plošný rozvoj zástavby soustřeďuje do jádrového sídla Holubice-Kozinec, které plní funkci správního a kulturně-společenského střediska celé obce. ÚP nenavrhuje žádná nová sídla.

ÚP vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení, které nabídnou možnost kvalitního bydlení v zázemí Prahy.

ÚP vytváří podmínky pro obnovu řady historických cest a navrhuje nové cesty v krajině s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb, s cílem zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu,

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice reflektuje zemědělskou tradici obce Holubice, která leží v úrodné zemědělské krajině Turské plošiny. Na severozápadním okraji obce stabilizuje územní plán plochu výroby zemědělské (VZ), a to v rozsahu existujícího zemědělského areálu zaměřeného především na chov a ustájení koní. V rozsahu jader obou původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde jsou situovány původní zemědělské statky a usedlosti, vymezuje ÚP Holubice plochy smíšené obytné (SV), kde je i do budoucna zachována možnost provozování drobné řemeslné a nerušící výroby i zázemí zemědělského hospodaření, například ve formě zemědělských farem. ÚP dále vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zázemí zemědělského hospodaření pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131.

Území obce Holubice nevykazuje žádné specificky vhodné podmínky pro výrobu elektřiny, plynu či tepla ani pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů, proto pro daný účel územní plán nevymezuje žádné specifické plochy. ÚP však připouští umísťování zařízení na využití solární energie ve formě technologických zařízení umístěných přímo na stavbách v zastavěném území a v zastavitelných plochách na celém území obce.

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

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice vymezuje řadu ploch přestavby v rámci zastavěného území, jsou tak vytvořeny podmínky pro intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území, čímž dojde k hospodárnému využití zastavěného území. ÚP navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení, které jsou téměř všechny převzaté z platného ÚPO Holubice-Kozinec, přičemž byl zohledněn zájem na kontinuitě řešení ÚP.

ÚP vymezuje prakticky všechny plochy změn určené k obytné zástavbě ve vazbě na stávající zastavěné území jádrového sídla Holubice-Kozinec. Tím je zajištěna kontinuita historického vývoje, kdy byla zástavbou „obalována“ historická jádra dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. Stávající zastavěné území jádrového sídla je tak novými plochami změn pouze arondováno, čímž dochází ke kompaktnímu rozvoji sídla.

ÚP zajišťuje, že jsou všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby napojeny na síť stávajících místních komunikací v sídle. Zároveň jsou v návaznosti na ně doplněny nové plochy pro veřejné občanské vybavení, čímž je zajištěno zachování optimálních podmínek dostupnosti veřejné infrastruktury.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

ÚP požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení územního plánu nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje v historických jádrech dvě rozsáhlé plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P.110a a P.111 v rozsahu areálů bývalých statků, které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se specifickou prostorovou regulací.

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

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice nevykazuje negativní vlivy na životní prostředí a nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

ÚP požadavek splňuje. V nezastavěném území byla ochráněna zemědělská půda primárně pro zemědělské hospodaření. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo zásadní rozšíření a zahuštění cestní sítě ve volné krajině, čímž je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování ekologické stability krajiny. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu krajiny. V neposlední řadě

vymezuje ÚP spojitý ÚSES na lokální úrovni, nad rámec ÚSES pak vymezuje další nové plochy přírodní a přírodě blízké zeleně a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnými alejemi či stromořadími.

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

ÚP požadavek splňuje. Při pořizování a zejména zpracování územního plánu byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem a hlavním zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územní plánování, disponující všemi požadovanými znalosti z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES, kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení ÚP Holubice. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí právník, specialista na stavební právo a procesy v územním plánování Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D.

(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, popíšou 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.

ÚP požadavek splňuje. Příslušný úřad na základě projednání Zadání ÚP Holubice konstatoval, že nelze očekávat negativní vlivy na životní prostředí vyvolané pořizovaným ÚP Holubice a neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Holubice na životní prostředí.

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

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Holubice ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 stavebního zákona** je pořizovatelem ÚP Holubice Obecní úřad Holubice, pro který zajišťuje výkon územně plánovacích činností výkonný pořizovatel Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D., osoba splňující kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost dle ustanovení § 24 stavebního zákona.

V souladu s **§ 20a odst. 2 stavebního zákona** je ÚP Holubic zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace. To je doloženo „Souladem Územního plánu Holubice s jednotným standardem“ vydaným Ministerstvem pro místní rozvoj ČR dne 29. 08. 2023 pod č.j. MMR-59311/2023-08, viz **Příloha P.3.** na konci tohoto textu odůvodnění.

V souladu s **§ 43 odst. 1 stavebního zákona** ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚP vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy (označené indexem Z), plochy změn v krajině (označené indexem K) a plochy přestavby (označené indexem P). ÚP vymezuje plochy pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro všechny plochy stanoví podmínky pro jejich využití.

ÚP Holubice nevyužívá možnosti dané ustanovením **§ 43 odst. 2 stavebního zákona** vymezit plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, popř. vydáním regulačního plánu. Pro využití těchto institutů nebyl shledán důvod, koordinace budoucí výstavby je dostatečně zajištěna v měřítku územního plánu.

V souladu s **§ 43 odst. 3 stavebního zákona** ÚP zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Holubice ↑). ÚP je zpracován v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění ÚP Holubice ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění ÚP Holubice ↑). Věcné řešení ÚP překračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu pouze vymezením vybraných prvků prostorové regulace, a to na základě schváleného Zadání ÚP Holubice (detailně viz kap. J Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

V souladu s **§ 43 odst. 4 stavebního zákona** je ÚP zpracován a pořízen pro celé správní území obce Holubice.

ÚP 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 ÚP Holubice ↓).

V souladu s **§ 158 stavebního zákona** je ÚP Holubice zpracován 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 územního plánu bylo postupováno v souladu s **§ 50 až § 54 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 ÚP Holubice zpracován na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, pro katastrální území Holubice v Čechách stav k 3. 4. 2023 a pro katastrální území Kozinec stav k 20. 3. 2023. 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 ÚP Holubice textovou část (územní plán + odůvodnění územního plánu) a grafickou část (3 výkresy ÚP a 3 výkresy odůvodnění ÚP). Obsah ÚP i obsah odůvodnění ÚP odpovídají příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část ÚP Holubice obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 přílohy č. 7, grafická část ÚP Holubice obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění ÚP Holubice obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 přílohy č. 7, grafická část odůvodnění ÚP Holubice obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy ÚP a odůvodnění ÚP, s výjimkou výkresu širších vztahů, vypracovány v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny samostatné součásti ÚP opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

V souladu s **§ 21a a § 21b vyhlášky č. 500/2006 Sb.** je ÚP Holubic zpracován v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.

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 ÚP celé správní území obce Holubice na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m^2. Ve výjimečných případech, zejména v případech nutné ochrany některé z hodnot území obce, vymezuje ÚP i plochy menší.

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

V souladu s **§ 3 odst. 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Holubice 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.** ÚP Holubice podrobněji člení některé plochy s rozdílným způsobem využití. Podrobné odůvodnění tohoto členění je odůvodněno v kap. Zásady plošného uspořádání území obce Holubice tohoto Odůvodnění. ↓

V souladu s **§ 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Holubice vymezuje v odůvodněných případech plochy s rozdílným způsobem využitím „jiným“.

V souladu s **§ 3 odst. 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Holubice důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství včetně všech cest na území obce, která vymezuje jako stabilizované plochy veřejných prostranství. ÚP dále rozvíjí systém veřejných prostranství v zastavěném území, v plochách přestavby, v zastavitelných plochách i ve volné krajině s cílem úplné spojitosti a kontinuity systému veřejných prostranství, vyloučení neprostupných enkláv zástavby, zajištění optimálních podmínek pěší a cyklistické prostupnosti sídel a zajištění optimálních podmínek prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro účelovou, zejména zemědělskou dopravu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá základnímu režimu nastavenému v **§ 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání všech typů ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž podmínky využití ploch a koridorů člení na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

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

B.5.1 Vyhodnocení projednání Zadání ÚP Holubice

Stanovisko orgánu ochrany přírody a stanovisko krajského úřadu (SEA)

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, orgánu ochrany přírody a krajiny, č. j. 090321/2020/KUSK ze dne 23. 7. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
U návrhu Zadání územního plánu Holubice lze vyloučit významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, příslušného úřadu SEA, č. j. 090322/2021/KUSK ze dne 6. 8. 2021	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Holubice na životní prostředí (tzv. SEA).**	Nevyvolává nutnost úprav zadání. ÚP Holubice nebude v průběhu jeho pořízení posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vyjádření krajského úřadu jakožto nadřízeného orgánu

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto nadřízený orgán územního plánování neuplatnil ve fázi projednání zadání ÚP Holubice žádné vyjádření. Pořizovatel ÚP Holubice tudíž samostatně vyhodnotil zájmy hájené Krajským úřadem Středočeského kraje jakožto nadřízeným orgánem, především soulad Zadání ÚP Holubice s Politikou územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5, soulad Zadání ÚP Holubice se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 a 2, a dále soulad Zadání ÚP Holubice z hlediska širších vztahů území. Na základě tohoto vyhodnocení pořizovatel ÚP Holubice dospěl k závěru, že Zadání ÚP Holubice výše uvedené zájmy hájí v souladu s právními předpisy.

Vyjádření dotčených orgánů

Vyjádření Krajského úřadu Středočeského kraje, č. j. 090322/2021/KUSK ze dne 6. 8. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
<u>Dle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu:</u> Formální požadavky odkazující na povinnosti vyplývající z právních předpisů.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
<u>Dle lesního zákona:</u> Formální požadavky odkazující na povinnosti vyplývající z právních předpisů.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
<u>Dle zákona o ochraně ovzduší:</u> Formální požadavky odkazující na povinnosti vyplývající z právních předpisů.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
<u>Dle zákona o prevenci závažných havárií:</u> Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.

Dle silničního zákona: Formální požadavky odkazující na povinnosti vyplývající z právních předpisů.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Obvodního báňského úřadu pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, č. j. SBS 29816/2021/OBÚ-02/1 ze dne 19. 7. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Ministerstva dopravy č. j. MD-24214/2021-910/2 ze dne 9. 8. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Letecká doprava: Řešené území se nachází v ochranných pásmech (dále jen „OP“) neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor B. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č.j. 6535-12-701. Požadujeme, aby OP letiště byla doplněna a respektována v plném rozsahu.	Jde o požadavek vyplývající ze zákona, OP obsažená v územně analytických podkladech jsou v rámci zpracování ÚP standardně zohledňována a zobrazována v koordinačním výkresu. Nevyvolává nutnost úpravy zadání.
Drážní, silniční a vodní doprava: Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Ministerstva životního prostředí č. j. MZP/2020/500/1677 ze dne 12. 8. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí, č. j. MUCE/121288/2021/OŽP-Vysa ze dne 4. 8. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Dle vodního zákona: Dešťové vody by měly být přednostně akumulovány, až poté vsakovány.	Obecné principy likvidace srážkových vod jsou v ÚP standardně stanoveny v souladu s právními předpisy. Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Dle zákona o ochraně přírody a krajiny: Územní plán by měl stanovit, že výsadba v nově založených prvcích ÚSES by měla být z původních druhů rostlin. Oplocení prvků ÚSES by mělo být přípustné jen dočasně. V ÚP by měl být stanoven režim péče o prvky ÚSES a VKP. Nivy a prameniště je třeba vyznačit v hlavním a koordinačním výkresu.	Požadavek na výsadbu původních druhů je pod zákonem danou podrobností ÚP. Nevyvolává nutnost úprav zadání. Režim využití území prvků ÚSES je v ÚP standardně nastaven v souladu s požadavky zákona č. 114/1992 Sb. Nevyvolává nutnost úprav zadání. Byl doplněn nový bod do zadání P113a ve znění „Stanovit režim péče o jednotlivé prvky ÚSES.“ Požadavek orgánu ochrany přírody byl akceptován u prvků ÚSES, k jejichž závaznému vymezení dochází právě v ÚP. Požadavek nebyl akceptován u VKP, které jsou vymezeny buď na základě zákona nebo specifickým správním řízením. Požadavek vymezit nivy a prameniště v grafické části ÚP se neopírá o žádný právní předpis. Nivy a prameniště budou v rámci stanovení koncepce krajiny zohledněny a zařazeny do ploch s vhodně nastaveným režimem, který bude moci orgán

K bodu P81 je uplatněna připomínka, že v nivě Holubického potoka, která je VKP ze zákona, nebude možné umístit zpevněné plochy (tedy i zmíněnou in-line dráhu).	ochrany přírody následně posoudit. Nevyvolává nutnost úprav zadání. V bodu P81 byl v příkladném výčtu přípustných aktivit vypuštěn výraz „in-line dráhy“.
Dle zákona o odpadech: Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Dle lesního zákona: 1) Zajistit odstup nadzemních staveb od hranice lesa 25 m. 2) V lesích nevymezovat cyklostezky (pouze cyklotrasy na lesních cestách). 3) Navrhovat zalesnění jen na místech, kde je reálná jeho realizace.	Do bodu P95 byla doplněna následující formulace: *„Neumísťovat v lesích cyklostezky, zajistit odstup nadzemních staveb v minimální vzdálenosti 25 m od hranice lesa, návrhové plochy k zalesnění navrhovat jen tam, kde je reálná jejich realizace.“*
Vyjádření Krajské hygienické stanice, č. j. KHSSC 37268/2021 ze dne 19. 7. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, č. j. HSKL-6331-2/2021-PCNP ze dne 4. 8. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Zohlednit požadavky civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.	Byl doplněn nový bod zadání P71a ve znění: *„Prověřit potřebu vymezit plochy pro zajištění civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.“*
Řešit i zásobování hasební vodou.	Je již zohledněno v bodu P66 zadání. Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Zajistit dopravní napojení zastavitelných ploch vhodné i pro hasičskou techniku.	Řešení dopravní obsluhy zastavitelných ploch je předmětem standardního řešení ÚP. Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Ministerstva obrany, č. j. 126941/2021-1150-OÚZ-PHA ze dne 11. 8. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavek zapracovat limity Ministerstva obrany: - Celé správní území obce se nachází v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany (OP radiolokačního zařízení). Požadavek zapracovat do koordinačního výkresu položku do legendy ve znění „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.“ - Celé správní území je dále zájmovým územím MO z hlediska vyjmenovaných staveb. Požadavek zapracovat do koordinačního výkresu položku do legendy ve znění „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“	Zohlednění limitů a jejich zapracování do koordinačního výkresu je standardní náležitostí ÚP. Nevyvolává nutnost úprav zadání.
Vyjádření Státní veterinární správy pro Středočeský kraj, č. j. SVS/2021/088752-S ze dne 19. 7. 2021	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav zadání.

B.5.2 Vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Holubice

V rámci společného jednání dle § 50 stavebního zákona obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů, u nichž je zároveň uveden způsob jejich vyhodnocení:

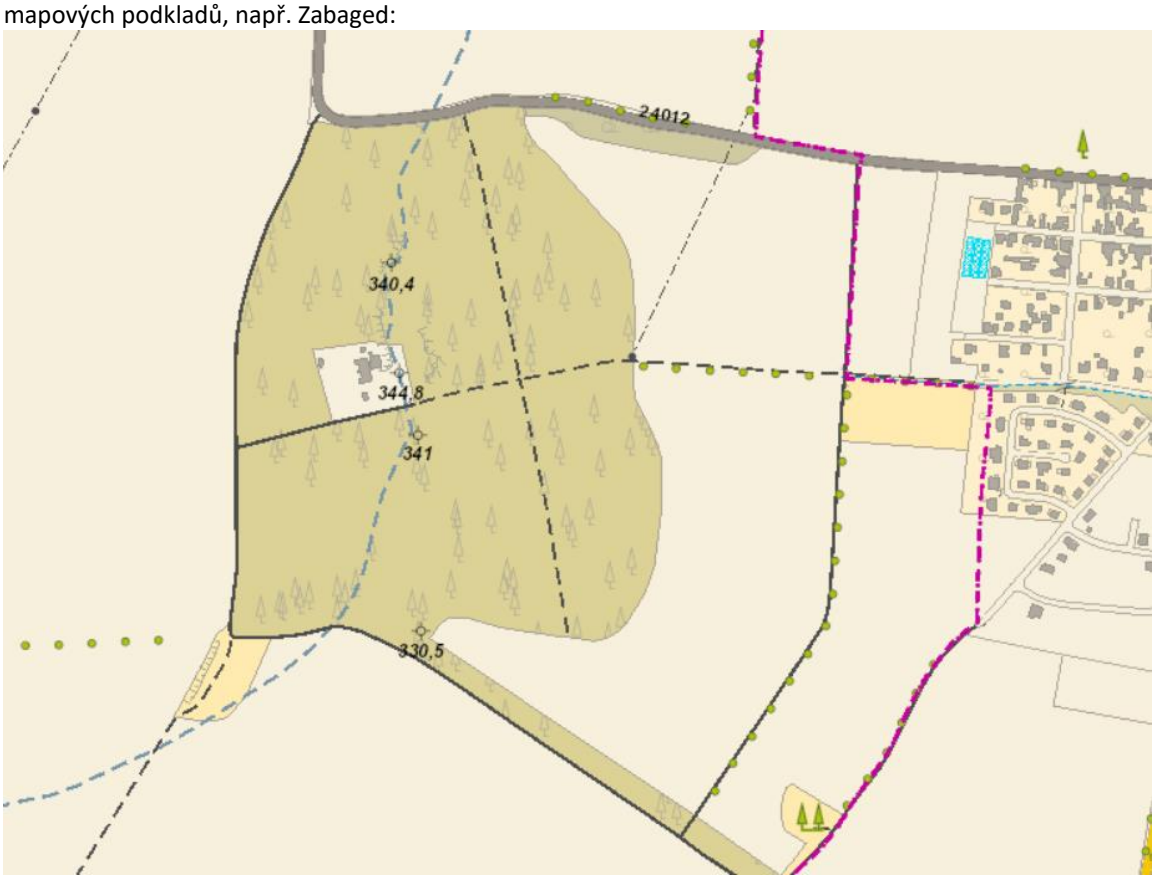
Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 092913/2022/KUSK ze dne 30. 8. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: - Nesouhlas s vymezením ploch Z130, Z131, K533, K535. - Požadavek na úpravu regulativů ploch zemědělských (AP, AL, AT, MN.z): převedení činností a staveb vyžadujících udělení souhlasu orgánu ochrany ZPF z přípustného do podmíněně přípustného využití (zejména cesty a stezky pro cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu). - Požadavek na úpravu regulativů ploch zemědělských (AL, AT): převedení činností dle § 2 odst. 1 zákona o ochraně půdy bude v přípustném, nebo podmíněně přípustném využití. Vyloučení určitého způsobu obhospodařování (např. orná půda) je v rozporu se smyslem zákona o ochraně půdy.	Stanovisko bylo předmětem dohodovacího řízení, na základě kterého byla Krajským úřadem Středočeského kraje vydána změna stanoviska č. j. 015948/2023/KUSK ze dne 23. 2. 2023. V tomto novém stanovisku orgán ochrany ZPF souhlasil s následujícím návrhem úprav dokumentace předloženým pořizovatelem: - Úprava vymezení plochy Z130: Redukce plochy na pozemku p. č. 500/5, který je stále součástí ZPF. Pro případnou potřebu rozšíření areálu bude naopak do plochy VZ zařazena východní část pozemku p. č. 501, který je již ze ZPF vyjmut a je evidován jako ostatní plocha. - Úprava vymezení plochy Z131: Redukce plochy na pozemku p. č. 599 o jeho východní a severní okraj, který je již v současnosti využit pro sady. - Do regulativů ploch zemědělských bude doplněna položka „dočasné stavby hnojišť“. - Změna funkce u ploch změn v krajině K533 a K535: Předmětné plochy budou přeřazeny z ploch přírodních (NK) na plochy smíšené nezastavěného území (MU) – s případným upřesněním specifického podtypu těchto ploch (protierozní, vodohospodářské aj.). - Úprava regulace ploch zemědělských a smíšených nezastavěného území (ploch AP, AL, AT, MN.z): Z přípustného využití budou do podmíněně přípustného využití přeřazeny následující položky, přičemž budou doplněny podmínkou: *cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu* *veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu* - Úprava regulace ploch zemědělských a smíšených nezastavěného území (ploch AL, AT, MN.z): U ploch AL, AT bude položka „orná půda“ nahrazena položkou „změna druhu pozemku na ornou půdu“. U ploch MN.z bude položka „intenzivní velkoformátová orba“ nahrazena položkou „velkoplošná změna druhu pozemku na ornou půdu“.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Požadavek na úpravu regulativů ploch lesních (LE): převedení činností a staveb vyžadujících udělení souhlasu orgánu státní správy lesů z přípustného do podmíněně přípustného využití (zejména cesty a stezky pro cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu).	Regulativ ploch lesních byl upraven dle požadavku, a to převedením následujících položek do podmíněně přípustného využití, přičemž budou doplněny podmínkou: *cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování lesních pozemků* *veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a*

	cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování lesních pozemků
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: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 38772/2022 ze dne 31. 8. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Stanovisko Obvodního báňského úřadu č. j. SBS 32148/2022/OBÚ-02/1 ze dne 21. 7. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Stanovisko Ministerstva životního prostředí, Odboru výkonu státní správy I, č. j. MZP/2022/500/1628 ze dne 31. 8. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Stanovisko Ministerstva průmyslu a obchodu, č. j. MPO 80535/2022 ze dne 19. 7. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, č. j. HSKL-7349-2/2022-PCNP ze dne 24. 7. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 119989/2022 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o vodách: - Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: Vypořádání stanoviska bylo předmětem dohodovacího řízení, na základě kterého byla Městským úřadem Černošice vydána změna stanoviska č. j. MUCE 28314/2023 OŽP/Bo ze dne 2. 2. 2023. V tomto novém stanovisku orgán ochrany přírody a krajiny souhlasil s následujícím návrhem úprav dokumentace předloženým pořizovatelem:	
a) Požadavek vyznačit vztahové zóny vodních toků a ploch a nivy v hlavním výkresu.	
Ad a) Vysvětleno – obsah závazné části územního plánu je dán § 43 odst. 1 a 2 stavebního zákona a zpřesněn vyhláškami č. 500/2006 a 501/2006 Sb. Žádný z těchto právních předpisů nestanoví, že se v závazné části vymezují předmětné prvky v území. Klasifikace ploch vymezovaných v územním plánu, která je obsažena ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., nestanoví typ plochy, který by odpovídal požadované kategorii. Předmětný požadavek není ani spojen s důsledky pro reálnou aplikaci územního plánu. ÚP Holubice vymezuje různé typy ploch v nezastavěném území, ve kterých např. omezuje z důvodu jejich umístění v nivě vodního toku orbu. V tomto ohledu ÚP Holubice naplňuje požadavky orgánu ochrany přírody, byť jiným způsobem, než je z jeho strany požadováno.	
b) Požadavek upravit regulaci v ÚSES (§ E23).	
Ad b) Ustanovení § E23 bylo upraveno následovně: *Ve skladebných částech ÚSES je přípustnost staveb a zařízení dle § 18 odst. 5 stavebního zákona omezena na stavby pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.* ~~*a na liniové stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Za podmínky, že*~~	

~~neomezí funkčnost skladebné části v ÚSES jako celku, je přípustné umísťování staveb pro rozvoj cestní sítě pro chodce a cyklisty a jinou nemotorovou dopravu a nezbytných staveb pro zlepšení podmínek pro extenzivní nepobytovou rekreaci, včetně herních prvků, mobiliáře atp.~~ Liniové stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury mohou být do skladebných prvků ÚSES umísťovány pouze, prokáže-li se, že není možné jiné řešení. Umísťování staveb pro rozvoj cestní sítě pro chodce a staveb pro zlepšení podmínek pro extenzivní nepobytovou rekreaci, včetně herních prvků a mobiliáře, je možné v minimální míře a za podmínky, že neomezí funkčnost skladebné části ÚSES.
c) Požadavek upravit regulaci oplocení v ÚSES (§ E24).
Ad c) Ustanovení § E24 bylo upraveno následovně: *Stanovuje se nepřípustnost oplocování skladebných prvků ÚSES, a to v žádné své části, s výjimkou provizorních oplocení umísťovaných na nezbytně nutnou dobu v rámci managementu ploch ÚSES, např. z důvodu ochrany nově založených porostů. Tato oplocení nesmí narušit migrační prostupnost území ÚSES pro živočichy.*
d) Požadavek upravit regulaci oplocení v krajině (§ E31).
Ad d) Ustanovení § E31 bylo upraveno následovně: *Prostupnost volnou krajinou nesmí být narušena oplocením pozemků ve volné krajině. Oplocování pozemků zemědělského půdního fondu a lesních pozemků je podmíněně přípustné pouze v rámci sadů, plantáží, lesních školek a obdobných pěstebních ploch, na kterých je nutné zabezpečit ochranu majetku, avšak vždy mimo veřejně přístupné komunikace a cesty a s ponecháním prostupných koridorů pro migraci živočichů.*
e) Požadavek upravit regulaci staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury v plochách lesa (LE) a plochách přírodních (NP).
Ad e) Regulace ploch LE a NP byla upravena následovně: *veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy, koridoru či koncepčním prvkem technické infrastruktury a pouze v případě, prokáže-li se, že její umístění mimo plochu by bylo technicky nemožné, popř. technicky natolik obtížné, že by bylo ekonomicky nepřijatelné*
f) Požadavek doplnit do regulativů všech ploch tvořících zastavěné území a zastavitelné plochy zákaz umístění staveb v pásu 6 m od břehů vodních toků.
Ad f) Bylo upraveno speciální ustanovení § E06: *Pro zlepšení stability břehových porostů a kvality vody vodních toků a pro jejich správu a údržbu se stanovuje ~~mimo zastavěné území~~ v návaznosti na hranice vodních ploch a vodních toků ponechat volně přístupný pruh území v šíři minimálně 6,0 m od břehové linie. ~~Tento pás bude tvořen primárně plochami přírodními (NP), případně plochami luk a pastvin (AL), plochami lesními (LE) či plochami veřejných prostranství s převahou zeleně (PZ) a nebude intenzivně zemědělsky obhospodařován, zejména nebude orán.~~ V tomto pásu se zamezuje provádění intenzivního zemědělského obhospodařování, zejména orby, a dále umísťování staveb kromě nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, staveb a opatření pro vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.*
g) Požadavek doplnit podmínku pro tvorbu přírodě blízkých stabilizačních prvků v krajině na plochách NP, ZP, AL, stromořadí a na plochách AP s výjimkou plantáží rychle rostoucích dřevin, že pro výsadby dřevin budou používány pouze autochtonní druhy, popř. tradiční ovocné dřeviny.
Ad g) Uvedenou regulaci výsadby požadovaných druhů dřevin nelze do územního plánu doplnit. Nejde o činnost, na kterou se vztahuje účel územního plánu stanovený ve stavebním zákoně. Územní plán je pořizován za účelem jeho aplikace v řízeních podle stavebního zákona (umísťování staveb, změna využití území apod. – viz § 79 a násl.). V rámci rozhodnutí o změně využití území jsou ve vztahu k danému požadavku relevantní především řízení § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona, tedy změny druhu pozemku nebo způsobu využití pozemků, zejména zřizování, rušení a úpravy vinic, chmelnic, lesů, parků, zahrad a sadů, pokud podmínky nejsou stanoveny schválenými pozemkovými úpravami nebo jiným územním rozhodnutím. Konkrétní druh dřevin v rámci např. výsadby sadu je pod zákonem danou podrobností územního plánu. Územní plán má pouze stanovit, zda je sad přípustný, či ne. Nikoliv určovat, jaká dřevina je v zakládaném sadu vhodná. Je v samostatné kompetenci orgánů ochrany přírody, aby v navazujících řízeních uplatňovaly přímo na základě zákona č. 114/1992 Sb. konkrétní požadavky ohledně druhů vysazovaných dřevin. Např. na základě § 2 odst. 2 písm. g) (zajišťování ekologicky vyvážené a esteticky hodnotné krajiny), § 2 odst. 2 písm. l) (ochrana před invazními druhy), atd.
h) Doporučení nahradit pojem „okrasná zeleň“ užitým v regulativech ploch LE, NP, AL a AP vhodnějším pojmem. Pojem „okrasná zeleň“ evokuje využití území pro parkové výsadby s využitím cizorodých druhů rostlin, které je ve volné krajině nevhodné.

Ad h) Doporučení akceptováno, v předmětných plochách byl pojem „okrasná zeleň“ nahrazen pojmem „krajinotvorná zeleň“.
Z hlediska zákona o lesích: Vypořádání stanoviska bylo předmětem dohodovacího řízení, na základě kterého byla Městským úřadem Černošice vydána změna stanoviska č. j. MUCE 28314/2023 OŽP/Bo ze dne 2. 2. 2023. V tomto novém stanovisku orgán státní správy lesů souhlasil s následujícím návrhem úprav dokumentace předloženým pořizovatelem:
a) Nahrazení pojmu „drobná architektura“ pojmem „mobiliář“.
Ad a) Požadavek nebude v úpravě ÚP Holubice zohledněn, a to na základě následujícího vysvětlení: Pojem „drobná architektura“ je definován v kap. 0 písm. b), cit.: *Drobná architektura: Objekty dotvářející veřejná prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu těchto ploch. Typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka).* Definice tak v zásadě odpovídá požadavku orgánu státní správy lesů. Ani navržený alternativní pojem „turistický/sakrální mobiliář“ nemá žádnou ustálenou definici, regulaci by tak nijak nevyjasnil. Definice drobné architektury využitá v ÚP Holubice tak adekvátně měřítku územního plánu stanoví základní mantinely pro budoucí stavby a opatření umísťované na lesních pozemcích. Detailní posouzení jednotlivých záměrů musí být následně prováděno individuálně příslušným orgánem státní správy lesů v rámci jeho zákonné kompetence dané § 48 odst. 2 písm. c) lesního zákona. Při srovnání s ustanovením § 79 odst. 2 stavebního zákona je zřejmé, že žádné významnější stavby a opatření nelze ani na lesních pozemcích provádět bez územního rozhodnutí, tudíž ani bez souhlasu orgánu státní správy lesů dle § 48 odst. 2 písm. c) lesního zákona.
b) Zpochybnění přípustnosti „ochranné, izolační a okrasné zeleně“ v plochách lesa.
Ad b) Požadavek akceptován, v regulativu ploch lesa (LE) byla z přípustného využití položka „ochranná, izolační a okrasná zeleň“ vyřazena.
c) Požadavek na úpravu regulace přípustnosti veřejné dopravní a technické infrastruktury v plochách lesa.
Ad c) Požadavek částečně akceptován. Co se týče požadavku doplnit k pojmu dopravní a technická infrastruktura přívlastek „veřejně prospěšná“, tento požadavek je vzhledem k užitým pojmům definovaným ve stavebním zákoně nadbytečný. Dle § 2 odst. 1 písm. m) bod 2. stavebního zákona platí následující: *„V tomto zákoně se rozumí veřejnou infrastrukturou pozemky, stavby, zařízení, a to technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelními nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu; <u>zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu</u>,“* Dle § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona pak platí: *„V tomto zákoně se rozumí veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,“* Z užití pojmu <u>veřejná</u> dopravní a technická infrastruktura v regulativu ploch lesa tak přímo vyplývá, že jde o stavby a opatření zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Pojem „veřejně prospěšná stavba či opatření“ je pak specifickým pojmem stavebního zákona, který tak označuje stavby a opatření přímo vymezené v územně plánovací dokumentaci. Tento pojem tak pro předmětný regulativ není zjevně případný, neboť předmětný regulativ připouští umístění staveb, jejichž potřeba a umístění není v době zpracování ÚP jednoznačné. Předmětný regulativ tak pouze v obecné rovině připouští možnost těchto staveb, aby jejich realizace nebyla regulací obsaženou v územním plánu, navzdory jejich obecné přípustnosti dle § 18 odst. 5 stavebního zákona, znemožněna. Co se týče požadavku ohledně doplnění podmínky ve znění „nelze-li jí realizovat mimo PUPFL“, bylo navrženo kompromisní řešení, které realisticky odpovídá investiční praxi, cit.: *„veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy, koridoru či koncepčním prvkem technické infrastruktury a pouze v případě, prokáže-li se, že její umístění mimo plochu by bylo technicky nemožné, popř. technicky natolik obtížné, že by bylo ekonomicky nepřijatelné“* Orgán státní správy lesů navrhl formulaci odchylky z pravidla ve znění „nelze-li jí realizovat mimo PUPFL“. Tato podmínka je nicméně v reálné praxi příliš tvrdá. Např. při vedení elektrického napětí bude vždy bezpochyby možné, aby bylo trasováno mimo plochy lesa. Ovšem to by mohlo v některých případech znamenat prodloužení trasy pouze o několik metrů a v některých případech by to mohlo délku trasy násobit. Tuto diferenci je třeba nechat na posouzení v rámci konkrétního projektu, nikoliv plošně, již na úrovni územního plánu, absolutně předurčit budoucí řešení.
d) Požadavek vyřadit plochy veřejných prostranství – lesních cest na Erzu.

Ad d) Požadavek byl v úpravě ÚP Holubice zohledněn částečně, a to na základě následujícího vyhodnocení:
Vymezení lesní cesty jako plochy veřejného prostranství s převahou zpevněných ploch (PP) není v rozporu se zákonem o lesích. Veřejná přístupnost garantovaná na těchto cestách neznamená přístupnost pro motorová vozidla. Obecný režim stanovený pro tyto plochy v ÚP Holubice nijak neomezuje práva vlastníka lesních pozemků, popř. orgánu státní správy lesů, aby na nich nastavil specifický režim souladný se zákonem o lesích.
Co se týče konkrétně ploch pro lesní cesty vymezené na Erzu, tyto plochy jsou vymezené na základě oficiálních mapových podkladů, např. Zabaged:



Tyto cesty reálně existují, jsou zanesené do oficiálních mapových podkladů a z toho důvodu byly využity v ÚP pro stanovení koncepce cest v krajině. Na tyto existující cesty je navázáno vymezení dalších existujících cest v režimu stavu, i nově navrhovaných cest (např. Z91, Z93, Z94 apod.).
Na základě detailního projednání této záležitosti s orgánem státní správy lesů bylo dohodnuto, že předmětné cesty v lese na vrchu Erz budou vymezeny v režimu „návrh“, tedy jako zastavitelné plochy veřejného prostranství (PP).
V regulativu ploch PP bude doplněna specifická podmínka pro tyto konkrétní plochy, která omezí jejich využití pouze pro účely lesní cesty. Z tohoto řešení tak bude jednoznačně vyplývat, že pozemky pod těmito cestami nebude nutné vyjmout z PUPFL.

Z hlediska zákona o odpadech: - Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva obrany, sekce majetková, č. j. 140878/2022-1322-OÚZ-PHA ze dne 22. 8. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavek zapracovat limity a zájmy Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace. Do celého správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: - jev 102a (letiště a letecké stavby a jejich ochranná pásma a zájmová území), konkrétně OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb, o civilním letectví, a dále podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V tomto území může být umístění výškových staveb (VVN, větrné elektrárny apod.) nad 30 m výšky nad terénem omezena či zakázána.	V grafické části Odůvodnění ÚP Holubice – koordinačním výkrese – byl předmětný limit zapracován, a to doplněním položky do legendy výkresu v tomto znění: *„Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany.“* Do textové části odůvodnění bylo doplněno uvedení předmětného limitu a s ním souvisejících omezení, a to do kapitoly *B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*

Požadavek zapracovat tento jev do grafické a textové části Odůvodnění ÚP Holubice (do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany).	
Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: - výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení - výstavba vedení VN a VVN - výstavba větrných elektráren - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….) - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky) - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny) Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.	Do grafické části Odůvodnění ÚP Holubice – koordinačního výkresu – byla doplněna pod legendu položka: *„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.“* Do textové části odůvodnění bylo doplněno uvedení předmětného limitu a s ním souvisejících omezení, a to do kapitoly *B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*
Stanovisko Krajské veterinární správy, č. j. SVS/2022/095231-S ze dne 21. 7. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva dopravy, č. j. MD-25162/2022-910/2 ze dne 28. 7. 2022	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska silniční dopravy: - Souhlasné stanovisko bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska letecké dopravy: - Požadavek doplnit do koordinačního výkresu ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor A i B letiště Praha/Vodochody a sektor B letiště Praha/Ruzyně.	Uvedené limity byly do koordinačního výkresu doplněny dle jejich vymezení v aktuálních Územně analytických podkladech ORP Černošice.

B.5.3 Vyhodnocení veřejného projednání o návrhu ÚP Holubice

V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel ÚP Holubice, Obecní úřad Holubice, následující stanoviska, u nichž je zároveň uvedeno i jejich vyhodnocení:

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 065297/2023/KUSK ze dne 21. 6. 2023	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o ochraně zemědělského půdního fondu: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o posuzování vlivů na ŽP: - Bez připomínek.	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: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Krajské hygienické stanice č. j. KHSSC 25103/2023 ze dne 18. 5. 2023	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Městského úřadu Černošice, Odboru životního prostředí, č. j. MUCE 105440/2023 ze dne 20. 6. 2023	
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 odpadech: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska zákona o lesích: - Bez připomínek.	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Stanovisko Ministerstva dopravy, č. j. MD-21193/2023-910/2 ze dne 22. 6. 2023	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích: - Bez připomínek	Nevyvolává nutnost úprav dokumentace.
Z hlediska letecké dopravy: - Požadavek zapracovat do grafické části územního plánu limit: ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení - sektor A i B letiště Praha/Vodochody	Limity využití území nejsou součástí závazné části územního plánu. Měly by být zapracovány do grafické části jeho odůvodnění – tzv. koordinačního výkresu. Povinností zpracovatele ÚP je zapracovat tyto limity, pokud jsou obsaženy v aktuálních územně analytických podkladech příslušné obce s rozšířenou působností, v daném případě Černošic. Povinností poskytovatele údajů o území (v daném případě provozovatele letiště) je tyto limity předávat příslušnému úřadu územního plánování, aby je do územně analytických podkladů zapracoval. Zpracovatel ÚP Holubice prověřil, zda jsou předmětné limity obsaženy v aktuálních ÚAP ORP Černošice. Na

	základě toho neshledal nutnost žádné úpravy koordinačního výkresu.
Stanovisko Ministerstva obrany, odboru ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, č. j. MO: 493717/2023-1322 ze dne 19. 6. 2023	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko s připomínkou: Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení. Požadavek zapracovat tento limit do textové části ÚP, do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části odůvodnění ÚP (koordinačního výkresu) je tento limit již zapracován.	Zákonem daný obsah územního plánu a jeho odůvodnění nepředpokládá vypisování limitů využití území v textové části, ani zakládání zvláštních kapitol, tak jak je ze strany dotčeného orgánu požadováno. Limit je zapracován v grafické části, koordinačním výkrese. Je povinností stavebníka, aby v navazujících řízeních respektoval všechny zákonem dané limity a v souladu s aktuálním zněním právních předpisů je zohlednil při projektové a inženýrské činnosti. Obsahem ÚP není deklarovat zákonem dané povinnosti.
Souhlasné stanovisko s připomínkou: Na celém správním území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska vyjmenovaných staveb dle § 175 stavebního zákona. Požadavek zapracovat tento limit do textové části ÚP, do kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části odůvodnění ÚP (koordinačního výkresu) je tento limit již zapracován.	Zákonem daný obsah územního plánu a jeho odůvodnění nepředpokládá vypisování limitů využití území v textové části, ani zakládání zvláštních kapitol, tak jak je ze strany dotčeného orgánu požadováno. Limit je zapracován v grafické části, koordinačním výkrese. Je povinností stavebníka, aby v navazujících řízeních respektoval všechny zákonem dané limity a v souladu s aktuálním zněním právních předpisů je zohlednil při projektové a inženýrské činnosti. Obsahem ÚP není deklarovat zákonem dané povinnosti.

Pořizovatel následně rozeslal návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek dle § 53 odst. 1 dotčeným orgánům a krajskému úřadu. Vyhodnocení obdržených stanovisek je uvedeno v následující tabulce:

Stanovisko Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, č. j. KHSSC 47104/2023 ze dne 4. 9. 2023	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Stanovisko Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí, č. j. MUCE 150842/2023 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2023	
OBSAH STANOVISKA	VYPOŘÁDÁNÍ
Souhlasné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

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

C.1. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný orgán ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, vydal k návrhu Zadání ÚP Holubice stanovisko č. j. 090321/2021/KUSK ze dne 23. 7. 2021, ve kterém konstatoval, že **lze vyloučit významný vliv ÚP Holubice** samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí** stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jakožto příslušný úřad z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, dále vydal stanovisko č. j. 090322/2021/KUSK ze dne 6. 8. 2021, ve kterém konstatoval, že **nepožaduje zpracovaní vyhodnocení ÚP Holubice z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA)**.

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODST. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zadání Územního plánu Holubice, upravené dle § 47 odst. 4 stavebního zákona, schválilo Zastupitelstvo obce Holubice dne 26. 10. 2021 usnesením číslo 8/2021/9.

Schválené Zadání Územního plánu Holubice stanovuje následující požadavky na řešení ÚP Holubice (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání v ÚP Holubice je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem zadání:

A Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

P01 Obec Holubice rozvíjet i nadále jako obytnou obec. Příznivým podmínkám pro kvalitní bydlení podřídit veškeré změny v území.

ÚP požadavek splňuje. ÚP zohledňuje pozici obce Holubice v sídelní struktuře, jakožto obce v suburbánním zázemí hlavního města Prahy a vytváří podmínky primárně pro rozvoj bydlení. ÚP Holubice vymezuje plochy změn především pro bydlení, přičemž dominantní rozvoj obytné funkce doplňuje odpovídajícím návrhem ploch občanského vybavení a veřejných prostranství, tedy těch funkcí, které podmiňují kvalitu obytného prostředí. ÚP Holubice zároveň neumožňuje rozvoj žádných funkcí, které by mohly narušit bydlení a snížit tak kvalitu bydlení v obci nebo v některé její části. Veškerý rozvoj navrhovaný v územním plánu je tak podřízen funkci bydlení a vytváření podmínek pro zachování kvality bydlení na území obce.

P02 Rozsah rozvoje obytné funkce odvíjet od obytné kapacity platného Územního plánu obce Holubice – Kozinec, připustit jen dílčí rozvojové záměry vyplývající z aktualizace urbanistické koncepce, udržet obytnou kapacitu území v mezích daných stávající kapacitou veřejné technické infrastruktury, konkrétně především ČOV s aktuálním povolením na čištění odpadních vod do max. 2 700 EO.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice zohledňuje zachování kontinuity řešení platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5. Nový ÚP Holubice téměř beze změny přebírá všechny dosud nevyužité plochy změn z platného ÚPO Holubice-Kozinec ve znění po Změně č. 5. Jedinou drobnou redukcí ploch změn pro bydlení z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 jsou dvě drobné plochy v severozápadní části obytného souboru Holubí háj. Jedna je v novém ÚP Holubice vymezena jako plocha změny zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), z důvodu zachování nezastavěného pásu veřejné zeleně mezi původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Druhá plocha je v novém ÚP Holubice vymezena jako plocha změny občanského vybavení jiného (OX), z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu mateřské školy buď pro samotnou mateřskou školu, či pro jiný typ občanského vybavení. Oproti platnému ÚPO

Holubice-Kozinec po Změně č. 5 jsou v novém ÚP Holubice nově vymezeny dvě rozsáhlé plochy přestavby P.110a a P.111 v rozsahu areálů bývalých statků, které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se specifickou prostorovou regulací.

Navržený rozvoj obytné funkce směřuje k výhledové velikosti obce s přibližně 2 700 obyvateli. Plošný rozsah ploch změn bydlení a smíšených obytných vymezených v novém ÚP Holubice odpovídá predikované potřebě nových bytů a poptávce po nových bytech na území obce v příštích cca 15 až 20 letech, což je období, na nějž je možné s vysokou mírou pravděpodobnosti predikovat trendy rozvoje území a na nějž se běžně pořizuje nový územní plán. Predikce potřeby nových bytů a poptávky po nových bytech, včetně porovnání s kapacitou nových bytů v plochách vymezených pro bydlení v novém ÚP Holubice, je podrobně provedena v kapitole H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↓.

P03 Rozsah rozvoje obytné funkce dále kontrolovat na základě vyhodnocení postavení obce v sídelní struktuře:

dle ZÚR SČK se obec nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, přičemž se pro OB1 Praha ve vztahu k rozvoji obytné funkce stanoví:

- *rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou; [čl. 11 písm. h) ZÚR SČK]*
- *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou; [čl. 11 písm. o) ZÚR SČK]*
- *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; [čl. 12 písm. d) ZÚR SČK]*

dle ZÚR SČK není obec Holubice vymezena jako centrum osídlení, ZÚR SČK tedy nestanoví pro obec Holubice explicitní požadavek na zabezpečení územních podmínek pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit; [kap. 2.6 ZÚR SČK]

Holubice je obcí venkovského typu a tento charakter se požaduje zachovat i do budoucna; není žádoucí návrhem razantního plošného rozvoje obytné funkce proměnit charakter obce na příměstské dynamicky se rozvíjející suburbánní obec. [čl. 07 písm. a) ZÚR SČK]

ÚP požadavky splňuje. ÚP zohledňuje pozici obce Holubice v sídelní struktuře, jakožto obce v suburbánním zázemí hlavního města Prahy a vytváří podmínky primárně pro rozvoj bydlení. Rozsah rozvoje obytné funkce byl hodnocen i z pohledu dopravních vazeb na Prahu. Taktéž byl hodnocen stav občanského vybavení v obci při zohlednění návrhu jeho rozvoje zahrnutého v ÚP Holubice. S ohledem na optimální dopravní napojení obce Holubice do hlavního města Prahy a do sousedního města Kralupy nad Vltavou, jakož i s ohledem na polohu obce v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy, je územním plánem navržený optimálně rozsáhlý rozvoj bydlení. Komplexně je vyhodnocení potřeby ploch pro rozvoj bydlení provedeno v kap. H tohoto Odůvodnění. ↓

Navržený rozvoj obytné funkce směřuje k výhledové velikosti obce s přibližně 2 700 obyvateli, tedy s počtem obyvatel přibližně o 600 obyvatel vyšším oproti současnému stavu (2 094 k datu 31. 12. 2021). Dynamický rozvoj obce po roce 2000 je tak v ÚP Holubice zmírněn, předpokládá se postupná stabilizace počtu obyvatel. Tento rozsah rozvoje nesměřuje k tomu, aby se pozice obce Holubice v sídelní struktuře zásadně proměnila a zásadně se proměnil její charakter jakožto převážně venkovské obce v zázemí Prahy. I do budoucna si podle nového územního plánu obec zachová stávající charakter venkovského typu obce, která si nevytváří své vlastní spádové území a nefunguje jako centrum osídlení na žádné z hierarchických úrovní osídlení. Zachování venkovského charakteru zástavby je základním principem stanovené prostorové regulace. Rozvoj bydlení je navržený formou urbanistické arondace a přirozeného obalování stávající zástavby historických jader původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, aby rozvoj nové zástavby přirozeně a plynule navázal na existující zástavbu.

P04 Rozvoj ekonomických aktivit připustit pouze v lokálním měřítku odpovídajícímu potřebám ekonomicky aktivních obyvatel obce, neboť obec nesplňuje požadavek ZÚR SČK v podobě přímé vazby na železnici, silnici nadřazené sítě či letiště. [čl. 11 písm. e) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pouze pro dílčí rozvoj ekonomických aktivit přímo na území obce.

Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je velkoformátové průmyslové intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy extenzivnější formy zemědělství, a to sadovnictví. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zemědělského zázemí pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131 ve vazbě na stávající sady.

V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec v jádrovém sídle Holubice-Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňující vedle bydlení rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

P05 Na území obce vytvářet podmínky pro rekreaci, a to jak pro každodenní rekreaci obyvatel obce, tak pro návštěvníky z okolních obcí včetně hl. m. Prahy. [čl. 11 písm. k) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a v údolí Holubického potoka, jakožto zásadní rekreační zázemí obce, v jinak převážně intenzivně využívané zemědělské krajině. ÚP dále chrání a navrhuje další rozvoj přírodních prvků ve volné krajině jako jsou vodní toky včetně niv, remízky, meze, skupiny stromů, či aleje a stromořadí, jakožto prvků zvyšujících atraktivitu volné krajiny pro její rekreační účely. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou mezi údolím Vltavy u Libčic nad Vltavou a údolím Zákolanského potoka. Zároveň ÚP Holubice stabilizuje jezdecký areál jakožto specifickou formu rekreace na severozápadním okraji obce, a to vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ).

P06 Respektovat stávající sídelní strukturu obce Holubice, jejímž jádrem a těžištěm bude i nadále sídlo Holubice – Kozinec, tvořené srostlicí dvou původně samostatných prostorově oddělených historických sídel Holubice a Kozinec.

P07 Na území obce Holubice nezakládat žádná nová prostorově oddělená sídla.

P08 Rozvoj zástavby usměrnit výhradně do sídla Holubice – Kozinec, s cílem dlouhodobé stabilizace tohoto sídla jako hlavního pilíře sídelní struktury obce. Sídlo Holubice – Kozinec přitom rozvíjet jako správní, kulturní a společenské středisko celé obce, s koncentrací aktivit a zařízení občanského vybavení sloužících celé obci, všem jejím obyvatelům, jakož i návštěvníkům obce.

P09 Prostorově oddělenou enklávu několika rodinných domů jihozápadně od okraje zástavby jádra starých Holubic dále plošně nerozvíjet.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající sídelní strukturu obce Holubice, která je tvořená hlavním obytným jádrovým sídlem Holubice-Kozinec a významově podružným prostorově odděleným obytným sídlem Kozákova zahrada. Prostorově izolované sídlo Kozákova zahrada je stabilizováno a není připuštěn jeho plošný rozvoj, ani rozvoj intenzity zástavby v tomto sídle. ÚP Holubice veškerý plošný rozvoj zástavby soustřeďuje do jádrového sídla Holubice-Kozinec, které plní funkci správního a kulturně-společenského střediska celé obce. ÚP nenavrhuje žádná nová sídla.

P10 Nepřipustit možnost plošného rozvoje zástavby obce Tursko na území obce Holubice.

ÚP požadavek splňuje. ÚP toliko stabilizuje obytné zahrady, které patří k obytným domům na území sousední obce Tursko a které přesahují na správní území obce Holubice. Tyto zahrady vymezuje ÚP Holubice jako stabilizované plochy zeleně – zahrad a sadů (ZZ). Další plošný rozvoj obce Turska na území obce Holubice není v ÚP Holubice připuštěn.

P11 Posilovat pěší a cyklistické vazby volnou krajinou mezi zástavbou obce Holubice a okolními obcemi, samostatnými cestami oddělenými od silnic.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro obnovu řady historických cest a navrhuje nové cesty ve volné krajině s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb, s cílem zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce nejen pro obyvatele obce, ale i pro návštěvníky obce a turisty. ÚP vymezuje spojitou a zároveň zokruhovanou síť cest ve volné krajině, která vzájemně provazuje území obce Holubice s územími všech sousedních obcí (Kralupy nad Vltavou, Tursko, Svrkyně, Otvovice, Trněný Újezd). ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci páteřní dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou mezi údolím Vltavy u Libčic nad Vltavou a údolím Zákolanského potoka, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

P12 Chránit a plošně rozvíjet všechny ekologicky stabilní prvky volné krajiny, jako protiváhu jinak převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované volné krajině obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a lesy v údolí Holubického potoka, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU). Koryto vodního toku Holubického potoka vymezuje ÚP jako stabilizované plochy přírodní všeobecné (NU). Prameniště Turského potoka vymezuje ÚP jako plochu změny v krajině přírodní všeobecnou (NU) K.536.

ÚP dále chrání a rozvíjí všechny ostatní přírodní prvky ve volné krajině jako, remízky, meze, skupiny stromů, které vymezuje jako plochy přírodní všeobecné (NU) či jako součást ploch vodních a vodních toků (WT). ÚP dále vymezuje aleje a stromořadí jakožto prvky zvyšující atraktivitu a ekologickou stabilitu volné krajiny, a to vymezením ploch přírodních všeobecných (NU) anebo jako koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic).

P13 Chránit a rozvíjet strukturu zemědělské krajiny s vysokým zastoupením ovocných sadů a pastvin představující v rámci intenzivně obdělávané zemědělské krajině ekologicky stabilnější a krajinářsky hodnotnější režim zemědělského hospodaření.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání ovocné sady západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec vymezením stabilizovaných ploch trvalých kultur (AT). Zároveň vymezuje ÚP plochu změny v krajině K.510 (AT) pro další možný rozvoj sadů, a to v návaznosti na sady stávající. ÚP dále chrání stávající louky vymezením stabilizovaných ploch polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) a v místech se zvýšenou erozní ohrožeností vymezuje ÚP plochy změn v krajině AP.t.

P14 Zvyšovat ekologickou, estetickou a rekreační hodnotu převážně zemědělsky obhospodařované volné krajiny obce, zejména členěním dnes plošně rozsáhlých půdních bloků novými cestami s doprovodnými alejemi či stromořadími, remízy a dalšími ekologicky stabilními a stabilizačními prvky a dále důslednou ochranou niv a prameništ vodních toků před orbou a jiným nevhodným využitím snižujícím retenční schopnost.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a lesy v údolí Holubického potoka, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU). Dále ÚP chrání a rozvíjí významné ekostabilizační prvky Holubického a Turského potoka, včetně jejich údolních niv, a to vymezením jako stabilizovaných či návrhových ploch přírodních všeobecných (NU). Širší plochy údolnic a pramenných oblastí všech vodních toků na území obce Holubice pak ÚP vymezuje jako plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) či ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního (MU.z).

ÚP chrání a rozvíjí všechny ostatní přírodní prvky v podobě remízků, mezí, skupin stromů, či alejí a stromořadí ve volné krajině jakožto základních ekostabilizačních prvků vytvářejících rozmanitou mozaiku volné krajiny vymezením stabilizovaných, nebo návrhových ploch přírodních všeobecných (NU) a koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic). ÚP také ve volné krajině vymezuje hustou síť cest, která rozděluje velké bloky zemědělské půdy na menší a slouží tak mimo jiné jako protierozní opatření.

A.2 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce

P15 Důsledně chránit lesy na území obce. Předcházet záborům a fragmentaci ploch lesa, jakož i návrhu rozvoje zástavby až k okrajům lesa. [čl. 197 písm. h) a čl. 198 písm. a) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje všechny pozemky PUPFL na území obce jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU). Záměry vymezené v ÚP nevyvolávají fakticky žádné zábory lesních pozemků, jediné předpokládané zábory ZPF jsou vyhodnoceny z důvodu vymezení zastavitelné plochy pro stabilizaci existujících hlavních lesních cest v Kozineckém háji na vrchu Erz, které nejsou katastrované a pro jejichž stabilizaci v rámci územního plánu je z čistě metodologických důvodů nezbytné vymezit je jako plochy změn. Záměry vymezené v ÚP si navíc od lesních pozemků udržují (až na výjimku zastavitelných ploch Z.40 a Z.120) dostatečný odstup. V rámci regulace zástavby v zastavitelné ploše Z.40 je zajištěno umístění staveb v dostatečném odstupu od hranice lesa. Zastavitelná plocha Z.120 je určená pro možné rozšíření technologií stávající ČOV Holubice, které nemohou být v kolizi s blízkým lesem.

P16 Zalesněné údolí Holubického potoka chránit a rozvíjet jako významný ekologicky stabilní prostor v jinak převážně zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině. [čl. 25 PÚR ČR, čl. 198 písm. m) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje všechny lesy v údolí Holubického potoka, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU).

P17 Chránit údolní nivy vodních toků před zástavbou, orbou a jiným nevhodným hospodařením a využitím. Vytvářet podmínky pro dosažení maximální možné retenční kapacity údolních niv vodních toků. [čl. 25 PÚR ČR, čl. 198 písm. m) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí významné ekostabilizační prvky Holubického potoka a Turského potoka, včetně jejich údolních niv, a to vymezením koryta Holubického potoka včetně jeho údolní nivy jako stabilizovaných ploch přírodních všeobecných (NU), a prameniště Turského potoka včetně jeho údolní nivy vymezením jako plochy změny v krajině přírodní všeobecné (NU) K.536, aby byla ochráněna hydrologická funkce vodního toku před intenzivní zemědělskou činností. Širší plochy údolnic pak ÚP vymezuje jako plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t). ÚP nenavrhuje v nivě Holubického potoka žádný plošný rozvoj zástavby, mimo

zastavitelné plochy pro rozšíření ČOV. ÚP neumožňuje v nivě Holubického potoka ani žádnou intenzivní zemědělskou činnost, aby nebyly narušeny hydrologické funkce údolních niv.

P18 Chránit všechny existující remízy, meze či skupiny stromů v jinak převážně zemědělsky obhospodařované volné krajině obce Holubice a tyto ekologicky stabilní prvky v zemědělské krajině dále rozvíjet do uceleného spojitého systému. Tím zároveň zvyšovat ekologickou stabilitu zemědělské krajiny i zvyšovat potenciál volné krajiny jakožto prostoru pro extenzivní formy každodenní rekreace spojené zejména s pěším a cyklistickým pohybem. [čl. 14a PÚR ČR, čl. 06 ZÚR SČK, čl. 07 písm. c) a e) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí přírodní prvky ve volné krajině jako vodní toky včetně niv, remízky, meze, skupiny stromů, či aleje a stromořadí vymezením ploch přírodních všeobecných (NU), vodních a vodních toků (WT) anebo koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic), jakožto ekostabilizační prvky a zároveň prvky zvyšující atraktivitu volné krajiny pro její rekreační účely, konkrétně pro pěší a cyklistický pohyb. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje vymezením spojitého systému veřejných prostranství v podobě cestní sítě ve volné krajině, která zároveň plní i nezastupitelnou funkci protierozní.

P19 Chránit plošně významné vodní plochy na území obce, zejména Holubický rybník a rybník Šatlava a zapojit je do systému veřejných prostranství a do systému sídelní zeleně obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání stávající Holubický rybník a rybník Šatlava, jakožto významné vodní plochy v zastavěném území sídla Holubice-Kozinec, ve kterém jsou tyto rybníky součástí veřejných prostranství. ÚP vymezuje rybníky jako stabilizované plochy vodní a vodních toků (WT). Tyto rybníky plní v rámci sídla významnou hydrologickou, estetickou či mikroklimatickou funkci.

P20 Chránit a rozvíjet harmonické měřítko volné krajiny a harmonický vztah mezi volnou krajinou a zástavbou Holubic na území Přírodního parku Okolí Okoře a Budče. [čl. 197 písm. g) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje skutečnost, že se velká část území obce Holubice nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, tedy v prostředí s hodnotným krajinným rázem, který je chráněn vymezeným přírodním parkem. ÚP proto nastavuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl respektován stávající charakter obce Holubice a bylo docíleno harmonického vztahu jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec s okolní volnou krajinou, aby nedocházelo k narušování hodnotného krajinného rázu umisťováním hmotově, plošně anebo výškově výrazných stavebních dominant na území obce.

P21 Chránit zalesněný vrch Erz jako přírodní dominantu území a zároveň jednu z plošně nejrozsáhlejších přírodních enkláv na území obce. Případný rozvoj rekreačních funkcí této lokality připustit jen v takové formě a rozsahu, které neohrozí její ekologický význam.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje všechny lesy na přírodní dominantě vrcholu Erz, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU). Zároveň ÚP chrání svahy vrcholu Erz před vodní erozí vymezením ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního (MU.z) K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566 a K.567. Tyto plochy umožňují extenzivnější formy zemědělství a zároveň vylučují nežádoucí velkoformátové intenzivní průmyslové zemědělství, které je v přímém kontaktu s lesním masivem Kozineckého háje pokrývajícím vrch Erz nežádoucí. Vrch Erz je kulturně-historickou památkou s rekreačním potenciálem nejen pro obyvatele obce, ale i pro její návštěvníky. Z těchto důvodů je v ÚP Holubice chráněn nejen samotný zalesněný vrchol Erzu, ale také jeho úpatí formou extenzivnějšího zemědělského využití, aby nedocházelo k velkoformátové orbě až k okraji lesních pozemků.

P22 Chránit nejkvalitnější zemědělské půdy před jejich nepřiměřenými zábory pro nezemědělské využití. To nevylučuje členění dnes velkých půdních bloků novými cestami, změnu hospodaření na svažité orné půdě či realizaci protierozních opatření.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy obnovenými či zcela novými cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření, jakožto protierozních opatření.

P23 Chránit a dále rozvíjet ovocné sady na území obce, jako krajinářsky vhodný a ekologicky příznivý způsob hospodářského využití kvalitních zemědělských půd.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání ovocné sady západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec vymezením stabilizovaných ploch trvalých kultur (AT). Zároveň vymezuje ÚP plochu změny v krajině K.510 (AT) pro rozvoj sadů, a to v návaznosti na stávající sady.

P24 Chránit stávající aleje a stromořadí podél silnic a cest jakož i solitérní stromy a skupiny stromů ve volné krajině i v zástavbě. Doplňovat chybějící úseky stávajících alejí a stromořadí i zcela nové aleje a stromořadí a dotvářet jimi ucelenou spojitou síť liniové dřevinné vegetace utvářející harmonickou mozaiku krajinných ploch.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí přírodní prvky ve volné krajině jako remízky, meze, skupiny stromů, či aleje a stromořadí vymezením ploch přírodních všeobecných (NU) anebo jako koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic).

P25 Plošnou a prostorovou regulací chránit strukturu a charakter dochované zástavby historických jader Holubice a Kozinec, spočívající v měřítkově hmotnější a hustší zástavbě statků a hospodářských usedlostí. Zástavbu navazující na obě historická jádra regulovat tak, aby harmonicky navazovala na dochovanou strukturu a charakter zástavby historických jader a aby nenarušila hmotovou dominanci zástavby historických jader. [čl. 14 PÚR ČR, čl. 06 písm. c) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání venkovský charakter primárně v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec v jádrovém sídle Holubice-Kozinec, kde vymezuje v rozsahu dochované historické zástavby původních zemědělských statků a usedlostí plochy smíšené obytné venkovské (SV), které svými regulativy zajišťují ochranu a rozvoj historického venkovského charakteru těchto částí obce. Dále ÚP většinu obytných ploch vymezuje jako plochy bydlení venkovského (BV), které v určité míře svou regulací také zajišťují rozvoj Holubic jakožto sídla venkovského charakteru. Specifická regulace je pro ochranu a rozvoj historických jader původně samostatných vsí Holubice a Kozinec navíc stanovena v § B04 písm. b).

P26 Chránit dochovanou soustavu historických návsí a navazujících ulic a uliček v obou historických jádrech Holubic i Kozince. S návrhem nových veřejných prostranství na tuto historickou síť veřejných prostranství citlivě navazovat. [čl. 14 PÚR ČR, čl. 06 písm. c) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje návsi původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jako stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných (PU), stabilizované plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) a stabilizované plochy dopravy silniční (DS), jejichž regulace umožňuje kultivaci těchto veřejných prostranství. Specifická regulace je pro ochranu a rozvoj návsí navíc stanovena v § B04 písm. c). Veškerá nové navržená veřejná prostranství navazují na tuto síť historických návsí, ulic a uliček a zajišťují tak maximální integraci historických veřejných prostranství do systému veřejných prostranství celé obce.

P27 Chránit dominantní vizuální uplatnění kostela Narození Panny Marie a jeho celého ohrazeného okrsku ve struktuře zástavby Holubic.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání areál kostela Narození Panny Marie, který je nemovitou kulturní památkou vymezením jako stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (OV), která zajišťuje ochranu této památky a znemožňuje její nevhodné využití k neadekvátním účelům. Kostel Narození Panny Marie se nachází v historickém jádru dříve samostatné vsi Holubic, kterou ÚP Holubice vymezuje plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV). Plochy SV svými regulativy zajišťují respektování venkovského charakteru historického jádra dříve samostatné vsi Holubice, čímž je zároveň chráněno historické okolní prostředí nemovité kulturní památky kostela Narození Panny Marie. Prostorová regulace ploch SV zároveň neumožňuje výšku zástavby takovou, která by ohrozila vizuální uplatnění dominanty kostela.

P28 Chránit dominantní vizuální uplatnění kaple sv. Michaela na historické návsi v Kozinci, stanoveným režimem využití návsi nepřipustit degradaci kulturních hodnot kaple.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání kapli sv. Michaela na historické návsi v Kozinci, která je nemovitou kulturní památkou vymezením jako stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (OV), která zajišťuje ochranu této památky a znemožňuje její nevhodné využití k neadekvátním účelům. Kaple sv. Michaela se nachází v historickém jádru dříve samostatné vsi Kozinec, kterou ÚP Holubice vymezuje plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV). Plochy SV svými regulativy zajišťují respektování venkovského charakteru historického jádra dříve samostatné vsi Kozinec, čímž je zároveň chráněno historické okolní prostředí nemovité kulturní památky kaple sv. Michaela.

P29 Chránit před nevhodným využitím území mohylníku na vrchu Erz, zajistit přitom jeho veřejnou přístupnost.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání mohylník na vrchu Erz, který je nemovitou kulturní památkou vymezením jako stabilizované plochy přírodní všeobecné (NU). Celý zbytek vrchu Erz je pak vymezen jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU). Tyto plochy zajišťují ochranu kulturní a přírodní dominanty vrcholu Erz primárně tím, že znemožňují jakoukoli výstavbu. Ochrana přírodních hodnot je navíc zajištěna také vymezením regionálního biocentra ÚSES RBC.1461. Přístupnost vrchu Erz je zajištěna vymezením spojitého systému veřejných prostranství, jehož součástí jsou také cesty v krajině a který ze všech stran obklopuje vrch Erz a který tak cestní síť okolo vrchu Erz napojuje na všechny ostatní cesty na území obce Holubice.

P30 Stávající stavby a areály základního občanského vybavení chránit jako civilizační hodnoty území obce, které zvyšují kvalitu života v obci a posilují její soběstačnost a sebeobslužnou funkci. V případě návrhu dalšího nárůstu počtu obyvatel v obci vytvořit územním plánem podmínky pro další rozvoj základního občanského vybavení pro uspokojení potřeb nových obyvatel. [čl. 28 PÚR ČR, čl. 07 písm. a) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezením stabilizovaných ploch občanského vybavení veřejného (OV) chrání stávající veřejné občanské vybavení v podobě mateřské školy, zdravotního střediska, obecního úřadu, hasičské zbrojnice sboru dobrovolných hasičů a specifických staveb kostela Narození Panny Marie a kaple sv. Michaela. Dále ÚP chrání sportovní areál vymezením stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS) a areál hřbitova vymezením stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovů (OH). ÚP vymezuje pro rozšíření hřbitova plochu přestavby P.50 (OH). Zařízení komerčního občanského vybavení jsou součástí ploch smíšených obytných venkovských (SV). Rigidní ochrana formou vymezení samostatných ploch občanského vybavení komerčního, kterými jsou typicky obchod, hospoda apod., byla vyhodnocena jako nevhodná, neboť nejde o zařízení se strategickým významem pro obec a je tak umožněna volnost vlastníků dotčených nemovitostí rozhodnout se, zda budou či nebudou chtít svoje objekty i nadále využívat pro podnikání.

S rostoucím počtem obyvatel, pro které ÚP vymezuje rozvojové plochy pro bydlení (podrobně bilancováno u odůvodnění předmětných ploch v kap. G. tohoto Odůvodnění ↓) je nutné zajistit také odpovídající veřejnou občanskou vybavenost. ÚP Holubice tak vymezuje zastavitelnou plochu Z.40, jejímž cílem je primárně 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. Dále ÚP vymezuje plochy změn občanského vybavení jiného (OX) P.60a a Z.60b za účelem umožnění rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska a zastavitelné plochy Z.61A a Z.61B (OX) pro rozvoj širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice.

P31 Respektovat a chránit síť silnic III. třídy na území obce, které zajišťují dopravní dostupnost obce pro automobilovou i veřejnou hromadnou dopravu a které zajišťují spojení Holubic s okolními obcemi. Přitom územním plánem řešit eliminaci negativních vlivů průjezdní automobilové dopravy na obytné a životní prostředí obce Holubice.

ÚP požadavek splňuje. ÚP respektuje a chrání stávající síť silnic III. třídy na území obce Holubice vymezením stabilizovaných ploch dopravy silniční (DS), čímž je ochráněna funkce dopravního systému. Silnice vedoucí přes zastavěnou část obce Holubice nepokračují nikam dále a nepřenášejí tedy přes obec prakticky žádnou tranzitní dopravu. Veškerá doprava na silniční síti v zástavbě Holubice je místní doprava, generovaná obyvateli a uživateli obce. Dopravní zatížení všech průjezdních úseků silnic přes zástavbu obce Holubice je navíc zcela minimální. Nebylo proto nutné přistoupit k návrhu jakýchkoli koncepčních opatření na eliminaci negativních vlivů průjezdní automobilové dopravy.

P32 Chránit všechny existující polní a lesní cesty na území obce, jako základ pěší a cyklistické prostupnosti území obce. Cestní síť ve volné krajině přitom dále zahušťovat a zokruhovávat.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání stávající spojitý a zároveň zokruhovaný systém veřejných prostranství ve volné krajině (cest ve volné krajině) vymezením stabilizovaných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU). ÚP vytváří podmínky pro obnovu řady historických cest a navrhuje i zcela nové cesty ve volné krajině s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb, s cílem zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce nejen pro obyvatele obce, ale i pro návštěvníky obce a turisty. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci páteřní dálkové pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou mezi údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou a údolím Zákolanského potoka u Okoře, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

P33 Respektovat a v souvislosti s návrhem rozvoje zástavby dále rozvíjet systémy technické infrastruktury na území obce, které zajišťují vysokou kvalitu života a životního prostředí obyvatel obce. [čl. 28 PÚR ČR, čl. 07 písm. a) a g) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP respektuje všechny stabilizované systémy technické infrastruktury. ÚP zároveň vytváří podmínky pro zkvalitnění systémů technické infrastruktury, konkrétně vytváří podmínky v území pro případný rozvoj systému odkanalizování vymezením rozvojové plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro rozšíření areálu čistírny odpadních vod. Podrobně jsou bilance systémů technické infrastruktury popsány v kap. G. tohoto Odůvodnění, a to v částech vztažených ke koncepci technické infrastruktury ↓.

P34 Chránit a dále rozvíjet a zahušťovat síť pobytových a rekreačních veřejných prostranství (parků, parčíků, plácků) v zástavbě obce a tím zlepšovat podmínky pro sociální interakce a pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí veškerá stávající pobytová veřejná prostranství, a to vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP). ÚP doplňuje stávající systém

veřejných prostranství o nové parčíky a také o nový centrální park mezi zástavbou Holubice a Kozinec. Všechna nová parková veřejná prostranství jsou vymezená plochami změn P.100, Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c (ZP).

P35 Chránit existující velkorysou koncepci veřejných prostranství ve vazbě na soubory bytových domů v Kozinci, případnou konverzi veřejných prostranství na plochy s režimem poloveřejného, polosoukromého či soukromého prostoru připustit pouze v dílčích lokalitách, na základě konkrétní a participativně dosažené dohody obce a obyvatel dotčeného území.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání existující velkorysou koncepci veřejných prostranství ve vazbě na soubory bytových domů v obytném souboru Holubí háj vymezením bloků s bytovými domy stabilizovanými plochami bydlení hromadného (BH), pro které je stanoven regulativ podílu nezastavěné části stavebního pozemku min. 50 %.

A.3 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

P36 Na celém území obce prověřit stávající využití zastavěného území, prověřit možnosti zastavění a intenzifikace proluk. Tím předcházet záborům volné krajiny. [čl. 38 b) PÚR, čl. 07 b) ZÚR SČK]

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor půdního fondu. Kapacita zastavěného území byla podrobně bilancována a s ohledem na ní byl pak navržen adekvátní rozsah nových zastavitelných ploch (podrobně viz kap. H tohoto Odůvodnění ↓). Rozsah zastavitelných ploch vymezených nad rámec ploch přestavby je vymezen výhradně v rozsahu predikované reálné potřeby ploch změn, po zohlednění disponibilních dostupných kapacit v rámci zastavěného území.

Z provedeného vyhodnocení potenciálu využitelnosti zastavěného území pro rozvoj zástavby vyplynulo, že ve stávající zástavbě obce Holubice není tak velké množství proluk vhodných k zastavění ani ploch charakteru brownfield vhodných ke konverzi, aby uspokojily potřebu predikovaného rozvoje obce v návrhovém období územního plánu.

P37 Zachovat a chránit koncentrické a prostorově soudržné uspořádání zástavby jádrového sídla Holubice – Kozinec, tvořeného dnes srostlicí dvou původně samostatných historických sídel Holubice a Kozinec. Zastavitelné plochy pro rozvoj zástavby sídla mimo zastavěné území vymezovat pouze po obvodu zastavěného území, a to v rozsahu arondace a urbanistického dotvoření obvodu zástavby sídla.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje prakticky všechny plochy změn určené k obytné zástavbě ve vazbě na stávající zastavěné území jádrového sídla Holubice-Kozinec. Tím je zajištěna kontinuita historického vývoje, kdy byla zástavbou „obalována“ historická jádra dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. Stávající zastavěné území jádrového sídla je tak novými plochami změn pouze arondováno.

P38 Prověřit využití a uspořádání dosud nezastavěného pásu mezi Holubicemi a Kozincem. Zachovat alespoň částečně předěl mezi oběma historickými, původně prostorově oddělenými historickými sídly Holubice a Kozinec, především s využitím prameniště Holubického potoka, vycházející z koncepce centrálního parku stanovené v platném Územním plánu obce Holubice – Kozinec. Vycházet přitom rovněž z koncepce navržené v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) – B.2 Pavučina volné krajiny a B.2d – Voda v krajině.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje zastavitelné plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c mezi okraji zástavby původně samostatných sídel Holubice a Kozinec, a to za účelem vzniku liniového centrálního parku. Ten zajistí i do budoucna nezastavitelnost tohoto pásu mezi zástavbou Holubice a Kozince, zajistí ochranu hydrologické funkce prameniště Holubického potoka a v neposlední řadě zajistí optimální pěší dostupnost parkových veřejných prostranství ze všech ploch bydlení v jádrovém sídle Holubice-Kozinec.

P39 Posílit pozici a artikulovat význam historických jader obou původně samostatných sídel Holubice a Kozinec jako těžišť zástavby obce Holubice, a to mimo jiné umožněním intenzivnějšího využití, koncentrací občanského vybavení a nastavením podmínek pro širší paletu nebytového využití slučitelného s bydlením, včetně drobné výroby, řemeslných služeb či farmaření, jakož i umožněním větších objemů staveb odpovídajících historickým statkům a usedlostem.

ÚP požadavek splňuje. Územní plán historická jádra dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec vymezuje plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV) a plochami občanského vybavení veřejného (OV). Všechny tyto plochy umožňují maximální možný rozvoj obslužných funkcí pro obyvatele obce.

P40 Při vymezování zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení vycházet z platného ÚPO Holubice – Kozinec a zachovat tak kontinuitu řešení platného územního plánu. Primárně umožnit zastavění urbanistických proluk s cílem zacelení urbanistické struktury, arondace obvodu zástavby obce a koncentrického obalení historických jader Holubice a Kozinec novou zástavbou.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice zohledňuje zachování kontinuity řešení platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5. Nový ÚP Holubice téměř beze změny přebírá všechny dosud nevyužité plochy změn z platného ÚPO Holubice-Kozinec ve znění po Změně č. 5. Jedinou drobnou redukcí ploch změn pro bydlení z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 jsou dvě drobné plochy v severozápadní části obytného souboru Holubí háj. Jedna je v novém ÚP Holubice vymezena jako plocha změny zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) z důvodu zachování nezastavěného pásu veřejné zeleně mezi původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Druhá plocha je v novém ÚP Holubice vymezena jako plocha změny občanského vybavení jiného (OX) z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu mateřské školy buď pro samotnou mateřskou školu, či pro jiný typ občanského vybavení.

P41 Nevymezovat nové plošně rozsáhlé zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení nad rámec platného ÚPO Holubice – Kozinec, v odůvodněných případech doplňovat pouze dílčí plochy pro zarovnání okrajů zastavěného území a doplnění urbanistických proluk.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice nevymezuje nad rámec platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 žádné nové plochy pro bydlení. Jedinou změnou oproti platnému ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 je změna využití plochy na jižním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec, která je v ÚP Holubice vymezena jako zastavitelná plocha smíšená obytná venkovská (SV) Z.112. Původně byla plocha vymezena pro čistě zemědělskou výrobu. Monofunkční zemědělské využití této plochy, která se nachází ve vazbě na historické jádro dříve samostatné vsi Kozince a je obklopená rozvojovými plochami pro bydlení, bylo přehodnoceno na funkci smíšenou obytnou, která umožňuje širší paletu využití, a to včetně bydlení.

P42 Všechny zastavitelné plochy určené pro zástavbu situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující dopravní a technickou infrastrukturu a v dostupnosti základního veřejného občanského vybavení a veřejných prostranství ať již existujících nebo navrhovaných. Přitom respektovat Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktual. 2020).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy v návaznosti na zastavěné území, tedy i stávající systém veřejných prostranství. Většina zastavitelných ploch pro bydlení je vymezena v návaznosti na historická jádra dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec, ve kterých je soustřeďována veškerá občanská vybavenost, jakož i například autobusové zastávky veřejné dopravy. Síť veřejných prostranství v rozvojových plochách je zároveň navržená tak, že je zajištěna vždy přímá návaznost rozvojových ploch na veřejná prostranství ve stávající zástavbě. Tím vším je zajištěna optimální pěší dostupnost centrálních těžišť obce s koncentrací občanského vybavení ze všech obytných území obce.

P43 Připustit primárně rozvoj bydlení v rodinných domech. Možnost umísťování nových bytových domů prověřit výhradně v historických jádrech Holubic či Kozince, v plošně a objemově velkorysých historických hospodářských dvorech a zemědělských usedlostech, a to za přísných podmínek důsledného zachování historického charakteru zástavby a vyloučení vysokého objemu generované dopravy.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice umožňuje na většině území jádrového sídla Holubice-Kozinec bydlení v rodinných domech (plochy BI, BV). Kapacitnější bytová výstavba je umožněna pouze v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde je hustší a intenzivnější zástavba legitimní. ÚP vymezuje v historických jádrech dvě rozsáhlé plochy přestavby smíšené obytné venkovské (SV) P.110a a P.111 v rozsahu areálů bývalých statků, které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se specifickou prostorovou regulací. Cekově v obci Holubice převládá venkovský charakter zástavby, který je v ÚP Holubice potvrzen a pomocí specifických a velmi přesných regulativů (dokonce s prvky regulačního plánu) jsou vytvořeny podmínky, aby byl venkovský charakter v obci rozvíjen i na většině doposud nevyužitých, zastavitelných ploch.

P44 Stanovenými podmínkami prostorového uspořádání zástavby zajistit rozvolňování a zřeďování zástavby od historických jader Holubice a Kozinec směrem ven do volné krajiny.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV), které umožňují vyšší hustotu a intenzitu zastavění. Navazující plochy pro bydlení jsou vymezeny převážně jako plochy bydlení venkovského (BV) a bydlení individuálního (BI) s nižší hustotou zástavby a se stanovenými většími minimálními výměrami stavebních pozemků rodinných domů. ÚP nevymezuje žádné nové plochy, které by umožňovaly vyšší formu zástavby při okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec, mimo nového areálu základní školy, kde je nicméně větší výška a hmota zástavby legitimní a přirozená z důvodu strategického významu tohoto areálu pro komunitu obce. Regulace nového územního plánu tedy až na výjimku nového areálu pro ZŠ zajišťuje postupné rozvolňování zástavby z jádra sídla směrem do volné krajiny.

P45 Pro všechny vymezené plochy určené k zastavění stanovit podmínky prostorového uspořádání zástavby tak, aby prostřednictvím nich byla zajištěna ochrana venkovského charakteru zástavby a ochrana krajinného rázu obce. Bude přitom prověřeno stanovení zejména těchto prostorových charakteristik zástavby:

- *orientace zástavby k jednotné stavební čáře, aby byla zajištěna uspořádanost zástavby vůči přilehlým veřejným prostranstvím, při zohlednění principů pro žádoucí umístění staveb ve svažitém terénu*
- *tvary a sklony střech odpovídající tradiční venkovské zástavbě*
- *půdorysný tvar staveb odpovídající tradiční venkovské zástavbě*
- *v případě ploch změn pro bydlení a ploch smíšených obytných rovněž rozmezí velikostí pozemků pro výstavbu rodinných domů, přičemž velikost pozemků se bude referencovat k výměrám tradičních pozemků rodinných domů v obci Holubice; stanovenou spodní hranicí velikostí pozemků zamezit vzniku nepřirozeně malých pozemků rodinných domů.*

V důvodných případech (v urbanisticky hodnotných územích, ve výrazně vizuálně se uplatňujících rozvojových plochách apod.) bude prověřeno v rámci stanovení prostorové regulace využití prvků regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona.

ÚP požadavky splňuje. Regulativ jednotné stavební čáry byl stanoven u ploch bydlení venkovského (BV), bydlení individuálního (BI) a bydlení jiného (BX), které byly primárně vymezeny pro budoucí rozvoj obce. U ploch BV a také ploch smíšených obytných venkovských (SV) byla stanovena regulace tvaru střechy. Taktéž byl v těchto plochách stanoven regulativ požadující venkovský charakter zástavby, přičemž definice tohoto pojmu směřuje k obdélníkovému půdorysu hlavních staveb, který odpovídá tradiční venkovské zástavbě. Ve většině ploch změn bydlení venkovského (BV) a bydlení individuálního (BI) byl stanoven regulativ minimální velikosti pozemků rodinných domů odpovídající venkovské zástavbě a zajišťující rozvolňování zástavby směrem od jádra obce k okrajům zástavby. Tento regulativ nebyl využit v plochách SV, které byly vymezeny v zahuštěnějším historickém jádru obce, kde je intenzivnější zástavba přijatelná, resp. žádoucí, a tudíž u nich nebylo vhodné minimální velikost pozemků stanovit.

P46 Stanovenými podmínkami prostorového uspořádání ploch bydlení a smíšených obytných vyloučit možnost umísťování rodinných domů s více byty architektonicky řešených jako dvojdomy či trojdomy („falešné“ dvojdomy a trojdomy).

ÚP požadavek splňuje. V podmínkách prostorového uspořádání ploch bydlení venkovského (BV) a ploch bydlení individuálního (BI) je výslovně uvedeno, že rodinné domy realizované v těchto plochách mohou mít maximálně 2 byty. Na jednom pozemku je přitom připuštěno umístění pouze jedné hlavní stavby pro bydlení a nepřípustné je umístění falešných dvojdomů či trojdomů. Výklad těchto pojmů je uveden v úvodu textu závazné části územního plánu.

P47 Vymezení ploch připouštějících umístění intenzivnější obytné zástavby ve formě řadových či bytových domů důsledně prověřit z hlediska vhodných urbanistických vazeb na intenzivnější zástavbu v jádrech sídel a z hlediska kapacit systémů veřejné infrastruktury.

ÚP požadavek splňuje. Stávající dvě skupiny řadových rodinných domů na území obce Holubice vymezuje ÚP jako stabilizované plochy bydlení jiného (BX), čímž jsou stabilizovány a jejich plošný rozvoj není územním plánem umožněn. Umísťování specifického typu řadových domů je hypoteticky možné v plochách smíšených obytných (SV) a plochách bydlení venkovského (BV), kde je přípustné přímé navazování sousedních staveb. Nicméně muselo by jít o řadovou zástavbu venkovského typu, s dostatečně dlouhými zahradami zajišťujícími dodržení regulativu minimální velikosti pozemků 800 m^2. Intenzivní zástavba bytových domů je již realizována a ÚP jí stabilizuje vymezením stabilizovaných ploch bydlení hromadného (BH). Její další plošný rozvoj ÚP neumožňuje.

P48 Vytvořit podmínky pro možný další rozvoj místně vhodných ekonomických aktivit, které rozšíří nabídku pracovních příležitostí přímo v obci a zvýší atraktivitu obce pro trvalé bydlení a přispějí ke stabilizaci obyvatelstva v dlouhodobém výhledu. Rozvoj ekonomických aktivit směřovat hlavně do stávajících výrobních či zemědělských areálů a do historických jader a navazujících centrálních částí sídel Holubice a Kozinec. Tím zároveň zajistit ochranu kvalitních obytných podmínek v okrajových částech sídel. Celkově dbát přitom na to, aby nebyla narušena primárně obytná funkce obce Holubice.

ÚP požadavek splňuje. Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je velkoformátové průmyslové intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Zároveň se však na území obce Holubice vyskytují rozsáhlé plochy extenzivnější formy zemědělství, a to sadovnictví. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině podmínky pro možný rozvoj zemědělského zázemí pro okolní rozsáhlé zemědělské plochy, především sady, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131.

V jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV) umožňující vedle bydlení rozvoj ekonomických aktivit v sektorech obchodu, služeb, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěn rozvoj vybraných ekonomických činností, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch. Je nicméně respektován charakter obce jako primárně obytného sídla, ve kterém nejsou nijak intenzivně rozvíjeny areály pro ekonomické aktivity.

P49 Prověřit využití bývalého vojenského areálu na Erzu, a to s ohledem na umístění uprostřed lesa a uprostřed území s archeologickými nálezy I. kategorie. Zachovat veřejnou přístupnost mohylníku a prověřit možnosti jeho extenzivního využití pro zvýšení atraktivity obce pro turisty a návštěvníky.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání mohylník na vrchu Erz, který je nemovitou kulturní památkou, vymezením jako stabilizované plochy přírodní všeobecné (NU). Celý vrch Erz je pak vymezen jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU). Tyto plochy zajišťují ochranu kulturní a přírodní dominanty vrcholu Erz. Přírodní ochrana je navíc zajištěna také vymezením regionálního biocentra ÚSES RBC.1461. Přístupnost vrchu Erz je zajištěna vymezením spojitého systému veřejných prostranství, jehož součástí jsou také cesty v krajině. Vrch Erz je tak chráněn jako přírodní a kulturní dominanta primárně pro rekreační využití nejen obyvateli obce, ale i ostatními návštěvníky.

A.4 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

A.4.1 Požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury

P50 Zpřesnit vymezení koridoru pro umístění stavby D057 – silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky – Tursko (VPS D057), včetně přeložek navazujících silnic a včetně rozšíření koridoru pro křižovatky, a to dle návrhu rozpracované Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Při zpřesnění koridoru vycházet z aktuální projektové dokumentace stavby poskytnuté Krajským úřadem Středočeského kraje. Prověřit přitom návaznost na území sousedních obcí Tursko a Svrkyně. V rámci koridoru umožnit realizaci krajinářských opatření pro začlenění liniové stavby přeložky silnice do krajiny.

ÚP požadavek nesplňuje. V rámci zpracování ÚP bylo vyhodnoceno, že není legitimní do územního plánu zapracovávat takto významný záměr nadmístního významu, pokud není obsažen v platných zásadách územního rozvoje. Rozpracovaná 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje je teprve ve fázi veřejného projednání a není tedy dosud jisté, zda vůbec, kdy a v jaké podobě bude nakonec vydaná.

Předmětný záměr byl navíc vyhodnocen z pohledu obce Holubice jako extrémně nevhodný. Namísto toho, aby se trasa přeložky silnice II/240 držela co nejvíce stopy stávající silnice II/240, právě v oblasti Holubic je přeložka z nepochopitelných důvodů odsunutá až do těsného sousedství obytné zástavby obce Holubice, a navíc do polohy, kde by vytvářela bariéru prostupnosti volné krajiny mezi zástavbou Holubic a vrchem Erz. Takové řešení je z pohledu obce Holubice a jejích historických souvislostí naprosto nepřijatelné a není tak možné takové řešení zakotvit do nového územního plánu.

P51 Chránit a stabilizovat stávající síť silnic III. třídy na území obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP respektuje a chrání stávající síť silnic III. třídy na území obce Holubice vymezením stabilizovaných ploch dopravy silniční (DS), čímž je ochráněna funkce této základní kostry komunikačního systému obce.

P52 Prověřit přeložení průjezdního úseku silnice III/24012 mimo historické jádro Kozince, s napojením na silnici III/24011 na jižním okraji zástavby Kozince.

Přeložení silnice III/24012 bylo prověřeno a bylo vyhodnoceno, že k přeložení silnice do nové trasy není důvod. A to zejména proto, že průjezdní úsek silnice III/24012 zástavbou Kozince je jen velmi málo zatížený a vyšší dopravní zátěž se týká výhradně dopravních špiček ve všední dny. Prakticky všechna automobilová doprava na tomto průjezdním úseku silnice je však místní doprava generovaná obyvateli obce, neprojíždí tudy prakticky žádná tranzitní doprava, kterou by bylo vhodné či nutné vyvést mimo zastavěné území obce.

P53 Prověřit přeložení průjezdního úseku silnice III/24015 mimo historické jádro Holubic.

Přeložení silnice III/24015 bylo prověřeno a bylo vyhodnoceno, že k přeložení silnice do nové trasy není důvod. A to zejména proto, že průjezdní úsek silnice III/24015 zástavbou Holubice je jen velmi málo zatížený a vyšší dopravní zátěž se týká výhradně dopravních špiček ve všední dny. Prakticky všechna automobilová doprava na tomto průjezdním úseku silnice je však místní doprava generovaná obyvateli obce, neprojíždí tudy prakticky žádná tranzitní doprava, kterou by bylo vhodné či nutné vyvést mimo zastavěné území obce.

P54 Plochy změn určené k zástavbě situovat pouze tam, kde je možné jejich racionální dopravní napojení na stávající komunikační systém obce a kde je možná jejich racionální dopravní obsluha.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy ve všech případech v návaznosti na zastavěné území, tedy i stávající systém veřejných prostranství, který zajišťuje racionální dopravní napojení nových ploch změn určených k zástavbě.

P55 Navrhnout základní kostru místních komunikací dopravně napojujících a obsluhujících případné zastavitelné plochy pro automobilovou dopravu. Automobilovou dopravu z případných zastavitelných ploch usměrnit na nadřazenou komunikační síť a zabránit tak zvýšení dopravní zátěže v obou historických jádrech obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje základní kostru místních komunikací v zastavitelných plochách jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU). Řada zastavitelných ploch je přitom přímo napojitelná na nadřazenou komunikační síť silnic třetí třídy.

P56 Prověřit vymezení nové obslužné komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy pro novou základní školu a další základní občanské vybavení, aby automobilová doprava generovaná touto plochou nezatěžovala stávající komunikační síť pro procházející obytným územím obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje zastavitelnou plochu veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.78 pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 pro automobilovou i pro nemotorovou dopravu, nezávislé na stávající komunikační síti obce Holubice.

P57 Důsledně chránit všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace, tedy polní a lesní cesty, sloužící ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků a zajišťující zároveň pěší a cyklistickou prostupnost volné krajiny. Hlavní cestní síť vymezit jako samostatné plochy zaručující veřejnou prostupnost cest.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje na celém území obce Holubice systém veřejných prostranství, jehož součástí jsou i cesty a účelové komunikace ve volné krajině. Všechny stávající cesty v krajině ÚP vymezuje jako stabilizované plochy veřejných prostranství všeobecných (PU).

P58 Vymezit plochy pro obnovu zaniklých historických cest a pro nové cesty ve volné krajině s primárním cílem zlepšit pěší a cyklistickou prostupnost volné krajiny obce Holubice a radiálně propojit obytné území obce Holubice se všemi obytnými sídly na území okolních obcí cestami oddělenými od motorové dopravy. Vycházet přitom z návrhu cestní sítě obsažené v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) a ve Společných zařízeních Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice v Čechách a Tursko. Detailní požadavky na návrh cestní sítě ve volné krajině viz Požadavky na koncepci uspořádání krajiny ↓.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro obnovu řady historických cest a navrhuje nové cesty ve volné krajině s cílem zásadně zlepšit prostupnost volné krajiny obce pro pěší a cyklistický pohyb, s cílem zvýšení rekreační atraktivity volné krajiny obce nejen pro obyvatele obce, ale i pro návštěvníky obce a turisty. Všechny cesty navržené k obnově i všechny zcela nové cesty navržené v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019), jakož i v Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav, jsou převzaté a vymezené v novém ÚP Holubice.

P59 Prověřit zokruhování sítě polních cest okolo zástavby obce Holubice a vytvořit tak podmínky pro možnou realizaci různě dlouhých vycházkových či vyjížďkových okruhů kolem obytného území obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje spojitou a zároveň zokruhovanou síť cest ve volné krajině kolem jádrového sídla Holubice-Kozinec, která zlepšuje prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklisty, vzájemně provazuje území obce Holubice s územími sousedních obcí a zároveň vytváří možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

P60 Zajistit územním plánem podmínky pro pěší a cyklistickou prostupnost napříč plánovanou přeložkou silnice II/240. Zajistit zejména podmínky optimální pěší a cyklistické dostupnosti vrchu Erz a sídel na území sousedních obcí pro obyvatele Holubic.

Přeložka silnice II/240 není v ÚP Holubice vymezená. Jedním z důvodů je právě hrozba přerušení historických pěších a cyklistických vazeb mezi zástavbou obce Holubice a vrchem Erz napříč plánovanou přeložkou.

P61 Vytvořit ve volné krajině jižně od zástavby obce Holubice podmínky pro průchod samostatně vedené (odděleně od motorové dopravy) pěší a cyklomagistrály z Libčic nad Vltavou přes Tursko do údolí Zákolanského potoka, ve směru východ-západ napříč Turskou plošinou.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice vytváří podmínky pro možnou realizaci pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

P62 Prověřit vymezení sítě hipostezek dle Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice v Čechách (Ing. Irena Straková, 2011, zapsání do katastru nemovitostí 4. 1. 2012).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje spojitou a zároveň zokruhovanou síť cest ve volné krajině kolem jádrového sídla Holubice-Kozinec, která zlepšuje prostupnost volné krajiny. Podél všech těchto cest je územním plánem umožněná realizace hipostezek. Samostatné vymezení hipostezek a jejich konkrétní označení ve výkresech je pod podrobnost řešení územního plánu.

P63 Při návrhu rozvoje zástavby (nejen obytné) zohledňovat důrazně pěší dostupnost zastávek veřejné hromadné dopravy osob dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier – Šindlerová – Vorel, 2016). Vytvořit územním plánem podmínky pro dobrou dostupnost zastávek ze všech míst v zástavbě.

ÚP požadavek splňuje. ÚP soustřeďuje největší rozvoj bydlení do jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec, kde plochy změn pro bydlení umisťuje v návaznosti na zastavěné území sídla. Plochami změn jsou tak obalovány stabilizované obytné plochy sídla, čímž vzniká kompaktní celek s těžišti v podobě historických jader původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, kde se nacházejí zastávky veřejné hromadné dopravy. ÚP tak nabalováním rozvojových lokalit na historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec zajišťuje optimální pěší dostupnost autobusové zastávky veřejné hromadné dopravy max. 500 m, což je dle ČSN 736110 maximální akceptovatelná pěší docházka na zastávky veřejné hromadné dopravy ve venkovských obcích s rozptýlenou venkovskou zástavbou. ÚP až na úplné výjimky (severní a jihovýchodní okraj jádrového sídla Holubice-Kozinec a samostatné sídlo Kozákova zahrada) nevymezuje zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení mimo perimetr půlkilometrové pěší docházky ke stávajícím autobusovým zastávkám.

P64 Vytvořit ve vazbě na plochu pro novou základní školu a případné další základní občanské vybavení podmínky pro krátkodobé parkování vozidel uživatelů této plochy.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje pro novou základní školu a případná další zařízení základního veřejného občanského vybavení zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40, která je dostatečně velká a umožňuje tak parkování kdekoli v rámci této plochy.

A.4.2 Požadavky na rozvoj technické infrastruktury

P65 Chránit a rozvíjet stávající systém zásobování vodou. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro zástavbu vymezovat zásadně ve vazbě na tento systém a tím umožnit napojení nových staveb na systém vodovodu. Návrh dalšího rozvoje zástavby prověřit z hlediska kapacity systému zásobování obce Holubice vodou, konkrétně z hlediska kapacity vodojemu Kozinec. V případě potřeby vymezit plochy pro možné navýšení kapacity systému.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje nové plochy změn ve všech případech v návaznosti na zastavěné území, nebo v rámci něj, tedy i v návaznosti na stávající systém veřejných prostranství, v rámci nichž se nacházejí zároveň systémy technické infrastruktury, tedy i vodovodní řady, na které je plochy změn možné napojovat.

ÚP respektuje stávající systém zásobování vodou a všechny plochy změn jsou navrženy v souladu s kapacitou tohoto systému. Dále ÚP chrání vodojem, který se nachází na území obce Holubice vymezením stabilizované plochy vodního hospodářství (TW).

P66 Zajistit v území podmínky pro zásobování území požární vodou, konkrétně stabilizovat odběrná místa požární vody dle Požárního řádu obce Holubice a zajistit územním plánem veřejný přístup k odběrným místům, s dostatečnými dopravními parametry pro požární vozovou techniky.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání všechny vodní plochy, které jsou zdroji požární vody dle Obecně závazné vyhlášky obce Holubice č. 3/2009 Sb., kterou se vyhlašuje požární řád obce Holubice. Všechny tyto plochy ÚP vymezuje jako stabilizované plochy, které umožňují veřejný přístup. Hydranty na obecním vodovodu určené k odběru požární vody jsou vymezeny v koordinačním výkresu jako limit využití území.

P67 Chránit a rozvíjet stávající systém splaškové kanalizace v obci. Nové zastavitelné plochy a plochy přestavby určené pro zástavbu vymezovat zásadně ve vazbě na tento systém a tím umožnit napojení nových staveb na systém splaškové kanalizace. V nových lokalitách stanovit požadavek na rozvoj oddílné splaškové kanalizace. Návrh dalšího rozvoje zástavby prověřit z hlediska kapacity ČOV Holubice a nepřekročit disponibilní volnou kapacitu ČOV, která je cca 250 – 300 nově napojených obyvatel.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje nové plochy změn ve všech případech v návaznosti na zastavěné území, nebo v rámci něj, tedy i v návaznosti na stávající systém veřejných prostranství, v rámci nichž se nacházejí zároveň systémy technické infrastruktury, tedy i kanalizace, na které je plochy změn možné napojovat.

ÚP respektuje stávající systém odkanalizování a všechny plochy změn jsou navrženy v souladu s kapacitou tohoto systému.

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 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. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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 územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci do 10 let na 2 700, což je i současná kapacita ČOV.

P68 Stabilizovat stávající retenční nádrže dešťové kanalizace na okraji části obce Holubice a na okraji části obce Kozinec a prověřit zakomponování těchto nádrží jako součást veřejných prostranství.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající retenční nádrže dešťové kanalizace v rámci vymezené stabilizované plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) a zastavitelné plochy Z.101 (ZP), které umožňují např. i revitalizaci těchto dnes zpevněných retenčních nádrží a jejich kvalitnější integraci do parkově upravených veřejných prostranství.

P69 Rozvoj energetických systémů založit na stávající koncepci dvoucestného zásobování energií (elektrická energie + tuhá paliva) s podporou obnovitelných zdrojů energie.

ÚP požadavek splňuje. Koncepce zásobování energiemi předpokládá dvoucestné zásobování energiemi v kombinaci elektrická energie + zemní plyn (či obnovitelné zdroje energie).

P70 Navrhovaný rozvoj zástavby, který by případně přesahoval kapacitu systémů technické infrastruktury, podmínit dobudováním potřebného systému technické infrastruktury.

ÚP požadavek splňuje. Možnosti posílení kapacit technické infrastruktury jsou návrhem ÚP řešeny, například v podobě vymezení zastavitelné plochy vodního hospodářství (TW) Z.120 pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV Holubice. Rezervované kapacity vodojemu a ČOV jsou dostatečné pro pokrytí většiny nároků na pitnou vodu a odkanalizování ve vymezených rozvojových plochách pro bydlení.

P71 Zajistit podmínky k rozvoji obnovitelných zdrojů energie v zastavěném území obce, především k umísťování fotovoltaiky na budovách ve výrobních a zemědělských areálech či v areálech občanského vybavení.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanovuje obecné podmínky pro využívání obnovitelných zdrojů energie v ustanovení § D35.

P71a Prověřit potřebu vymezit plochy pro zajištění civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

ÚP požadavek splňuje. Při zpracování ÚP Holubice nevyplynula žádná potřeba vymezovat samostatné plochy, či koridory s rozdílným způsobem využití pro zajištění civilní ochrany dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

A.4.3 Požadavky na rozvoj občanského vybavení

P72 Chránit dlouhodobě stabilizovaný areál obecního úřadu s obecní knihovnou v jádru Holubic.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje areál obecního úřadu s obecní knihovnou v historickém jádru dříve samostatné vsi Holubice jako stabilizovanou plochu občanského vybavení veřejného (OV). Stabilizované plochy občanského vybavení veřejného je možné využít i pro další veřejné občanské vybavení.

P73 Stabilizovat stávající areál mateřské školy a zdravotního střediska na okraji zástavby Holubího Háje. V souvislosti s postupně trvale rostoucím počtem obyvatel a v souvislosti s případným návrhem dalšího rozvoje bydlení na území obce umožnit rozšíření mateřské školy, jakož i rozvoj dalšího základního občanského vybavení veřejného i komerčního na obecním pozemku navazujícím na pozemek mateřské školy.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající areál mateřské školy a zdravotního střediska na severním okraji obytného souboru Holubí háj vymezením stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (OV). ÚP v návaznosti na tento areál vymezuje plochy změn občanského vybavení jiného (OX) P.60a a Z.60b pro umožnění rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, ale i pro další širokou paletu občanského vybavení.

P74 Vymezit plochu o velikosti cca 2 ha pro areál nové základní školy včetně plnohodnotného zázemí (sportovní zázemí, tělocvična či sportovní hala, venkovní rekreační plochy atp.) a pro případné další veřejné a doplňkově i komerční občanské vybavení, a to na obecních pozemcích u hřbitova v Holubicích, na východním okraji jádra Holubic. Posílit tak význam jádra Holubic jako těžiště urbanistické struktury celé obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 pro areál nové základní školy včetně plnohodnotného zázemí (sportovní zázemí, tělocvična či sportovní hala, venkovní rekreační plochy

atp.) a pro případné další veřejné a doplňkově i komerční občanské vybavení. Rozloha zastavitelné plochy Z.40 je 21 032 m^2, tedy o něco více než 2 ha.

P75 Stabilizovat jako plochy občanského vybavení stávající pozemky mateřské školy a kulturního domu / tělocvičny v jádru Holubic. Umožnit v těchto plochách širší spektrum občanského vybavení, včetně například komunitního centra, pošty, ordinací lékařů, mateřské školy atp., a to s ohledem na možnost využití těchto pozemků pro jiný účel v případě přesunutí základní školy a jejího zázemí do nového areálu.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje stávající areál základní školy a kulturního domu / tělocvičny v historickém jádru původně samostatné vsi Holubice jako stabilizovanou plochu smíšenou obytnou venkovskou (SV), která umožňuje širokou paletu využití včetně veřejného občanského vybavení. U základní školy se předpokládá přesun do zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného (OV) Z.40, proto není stávající základní škola vymezena jako plocha OV, ve které by pak byla znemožněna transformace např. na sociální bydlení či komerční obchod a služby. To je přitom zcela akceptovatelná možnost transformace této plochy, pokud by se stávající škola přesunula do zastavitelné plochy Z.40.

P76 Stabilizovat hasičskou zbrojnici sboru dobrovolných hasičů v jádru Kozince, ve strategické poloze na území obce.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje hasičskou zbrojnici sboru dobrovolných hasičů v historickém jádru dříve samostatné vsi Kozinec, a to vymezením stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (OV).

P77 Pro možný rozvoj veřejného a komerčního občanského vybavení v Kozinci, kde je s ohledem na zástavbu bytových domů koncentrován velký podíl obyvatel obce, vymezit jako plochu občanského vybavení proluku v obytné zástavbě obytného souboru Holubí Háj, ve výhodné vazbě na historické jádro Kozince.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje v obytném souboru Holubí háj zastavitelnou plochu občanského vybavení jiného (OX) Z.76, ve které je umožněn rozvoj širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice.

P78 V souvislosti s postupně trvale rostoucím počtem obyvatel a v souvislosti s případným návrhem dalšího rozvoje bydlení na území obce vytvořit územním plánem podmínky pro možné umístění dnes chybějících zařízení základního veřejného občanského vybavení, která by měla být dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktual. 2020) dostupná na území obce s predikovaným cílovým počtem obyvatel obce Holubice (zejména centrum denních sociálních služeb a denní stacionář, komunitní centrum, ordinace gynekologa, lékárna, pošta).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 primárně pro novou základní školu. Rozloha plochy přes 2 ha však počítá i s dalšími typy zařízení základního veřejného občanského vybavení, které je možno umístit v rámci této plochy.

P79 Prověřit vymezení plochy pro domov pro seniory, a to primárně ve vazbě na historické jádro Kozince.

ÚP požadavek nesplňuje. Vhodný pozemek, ideálně ve vlastnictví obce, nebyl v rámci zpracování ÚP Holubice nalezen. Obec může jednat o tomto způsobu využití např. s majitelem pozemků zahrnutých do plochy občanského vybavení jiného (OX) Z.76, jejíž regulace toto využití umožňuje.

P80 Stabilizovat sportovní areál u Holubického rybníka. V rámci podmínek pro využití těchto ploch umožnit i umístění sportovní haly.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje sportovní areál u Holubického rybníka vymezením stabilizované plochy občanského vybavení – sportu (OS). Prostorová regulace ploch s rozdílným způsobem využití OS umožňuje realizaci staveb s max. výškou zástavby 12 m od úrovně původního terénu, což je výška dostatečná i pro vznik sportovní haly.

P81 Prověřit možnosti využití plochy údolní nivy Holubického potoka za areálem ČOV pro extenzivní sportovní a rekreační aktivity výhradně na nezpevněných plochách a bez nároků na nadzemní stavby (typicky travnaté plochy pro hasičský sport, kynologické cvičiště, běžecké dráhy apod.).

ÚP požadavek splňuje. Při zpracování ÚP Holubice bylo vyhodnoceno vymezit tuto lokalitu jako zastavitelnou plochu vodního hospodářství (TW) Z.120 pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV. Zároveň by rozšíření areálu mohlo sloužit pro další potřeby obce, např. sběrný dvůr, technické zázemí obce apod. V ploše je zároveň uvažováno zřízení vodních ploch (či nádrží) pro přečištěnou vodu z ČOV, které by zajistily rovnoměrné vypouštění těchto vod do Holubického potoka. ÚP umožňuje provozovat extenzivní sportovní a rekreační aktivity (plochy pro hasičský sport, kynologické cvičiště, běžecké dráhy apod.) v řadě jiných ploch, které jsou svou polohou vhodnější. Tato lokalita je dekoncentrována od obytných částí jádrového sídla Holubice-Kozinec a je umístěna přímo vedle stávajícího areálu ČOV, tedy v nevhodném prostředí pro sportovní aktivity.

P82 Prověřit vymezení plochy pro umístění nového víceúčelového sportovního hřiště využitelného mladšími školními dětmi, mládeží i dospělými v části obce Kozinec, v optimální pěší docházce dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktual. 2020) z obytného území Kozince.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje plochy změn zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c mezi původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec, za účelem vzniku pásu parkově upravené zeleně, včetně centrálního parku. V rámci těchto ploch je možné umístit víceúčelové sportovní hřiště. Víceúčelové sportovní hřiště je možné umístit také například v rámci zastavitelných ploch občanského vybavení jiného (OX) Z.61A a Z.61B, která se nachází v obytném souboru Holubí háj, jakož i v zastavitelné ploše Z.40, vymezené primárně pro novou základní školu. Nové školní hřiště je přitom mimo dobu vyučování s výhodou možné užívat také pro sportovní aktivity široké veřejnosti a obyvatel obce.

P83 Rozvoj občanského vybavení veřejného i komerčního místního významu umožnit kromě ploch explicitně vymezených pro občanské vybavení také v plochách pro jiné způsoby využití, zejména pak ale v plochách smíšených obytných v obou historických jádrech Holubice a Kozinec. Vytvořit tak územním plánem podmínky pro hospodárné využití plošně rozsáhlejších a hmotově objemnějších historických hospodářských dvorů a zemědělských usedlostí.

ÚP požadavek splňuje. ÚP umožňuje rozvoj občanského vybavení realizovat rovněž mimo plochy explicitně vymezené pro občanské vybavení také zejména v plochách smíšených obytných venkovských (SV) vymezených v historických jádrech dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. V přiměřené míře je občanské vybavení možné realizovat drobné občanské vybavení slučitelné s bydlením také ve všech ostatních plochách bydlení.

P84 Stabilizovat plochu hřbitova v Holubicích a prověřit vymezení plochy pro rozšíření hřbitova.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající areál hřbitova vymezením stabilizované plochy občanského vybavení – hřbitovů (OH). Zároveň ÚP vymezuje plochu přestavby P.50 (OH) pro rozšíření stávajícího hřbitova.

P85 Umožnit stabilizaci a rozvoj jezdeckého areálů a chovu a ustájení koní v Holubicích, jako specifických multifunkčních areálů nabízejících širší spektrum volnočasových, sportovních a rekreačních aktivit, včetně ubytování vyššího standardu, agroturistiky atp. Zemědělské využití těchto areálů umožnit pouze v takových formách, které nemohou ohrozit příznivé podmínky pro bydlení v okolí areálů.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající jezdecký areál v severní části jádrového sídla Holubice-Kozinec vymezením stabilizovaných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ), které umožňují provoz jezdeckého areálu. Stávající plochy VZ jsou zároveň dostatečně velké i pro rozvoj areálu v rámci těchto ploch.

P86 Prověřit možnost rozvoje ubytovacích zařízení vyššího standardu typu penzion nebo hotel. Zároveň zabránit rozvoji nežádoucích zaměstnaneckých a dělnických ubytoven.

ÚP požadavek splňuje. V plochách s rozdílným způsobem využití, ve kterých je možné provozovat ubytovací zařízení, je umožněna pouze forma krátkodobého ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion. Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion je tímto ÚP definováno jako ubytovací zařízení, jehož architektonické řešení, uspořádání interiéru a standard služeb odpovídají alespoň kategorii hotelu, hotelu garni či motelu Standard **(2 hvězdičky), popř. alespoň kategorii penzionu Komfort *** (3 hvězdičky), dle aktuálně platné Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Nižší standard je přípustný, pouze pokud jde o ubytovací jednotky přímo navázané na školské, zdravotnické či sportovní zařízení. Touto regulací ÚP zabraňuje rozvoji nežádoucích zaměstnaneckých a dělnických ubytoven.

A.4.4 Požadavky na rozvoj veřejných prostranství

P87 Chránit stávající síť veřejných prostranství obce, včetně jejích vazeb na cestní síť v navazující volné krajině. Zabezpečit tak optimální podmínky pěší a cyklistické prostupnosti celého území obce, včetně vazeb na území sousedních obcí.

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje a dále rozvíjí systém veřejných prostranství na území obce, do kterého spadají jak veřejná prostranství v zastavěných územích, tak volné krajině. Systém veřejných prostranství ÚP vymezuje primárně plochami veřejných prostranství všeobecných (PU), zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) a plochami dopravy silniční (DS). ÚP vymezuje spojitou a zároveň zokruhovanou síť cest ve volné krajině, která vzájemně provazuje území obce Holubice s územími sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci dálkové páteřní pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou mezi údolím Vltavy a Zákolanského potoka, a to vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

P88 Při návrhu nových veřejných prostranství navazovat na stávající veřejná prostranství a zajistit tak prostorovou spojitost systému veřejných prostranství.

ÚP požadavek splňuje. ÚP zajišťuje návaznost nově vymezených veřejných prostranství na stávající systém veřejných prostranství jak v zastavěném území, tak ve volné krajině.

P89 Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby důsledně zajistit veřejnou prostupnost těchto ploch pro pěší a cyklistický pohyb, spojitost systému veřejných prostranství a zajistit návaznost veřejných prostranství v zástavbě na veřejná prostranství (cestní síť) v navazující volné krajině okolo obce. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostupné enklávy zástavby a bariéry prostupnosti ze zástavby ven do volné krajiny.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje základní kostru místních komunikací v nově zastavitelných plochách v podobě ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) pouze v rozvojových plochách pro bydlení Z.04 a Z.05. Tím je zajištěna prostupnost a spojitost systému veřejných prostranství pro pěší a cyklistický pohyb. Rozloha ostatních rozvojových ploch nevyžaduje detailní řešení systému veřejných prostranství. ÚP zároveň zajišťuje návaznost na stávající systém veřejných prostranství jak v zastavěném území, tak ve volné krajině.

P90 Chránit a rozvíjet důsledně všechna stávající uzlová a pobytová veřejná prostranství v zástavbě, konkrétně historické návsi drobné parčíky a plácky. Tato prostranství chránit vymezením jako samostatné plochy veřejných prostranství.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí veškerá stávající pobytová veřejná prostranství, a to vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP).

P91 Prověřit vymezení nových pobytových veřejných prostranství ve vazbě na plochu pro umístění areálu nové základní školy, u mateřské školy Holubice a v dosud nezastavěném prostoru mezi Holubicemi a Kozincem. Dbát přitom na rovnoměrné rozmístění parkových veřejných prostranství ve skutečné pěší dostupnosti max. 300 m od obytných staveb, v souladu se Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktual. 2020).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje ve vazbě na plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 pro nový areál základní školy stabilizované plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP). Tyto plochy mohou být v souvislosti s vybudováním nového areálu ZŠ upraveny tak, aby je bylo možné využívat i jako příjemné pobytové veřejné prostranství. ÚP dále vymezuje plochy změn zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c mezi původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec, a to za účelem vzniku pásu parkově upravené zeleně, včetně centrálního parku. Ve vazbě na MŠ taktéž ÚP stabilizuje sousední pozemek jako plochu zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP). Dále ÚP doplňuje stávající systém veřejných prostranství o nové parkově upravené veřejné prostranství, které vymezuje plochou přestavby P.100 (ZP).

Nové plochy změn pro parkově upravená veřejná prostranství společně s plochami stávajícími tak zajišťují rovnoměrné rozmístění parkových veřejných prostranství ve skutečné pěší dostupnosti max. 300 m od obytných staveb.

P92 Prověřit vymezení nového parčíku na jižním okraji Holubic (pozemek parc. č. 574 v k.ú. Holubice v Čechách) a umožnit tak revitalizaci předmětného pozemku pro veřejně prospěšné účely.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje předmětný pozemek jako zastavitelnou plochu zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) Z.101, která umožňuje revitalizaci pozemku a zejména vodní nádrže na něm.

A.5 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

P93 Zohlednit zařazení celého území obce Holubice do typu krajiny polní (O) dle platných ZÚR Středočeského kraje, pro který jsou stanovené následující zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- *zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;*
- *neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci. [čl. 214 a 215 ZÚR SČK]*

P94 Reflektovat přitom návrh rozpracované Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje pro společné jednání, který pro krajiny polní (O) navrhuje tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- *zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření, zejména preferencí ochrany zemědělského půdního fondu a vytvářením podmínek pro realizaci protierozních opatření;*
- *obnovit a funkčně posílit prvky nelesní rozptýlené zeleně jako struktur prostorového členění krajiny s funkcí prvků ÚSES;*
- *posilovat vizuální a funkční význam vodních toků společně s ochranou nebo obnovou přirozených odtokových poměrů v údolních nivách;*

- *zachovat celistvost izolovaných lesních celků;*
- *následné využití ploch po ukončené těžbě štěrkopísku v polních krajinách přednostně orientovat na posílení ekostabilizačních funkcí krajiny.*

ÚP požadavky splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. ÚP chrání ovocné sady západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec jakožto extenzivnější formu zemědělství, a to vymezením stabilizovaných ploch trvalých kultur (AT). Zároveň vymezuje ÚP plochu změny v krajině K.510 (AT) pro další rozvoj sadů, a to v přímé návaznosti na ty stávající. ÚP Holubice vytváří ve volné krajině, ve vazbě na plochy sadů, podmínky pro možný rozvoj technického zázemí zemědělského hospodaření, a to vymezením zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131. Dále ÚP chrání nejcennější zemědělskou půdu, která se nachází na většině území obce Holubice, eliminací vymezování dalších rozvojových ploch ve volné krajině. ÚP vymezuje plochy přestavby v rámci zastavěného území, aby docházelo primárně k intenzifikaci zástavby v rámci zastavěného území a jeho hospodárnému využívání přednostně před rozvojem zástavby mimo zastavěné území, na úkor volné krajiny, a tedy na úkor zemědělského půdního fondu. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, aby bylo obytné sídlo Holubice-Kozinec pouze doplňováno arondacemi jeho okrajových částí.

ÚP stabilizuje všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a lesy v údolí Holubického potoka, jakož i ostatní navazující stávající ekologicky stabilní plochy, jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU) anebo přírodní všeobecné (NU). Koryto vodního toku Holubického potoka vymezuje ÚP jako stabilizované plochy přírodní všeobecné (NU). Prameniště Turského potoka vymezuje ÚP jako plochu změny v krajině přírodní všeobecnou (NU) K.536. Zároveň ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability volné krajiny, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření, jakožto protierozních opatření.

P95 Důsledně chránit lesy na území obce a nepřipustit jejich zábory ani jinou formu fragmentace. Neumísťovat v lesích cyklostezky, zajistit odstup nadzemních staveb v minimální vzdálenosti 25 m od hranice lesa, návrhové plochy k zalesnění navrhovat jen tam, kde je reálná jejich realizace.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje všechny pozemky PUPFL na území obce jako stabilizované plochy lesní všeobecné (LU). Záměry vymezené v ÚP nevyvolávají žádné zábory lesních pozemků a od lesních pozemků si udržují (až na výjimku zastavitelných ploch Z.40 a Z.120) dostatečný odstup. V rámci regulace zástavby v zastavitelné ploše Z.40 je zajištěno umístění staveb v dostatečném odstupu od hranice lesa. Zastavitelná plocha Z.120 je určená pro možné rozšíření technologií stávající ČOV Holubice, které nemohou být v kolizi s blízkým lesem.

P96 Zachovat převažující otevřený charakter volné krajiny obce, charakteristický pro úrodnou zemědělsky obhospodařovanou Turskou plošinu, v níž jako „ostrovy v moři“ plavou jednotlivá historická sídla.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice respektuje tradiční převážně zemědělské využití krajiny na území obce a s ní související intenzivní produkční funkci zemědělských ploch. Zároveň však ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability těchto ploch. ÚP nevymezuje žádné záměry, které by narušily stávající charakter volné krajiny. Velká část území obce Holubice se nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, tedy v prostředí s hodnotným krajinným rázem, který je chráněn vymezeným přírodním parkem. Charakter volné krajiny a zároveň i obytného sídla Holubice-Kozinec je tímto institutem ochráněn. ÚP proto nastavuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl respektován stávající charakter obce Holubice a bylo docíleno harmonického vztahu zástavby jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec s okolní volnou krajinou, aby nedocházelo k narušování hodnotného krajinného rázu umisťováním hmotově, plošně anebo výškově výrazných stavebních dominant na území obce.

P97 Chránit plochy sadů na území obce, jako vhodný a udržitelný způsob využití úrodné zemědělské půdy, kontrastní vůči převažující orné půdě na území i v širším okolí obce Holubice. Prověřit rozšíření plochy sadů.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání ovocné sady západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec vymezením stabilizovaných ploch trvalých kultur (AT). Zároveň vymezuje ÚP plochu změny v krajině K.510 (AT) pro možný další rozvoj sadů.

P98 Zachovat stávající fragmenty nelesní zeleně členící žádoucím způsobem krajinnou strukturu; podporovat rozšíření mimolesní vegetace v otevřených partiích zemědělské krajiny a její doplnění do uceleného systému.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí přírodní prvky ve volné krajině jako vodní toky včetně niv, remízky, meze, skupiny stromů, či aleje a stromořadí vymezením ploch přírodních všeobecných (NU) anebo koncepčních prvků kompozice volné krajiny (stromořadí/aleje podél cest/silnic), jakožto ekostabilizačních prvků, a zároveň prvků zvyšujících atraktivitu volné krajiny pro její rekreační účely, konkrétně pro pěší a cyklistický pohyb.

P99 Navrhnout zvýšení ekologické stability intenzivně zemědělsky obhospodařované volné krajiny obce, zejména členěním dnes velkých půdní bloků na menší a vhodným doplněním mozaiky přírodních, resp. přírodě blízkých ploch (remízy, meze, cesty doprovozené stromořadími či alejemi atp.).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro posílení ekologické stability volné krajiny, a to konkrétně návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami s alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí, jakož i návrhem liniových biotechnických opatření, jakožto protierozních opatření.

P100 Navrhnout ve volné krajině obce opatření pro zásadní zvýšení retenční kapacity plochy povodí kritického bodu na Holubickém potoce vymezeném v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) – B.2d Voda v krajině, resp. ve Strategii ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice – Voda v krajině (MŽP, 2015), v rámci návrhu opatření v povodí kritických bodů.

ÚP požadavek splňuje. Pro zvýšení retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny v povodí kritického bodu na Holubickém potoce vymezuje ÚP především plošné zatravnění všech svažitých a dnes zcela nevhodně oraných zemědělských pozemků a dále plochy ÚSES. V souladu s Územní studií krajiny SO ORP Černošice pak ÚP vymezuje také plochy geomorfologicky vhodné pro přirozenou retenci srážkové vody ve volné krajině, které vymezuje jako plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy (MU.w) K.570, K.571, K.572, K.573 a K.574. Zvýšení retenční schopnosti zemědělsky využívané krajiny pak přispívá také návrh všech cest lemovaných alejemi či alespoň jednostrannými stromořadími.

P101 Navrhnout opatření pro ochranu zemědělských půd ohrožených vodní erozí. Prověřit přitom vhodnost zatravnění svažité orné půdy dle návrhů opatření na zemědělské půdě obsažených ve výstupech projektu Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice – Voda v krajině (MŽP, 2015) a dle stanovištních podmínek pro zatravnění dle VÚMOP.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje v rozsahu orných půd ohrožených vodní erozí plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) K.500, K.501, K.502, K.503, K.504, K.505, K.506, K.507 a plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního (MU.z) K.560, K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566, K.567, K.568. Blok orné půdy v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec, který je rovněž ohrožený vodní erozí, navrhuje ÚP ochránit umístěním liniového biotechnického protierozního opatření v podobě zasakovacího pásu, který rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší a zkrátí tak dráhu povrchového odtoku dešťové vody. Dále ÚP vytváří podmínky pro posílení protierozní ochrany návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami lemovanými alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, nebo např. doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí.

P102 Navrhnout opatření pro ochranu zemědělských půd ohrožených větrnou erozí, která na území obce Holubice souvisí zejména s velmi plošně rozsáhlými hlavními bloky orné půdy. Navrhnout tedy primárně rozčlenění velmi plošně rozsáhlých bloků orné půdy novými cestami ve volné krajině, lemovanými stromořadími či alejemi, prvky ÚSES a případně dalšími protierozními opatřeními.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro posílení protierozní ochrany návrhem rozdělení plošně rozsáhlých bloků zemědělské půdy cestami lemovanými alejemi a stromořadími, zamezením intenzivní zemědělské činnosti v nivách a prameništích vodních toků a na svažitých blocích zemědělské půdy, vymezením spojitého ÚSES, nebo např. doplněním ploch přírodní zeleně typu remízků, či mezí.

P103 Prověřit vymezení ploch pro suché nádrže, resp. pro širší rozlivné plochy na středním toku Holubického potoka v lokalitě V Rusavkách, a to dle návrhů opatření na vodních tocích a nivách obsažených ve výstupech projektu Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice – Voda v krajině (MŽP, 2015).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje Holubický potok včetně údolní nivy stabilizovanými plochami přírodními všeobecnými (NU), které mohou sloužit jako rozlivné plochy na středním toku Holubického potoka, a zároveň je v rámci těchto ploch možné realizovat suché nádrže.

P104 Důsledně chránit údolní nivu a ochrannou zónu vodního toku Holubického potoka, vymezené v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) – B.3c Vymezení niv vodotečí. Zejména nepřipustit orbu údolní nivy a ochranné zóny, ani jakékoli využití snižující retenční schopnost a primárně hydrologickou funkci údolní nivy a ochranné zóny. V rámci údolní nivy a ochranné zóny Holubického potoka zároveň umožnit přírodě blízké úpravy a rozvolnění dnes kanalizovaného a regulovaného vodního toku.

P105 Vytvořit územním plánem podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce prameniště a údolnice Turského potoka, zejména zde vyloučit orbu a zvýšit retenční schopnost prameniště a údolnice.

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí významné ekostabilizační prvky Holubického potoka a Turského potoka, a to vymezením koryta Holubického potoka včetně jeho údolní nivy jako stabilizovaných ploch přírodních všeobecných (NU), zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), zelně sídelní ostatní (ZS) a vymezením prameniště Holubického potoka jako zastavitelných ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) Z.101, Z.102, Z.103, Z.104a a Z.104b. Prameniště Turského potoka včetně jeho údolní nivy chrání ÚP vymezením plochy změny v krajině přírodní všeobecné (NU) K.536, aby byla ochráněna hydrologická funkce vodního toku před intenzivní zemědělskou činností. Širší plochy údolnic pak ÚP vymezuje jako plochy změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t), resp. v případě Turského potoka pak jako plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního (MU.z). ÚP nenavrhuje v nivě Holubického ani Turského potoka žádný plošný rozvoj zástavby, mimo návrhové plochy pro rozšíření ČOV (Z120), a neumožňuje zde ani žádné intenzivní zemědělskou činnost, aby nebyly narušeny hydrologické funkce údolních niv.

P106 Vytvořit územním plánem podmínky pro ochranu primárně hydrologické funkce ploch potenciální retence ve volné krajině, identifikovaných v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) – B.3c Vymezení niv vodotečí.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje plochy potenciální retence srážkové vody ve volné krajině vymezené Územní studií krajiny SO ORP Černošice jako plochy změn v krajině smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy (MU.w) K.570, K.571, K.572, K.573 a K.574.

P107 Prověřit obnovu zaniklých historických cest a návrh zcela nových cest v zemědělsky obhospodařované části volné krajiny obce, a to s cílem zahustit cestní síť ve volné krajině obce a s cílem propojení zástavby obce Holubice se zástavbou sídel na území okolních obcí samostatně vedenými cestami ve volné krajině, odděleně od motorové dopravy. Zapracovat přitom

a) návrh cestní sítě dle Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) – B.3a Návrh rekreačních vazeb – cestní a cyklistická síť;

b) navržené cesty dle Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice v Čechách (Ing. Irena Straková, 2011, zapsání do katastru nemovitostí 4. 1. 2012);

c) navržené cesty dle Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Tursko (INGEOS spol. s r.o., 2018, zapsání do katastru nemovitostí 25. 5. 2018).

ÚP požadavky splňuje. Všechny cesty navržené k obnově i všechny zcela nové cesty navržené v Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019), jakož i v Plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav, jsou převzaté a vymezené v novém ÚP Holubice.

P108 Vytvořit ve volné krajině jižně od zástavby obce Holubice podmínky pro průchod pěší a cyklomagistrály z Libčic nad Vltavou přes Tursko do údolí Zákolanského potoka, ve směru východ-západ napříč Turskou plošinou.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice vytváří podmínky pro možnou realizaci pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou vymezením zastavitelných ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92.

P109 Prověřit vymezení sítě hipostezek dle Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice v Čechách (Ing. Irena Straková, 2011, zapsání do katastru nemovitostí 4. 1. 2012).

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje spojitou a zároveň zokruhovanou síť cest ve volné krajině kolem jádrového sídla Holubice-Kozinec, která zlepšuje prostupnost volné krajiny. Podél všech těchto cest je územním plánem umožněná realizace hipostezek. Samostatné vymezení hipostezek a jejich konkrétní označení ve výkresech je pod podrobnost řešení územního plánu.

P110 Zohlednit zahrnutí západní a severní části správního území obce Holubice, včetně zástavby starých Holubic, do zeleného prstence O1 vymezeného ve studii Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně (U-24, 05/2009). V části volné krajiny zahrnuté do zeleného prstence O1 vytvářet územním plánem podmínky pro

- *stabilizaci stávající lesnatosti a její zvyšování;*
- *zlepšování standardu bezkolizní prostupnosti zeleným prstencem pro pěší a cykloturisty;*
- *doplňování drobného mobiliáře pro nepobytovou rekreaci (jako jsou například přístřešky, altánky, místa výhledů, rozhledny, naučné stezky apod.);*
- *umisťování souvisejících služeb (občerstvení, sportovní zařízení apod.) do zástavby starých Holubic;*
- *zachování, resp. vytváření návaznosti účelových komunikací a pěšin, vhodných pro rekreační pohyb, na území sousedních obcí;*
- *eliminaci takového využití a uspořádání území, které by mohlo narušit či znemožnit prostupnost pro pěší a cyklisty (typicky oplocení částí území včetně cest a stezek);*

- *příznivý a ničím nerušený obytný charakter území.*

ÚP požadavky splňuje. ÚP chrání vymezením stabilizovaných ploch lesních všeobecných (LU) všechny lesní pozemky na vrcholu Erz a v údolí Holubického potoka, jakožto zásadní rekreační zázemí obce, v jinak převážně intenzivně využívané zemědělské krajině. ÚP dále chrání a navrhuje další rozvoj přírodních prvků ve volné krajině jako jsou vodní toky včetně niv, remízky, meze, skupiny stromů, či aleje a stromořadí, jakožto prvků zvyšujících atraktivitu volné krajiny pro její rekreační účely. Rekreační potenciál volné krajiny ÚP zvyšuje územní plán vymezením spojité a zároveň zokruhované sítě cest ve volné krajině, provazující vzájemně Holubice s územími sousedních obcí. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou.

P111 Zpřesnit na území obce Holubice prvky regionálního ÚSES RC 1864, RC 1461, RK 1121 a RK 1136 vymezené v platných ZÚR Středočeského kraje, a to tak, aby vnitřní prostředí jednotlivých prvků regionálního ÚSES odpovídalo svými šířkovými, resp. plošnými parametry požadavkům metodiky navrhování ÚSES (MŽP 03/2017). Prověřit přitom možnost trasování RBK 1121 podle Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice v Čechách (Ing. Irena Straková, 2011, zapsání do katastru nemovitostí 4. 1. 2012) a dle Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Tursko (INGEOS spol. s r.o., 2018, zapsání do katastru nemovitostí 25. 5. 2018). [čl. 193 ZÚR SČK]

P112 Zpřesnit vymezení místního ÚSES na území obce, a to jednak na podkladě Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) a dále na podkladě Plánu společných zařízení Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice v Čechách (Ing. Irena Straková, 2011, zapsání do katastru nemovitostí 4. 1. 2012), a to tak, aby vnitřní prostředí jednotlivých prvků místního ÚSES odpovídalo svými šířkovými, resp. plošnými parametry požadavkům metodiky navrhování ÚSES (MŽP 03/2017).

P113 Při vymezování ÚSES prověřit a zohlednit návaznost všech prvků ÚSES na jejich vymezení v územních plánech sousedních obcí.

P113a Stanovit režim péče o jednotlivé prvky ÚSES.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje na území obce zpřesněný místní a regionální ÚSES, a to v přesnosti měřítka katastrální mapy. Podrobně viz odůvodnění koncepce krajiny v kap. G tohoto Odůvodnění ↓.

ÚP vymezuje spojitý systém ÚSES na místní a regionální úrovni, který je koordinován s ÚSES na územích sousedních obcí (viz kap. E textu tohoto Odůvodnění ÚP Holubice ↓).

ÚP stanovuje pro všechny prvky ÚSES cílové využití a navrhují se pro ně opatření. Podrobně viz odůvodnění koncepce krajiny v kap. G tohoto Odůvodnění ↓.

P114 Po obvodu zástavby obce Holubice navrhnout měkký přechod obytné zástavby do navazující otevřené zemědělské krajiny, a to primárně formou extenzivních zemědělských ploch jako jsou zahrady, sady, pastviny či záhumenní políčka. Tím eliminovat současný bezprostřední „tvrdý“ kontakt zahrad rodinných domů a orané zemědělské půdy a s tím i negativní vlivy pramenící z tohoto bezprostředního kontaktu (prašnost, hluk, zápach při hnojení atp.). Zároveň tím směřovat k harmoničtějšímu začlenění zástavby obce do krajiny a k posílení venkovského obrazu obce v krajině, který je charakteristický „utopením“ zástavby sídel ve vzrostlé zeleni.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezením ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního (MU.z) K.550, K.551, K.552, K.553, K.554, K.555, K.556, K.557, K.558 a K.559 navrhuje záhumenní prstenec kolem zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec, který je navržen v podobě ploch určených především pro umístění zahrad, sadů, luk, pastvin či malých políček a jehož cílem je vytvořit měkký přechod zástavby obce do navazující otevřené zemědělsky využívané volné krajiny.

P115 Navrhnout opatření pro harmonické začlenění plánované přeložky silnice II/240 do struktury volné krajiny obce, a to v souvislosti s vymezením plochy či koridoru pro tuto liniovou dopravní stavbu.

V rámci zpracování ÚP bylo vyhodnoceno, že není legitimní do územního plánu vůbec zapracovávat záměr přeložky silnice II/240, pokud není obsažen v platných zásadách územního rozvoje. Rozpracovaná 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje je teprve ve fázi prvního veřejného projednání a není tedy dosud jisté, zda vůbec, kdy a v jaké podobě bude nakonec vydaná.

Předmětný záměr byl navíc vyhodnocen z pohledu obce Holubice jako extrémně nevhodný. Namísto toho, aby se trasa přeložky silnice II/240 držela co nejvíce stopy stávající silnice II/240, právě v oblasti Holubic je přeložka z nepochopitelných důvodů odsunutá až do těsného sousedství obytné zástavby obce Holubice, a navíc do polohy, kde by vytvářela bariéru prostupnosti volné krajiny mezi zástavbou Holubic a vrchem Erz. Takové řešení je z pohledu obce Holubice a jejích historických souvislostí naprosto nepřijatelné a není tak možné takové řešení zakotvit do nového územního plánu.

B Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

P116 V rámci zpracování územního plánu je třeba využít institutu rezerv v případě, že z kontextu projednávání vyplyne delší perspektiva realizace záměru, která bude nedostatečná pro jeho zařazení do režimu návrhu.

ÚP požadavek splňuje. Z řešení ÚP Holubice nevyplynula potřeba vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

C Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

P117 Záměry na rozvoj veřejné dopravní i technické infrastruktury v zásadě vždy vymezovat jako veřejně prospěšné stavby.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje návrhy všech nových pozemních komunikací, u kterých byl vyhodnocen jejich význam pro zajištění spojitého systému komunikací na území obce, včetně veřejně přístupných účelových komunikací a návrhy všech nových cyklistických a pěších propojení jako veřejně prospěšné stavby na vyvlastnění.

P118 Jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění vymezit nefunkční části regionálního ÚSES určené k založení. [čl. 237 ZÚR SČK]

P119 Jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění vymezit nefunkční části místního ÚSES určené k založení.

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje všechny plochy pro založení a zfunkčnění prvků regionálního a lokálního ÚSES jako veřejně prospěšná opatření. Konkrétně se jedná o plochy změn v krajině přírodní všeobecné (NU).

P120 U strategicky významných ploch veřejných prostranství a ploch veřejného občanského vybavení bude vyhodnocena vhodnost jejich zařazení mezi stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo.

ÚP požadavek splňuje. ÚP nevymezuje žádné plochy veřejných prostranství, ani veřejného občanského vybavení jako stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo. Novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb. je institut předkupního práva zcela zrušen.

D Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

P121 Využití podmíněnosti výstavby zpracováním územní studie či regulačního plánu bude prověřeno u plošně rozsáhlých či strategicky významných ploch.

P122 Dále může být zpracováním a schválením územní studie podmíněna výstavba v těch plochách, ve kterých bude nutné koordinovat výstavbu s cílem účelného napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu, doplnění ploch veřejných prostranství, popř. účelnou parcelací plochy.

ÚP požadavky splňuje. Z řešení ÚP Holubice nevyplynula potřeba vymezení žádných ploch ani koridorů, v nichž by bylo rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu, nebo v nichž by bylo nutné podmínit rozhodování v území zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci. ÚP Holubice nevymezuje žádnou plošně rozsáhlou a urbanisticky složitou plochu změny, v níž by muselo být rozhodování o změnách v území podmíněné využitím některého z výše uvedených nástrojů.

E Případný požadavek na zpracování variant řešení

P123 Zpracování variant řešení návrhu ÚP Holubice není požadováno.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice je zpracovaný jako invariantní.

F Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

F.1 Technické požadavky na zpracování územního plánu

P124 Struktura, metodické řešení a grafické zpracování územního plánu bude odpovídat metodice Ministerstva pro místní rozvoj Standard vybraných částí územního plánu (verze 24. 9. 2019).

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice je zpracovaný v souladu s metodikou Ministerstva pro místní rozvoj Standard vybraných částí územního plánu (verze 19. 10. 2019).

*P125 Textová část územního plánu bude zpracována digitálně ve formátu *.docx, tabulky ve formátu *.xlsx. Zároveň bude kompletní dokumentace ve své finální podobě dle jednotlivých fází projednávání odevzdána ve formátu *.pdf.*

ÚP požadavek splňuje. Textová část ÚP je zpracována digitálně ve formátu *.docx a tabulky ve formátu *.xlsx. Zároveň je textová část ÚP odevzdána ve formátu *.pdf.

P126 Grafická část územního plánu bude zpracována nad digitální polygonovanou katastrální mapou.

ÚP požadavek splňuje. ÚP Holubice je zpracován nad katastrální mapou aktuální k datu vyhotovení každé příslušné etapy projednání.

*P127 Data grafické části územního plánu budou zpracována a odevzdána ve formátu *.shp s databází *.dbf, v souřadnicovém systému S-JTSK.*

ÚP požadavek splňuje. Data grafické části ÚP jsou odevzdány ve formátu *.shp. Geodetickým referenčním systémem je S-JTSK.

*P128 Výkresová část bude zároveň odevzdána ve formátu *.pdf.*

ÚP požadavek splňuje. Výkresová část ÚP je odevzdána ve formátu *.pdf.

P129 Grafická data budou topologicky čistá, tzn. u polygonů nebude docházet k překryvům nebo nedokryvům, u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb.

ÚP požadavek splňuje. Data ÚP jsou topograficky čistá. Plochy jsou bez překryvů a nedokryvů, linie jsou bez přetahů a nedotahů.

P130 V uvedeném formátu budou odevzdány všechny výsledné vrstvy, včetně podkladových (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice).

ÚP požadavek splňuje. Všechna data, která jsou součástí ÚP jsou odevzdána v uvedeném formátu.

F.2 Požadavky na obsah územního plánu

P131 Obsah územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat vyhlášce č. 500/2006 Sb., její příloze č. 7.

ÚP požadavek splňuje. Obsah ÚP a jeho odůvodnění odpovídá vyhlášce č. 500/2006 Sb.

P132 Rozdělení hlavního výkresu je ponecháno na rozhodnutí zpracovatele, pokud uzná, že je to pro přehlednost územního plánu výhodnější.

ÚP požadavek splňuje. Hlavní výkres, ale ani žádné ostatní výkresy ÚP, nejsou rozděleny. Řešení územního plánu není tak složité, aby bylo nutné jej pro přehlednost rozdělovat vždy do více tematických výkresů.

P133 Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku 1: 50 000.

ÚP požadavek splňuje. Výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1:50 000, všechny ostatní výkresy ÚP jsou zpracovány v měřítku 1:5 000.

F.3 Požadavky na počet vyhotovení územního plánu

P134 Územní plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:

a) návrh územního plánu pro potřeby společného jednání dle § 50 stavebního zákona – 1 x, včetně digitálního zpracování na datovém nosiči.

b) návrh územního plánu upravený podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro potřeby veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona – 1 x, včetně digitálního zpracování na datovém nosiči.

c) územní plán pro vydání dle § 54 stavebního zákona – 4 x v tištěném vyhotovení a opatřen schvalovací doložkou. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

ÚP požadavky splňuje. Tištěná vyhotovení byla v každé z etap projednání odevzdána v požadovaném počtu. V rámci každé z etap projednání ÚP Holubice byla vždy předána celá dokumentace rovněž ve strojově čitelných formátech na datovém nosiči.

G Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

G.1 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

P135 Na území obce se nenachází žádná evropsky významná lokalita.

G.2 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje průmyslových činností

P136 Zadání ÚP Holubice neobsahuje žádné požadavky na vymezení ploch pro průmyslové činnosti.

G.3 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje dopravní infrastruktury

P137 Zadání ÚP Holubice obsahuje požadavek zpřesnění koridoru pro umístění stavby D057 – silnice II/101 a II/240, úsek Středokluky – Tursko (VPS D057), včetně přeložek navazujících silnic a včetně rozšíření koridoru pro křižovatky, a to dle návrhu rozpracované Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Tento záměr bude z pohledu vlivů na životní prostředí primárně posuzován v rámci procesu pořízení Aktualizace č. 3 ZÚR SČK, na úrovni zpřesnění v ÚP Holubice tak není vyhodnocení vlivů na životní prostředí účelné.

P138 Zadání ÚP Holubice obsahuje požadavek na vymezení nových místních komunikací dopravně obsluhujících nově vymezované zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že se předpokládá vymezení pouze dílčích zastavitelných ploch arondujících okraje zastavěného území, všechny případné záměry na doplnění místních komunikací nepřesáhnou délkou 2 km a návrhovou intenzitou 1000 vozidel/24 hod, nedosáhnou tak limitů stanovených v bodu 49 přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, definujících záměry podléhající zjišťovacímu řízení.

G.4 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje zařízení k likvidaci odpadu, odpadních vod, popř. k jinému nakládání s podzemními či povrchovými vodami

P139 Zadání ÚP Holubice neobsahuje žádné požadavky na vybudování čistírny odpadních vod, či zařízení pro likvidaci nebo shromažďování odpadů.

G.5 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje zemědělských činností

P140 Zadání ÚP Holubice neobsahuje žádné požadavky na vymezení ploch pro rozvoj zemědělských činností, předpokládá se pouze stabilizace stávajících zemědělských areálů a umožnění rozvoje navazujících ekonomických a obslužných činností v těchto areálech (agroturistika, služby, obchod).

G.6 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh uspořádání krajiny

P141 Zadání ÚP Holubice neobsahuje žádné požadavky na vymezování nových rozsáhlých ploch pro intenzivní zemědělské využívání, meliorace či obdobná opatření. Stejně tak neobsahuje požadavky na vymezení rozsáhlých ploch pro zalesnění či odlesnění.

G.7 Požadavky vyplývající z možného vlivu koncepce obsahující návrh rozvoje sídel, obchodních komplexů a rekreačních areálů

P142 Zadání územního plánu nepředpokládá intenzivní plošný rozvoj zastavitelných ploch. Předpokládá se primárně prověřená zastavitelných ploch již vymezených v platném ÚPO Holubice a případné dílčí doplnění zastavitelných ploch dotvářejících a arondujících okraje zastavěného území. Rozvoj obytné funkce je v požadavcích na základní koncepci rozvoje území limitován kapacitou stávající ČOV. Žádné nově vymezené zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení se tak nebudou ani zdaleka rozsahem přibližovat 5 hektarům, které jako limit pro záměry podléhající zjišťovacímu řízení stanovuje zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

ÚP požadavky splňuje. Vzhledem k výše provedenému vyhodnocení požadavků zadání ÚP Holubice ve vztahu k příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, se nevyžaduje zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů Územního plánu Holubice na životní prostřední, na lokality soustavy Natura 2000 a tedy ani na udržitelný rozvoj území.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona

Územní plán Holubice je zpracován jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona

Postup dle § 51 odst. 3 stavebního zákona nebyl využit, po společném jednání bylo přistoupeno k veřejnému projednání návrhu územního plánu dle § 52 stavebního zákona.

D.4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona

Postup dle § 54 odst. 3 stavebního zákona nebyl využit, po veřejném projednání bylo přistoupeno k vydání územního plánu zastupitelstvem obce.

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

E.1. Obec Holubice v systému osídlení

Obec Holubice leží na severním okraji správního obvodu ORP Černošice, v širším zázemí hlavního města Prahy. Hlavní město Praha je pro obec Holubice hlavním vyšším spádovým centrem osídlení, do kterého spáduje většina vyjíždějících obyvatel obce do zaměstnání, za vyšším stupněm vzdělávání (SŠ, VOŠ, VŠ) či za specifickými druhy služeb. Sekundárně spáduje obec Holubice do města Kralupy nad Vltavou, které leží jen několik kilometrů severně od jádrového sídla Holubice-Kozinec.

Obec Holubice neleží přímo na některém z hlavních dopravních tahů, kterými jsou železniční trať, či dálnice, ale přesto je spojení do hlavního města Prahy i do Kralup nad Vltavou jak veřejnou hromadnou dopravou, tak individuální automobilovou dopravou, uspokojivé. Obec Holubice leží v území mezi dálnicemi D7 (MÚK EXIT 3 Tuchoměřice: 12 km – 17 minut) a D8 (MÚK EXIT 9 Úžice: 16 km – 20 minut), blízko silnice II/240 z Prahy do Kralup nad Vltavou. Spojení individuální automobilovou dopravou Holubic s Prahou-Bořislavkou má dojezdovou dobou cca 20 minut jízdy a s Prahou-Dejvicemi cca 21 minut jízdy. Obec Holubice je obsloužena veřejnou autobusovou hromadnou dopravou. Dojezdová doba autobusovými spoji do Prahy-Bořislavky je 20 minut, do Kralup nad Vltavou je dojezdová doba 10 minut. Jízdní doba automobilem i dojezdová doba autobusem do Prahy se však zásadně prodlužuje v ranní špičce, kdy je kapacitně nedostačující radiální silniční síť v severozápadním sektoru pražského metropolitního regionu přetížena dojížďkou do Prahy. Nejbližší železniční zastávky jsou ve 3 km vzdálených Otvovicích (směr Kralupy nad Vltavou, směr Kladno) a v 8 km vzdálených Libčicích nad Vltavou (směr Praha, směr Kralupy nad Vltavou).

Ve struktuře osídlení představují Holubice nejnižší hierarchickou úroveň obce, která si dnes nevytváří své vlastní spádové území. Obec Holubice disponuje poměrně rozvinutou základní občanskou vybaveností (areál obecního úřadu s knihovnou, areál mateřské školy a zdravotního střediska, 1. stupeň základní školy, hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů, areál kostela Narození Panny Marie, sportovní areál u Holubického rybníka, hřbitov v Holubicích a další komerční občanská vybavenost), která je adekvátní stávající populační velikosti obce Holubice (2 094 obyvatel – dle průběžné evidence ČSÚ ke dni 31. 12. 2021). ÚP Holubice počítá s výhledovým počtem obyvatel cca 2 700. Takový počet již vyvolává potřebu úplné základní školy, pro jejíž vznik vytváří ÚP podmínky. Nová základní škola by měla sloužit jako svazková škola i pro okolní obce.

Územní plán Holubice nenavrhuje zásadní změny, které by směřovaly k zásadní změně pozice obce Holubice ve struktuře osídlení. Rozvoj občanského vybavení je navrhován převážně pro místní potřebu. Pouze nová základní škola, pro níž je vymezená zastavitelná plocha Z.40, a která má být svazková, učiní z Holubic centrum dojížďky do základní školy z okolních obcí (např. Svrkyně či Tursko).

Na území obce není navrhován žádný významný rozvoj pracovišť nad rámec pokrytí potřeby pro místní ekonomicky aktivní obyvatele. Návrh rozvoje pracovišť nevyvolá zásadní novou dojížďku do Holubic za prací a tím pádem změnu současné pracovištní funkce obce.

E.2. Obec Holubice jako součást krajiny

Území obce Holubice leží na severovýchodním okraji rovinaté až mírně zvlněné Kladenské tabule, na ploché Turské plošině, lemované z východu kaňonem Vltavy a ze západu a severozápadu zařízlým údolím Zákolanského potoka. Turská plošina se zde mírně svažuje na sever, k soutoku obou vodních toků.

Celá Turská plošina okolo obce Holubice je otevřená, takřka výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná. Prořezává jí jen úzké údolí Holubického potoka, který pramení uprostřed zástavby Holubic a rovněž úzké údolí Turského potoka, který pramení na území Turska.

Z rovinaté Turské plošiny vystupuje prakticky jediný výrazný zalesněný vrchol Erz, který je zároveň nejvyšším bodem území obce Holubice (345 m n.m.).

Struktura krajiny severně od Prahy je obecně charakteristická převahou rovinatých či jen velmi mírně zvlněných náhorních plošin, prořezaných kaňony i mělčími údolími vodních roků. Právě svahy údolí potoků a řek jsou v tomto segmentu středočeské krajiny téměř jedinými územími pokrytými dřevinnou vegetací. Lesů je zde jen naprosté minimum a náhorní plošiny jsou prakticky celé intenzivně zemědělsky obhospodařované.

Územní plán Holubice nenavrhuje žádné zásadní změny v krajině, které by mohly vést k zásadní změně struktury krajiny jako celku, s vlivem na širší území obce. Za zmínku stojí pouze návrh na převedení vybraných silně erozně

ohrožených bloků orné půdy na travní porosty anebo na louky, pastviny či sady. Tyto návrhy změn však nevyvolávají zásadní změnu charakteru krajiny obce s vlivem na širší okolí.

Vliv na území okolních obcí vyvolávají pouze návrhy na zahuštění cestní sítě a vymezení ÚSES. Návaznost jednotlivých nově navrhovaných cest ve volné krajině a prvků ÚSES je vyhodnocena níže v kapitole E.5. ↓

E.3. Širší dopravní vazby obce Holubice

Obec Holubice leží v území mezi dálnicemi D7 (MÚK EXIT 3 Tuchoměřice: 12 km – 17 minut) a D8 (MÚK EXIT 9 Úžice: 16 km – 20 minut), západně od silnice II/240 z Kralup nad Vltavou do Prahy. Správním územím obce Holubice prochází hustá síť silnic III. třídy. Jedná se o silnice III/24010 (Otvovice (II/101) – Holubice – Svrkyně – Velké Přílepy (II/240)), III/24011 (Holubice (III/24015) – Svrkyně (III/24010)), III/24012 (Holubice (III/24011) – Tursko (II/240)), III/24015 (Zákolany (III/00723) – Holubice – Dolany (II/240)) a III/00723 (Zákolany (II/101) – Holubice (III/24010)). Tato síť silnic III. třídy napojuje obec Holubice na nadřazený systém silnic, primárně pak na silnici druhé třídy II/240, která zajišťuje dopravní propojení se dvěma spádovými centry Holubic, hlavním městem Prahou a Kralupy nad Vltavou. Spojení individuální automobilovou dopravou Holubic s Prahou-Bořislavkou má dojezdovou dobou cca 20 minut jízdy a s Prahou-Dejvicemi cca 21 minut jízdy.

Obec Holubice je obsloužena veřejnou autobusovou hromadnou dopravou, konkrétně autobusovými spoji Pražské integrované dopravy. Dojezdová doba autobusovými spoji do Prahy-Bořislavky je 20 minut, do Kralup nad Vltavou je dojezdová doba 10 minut. Nejbližší železniční zastávky jsou ve 3 km vzdálených Otvovicích (směr Kralupy nad Vltavou, směr Kladno) a v 8 km vzdálených Libčicích nad Vltavou (směr Praha, směr Kralupy nad Vltavou).

Územní plán Holubice navrhuje pouze jediný záměr v oblasti dopravní infrastruktury, a to pěší/cyklo magistrálu z Libčic nad Vltavou přes Tursko do údolí Zákolanského potoka ve směru východ-západ napříč Turskou plošinou, která má nadmístní význam z pohledu cyklistické dopravy. Žádné další změny v oblasti dopravní infrastruktury, které by v nadmístních souvislostech měnily některý z jiných dopravních systémů na území obce, ÚP nevymezuje.

E.4. Širší vazby obce Holubice v oblasti technické infrastruktury

Obec je připojena na skupinový vodovod Kladno – Slaný – Kralupy n. V. – Mělník (KSKM) zásobním vodovodním řadem DN 150 z vodojemu Kozinec o objemu 2 × 1 600 m^3 (334,80/329,80 m n.m.). Gravitační zásobní řad je veden přes část Kozinec do Holubic. Provozovatelem vodovodu je společnost Vodárny Kladno – Mělník a.s. V obci byl vybudován nový vodovod pro lokalitu Holubí Háj v délce 4 196 m včetně nového vodojemu 2 x 200 m^3, který je zásobovaný ze stávajícího vodojemu Kozinec a AT stanice (Q 6 l/s, H = 25 m). Vodovodní síť umožňuje zásobení všech současných obyvatel z vodovodu pro veřejnou potřebu.

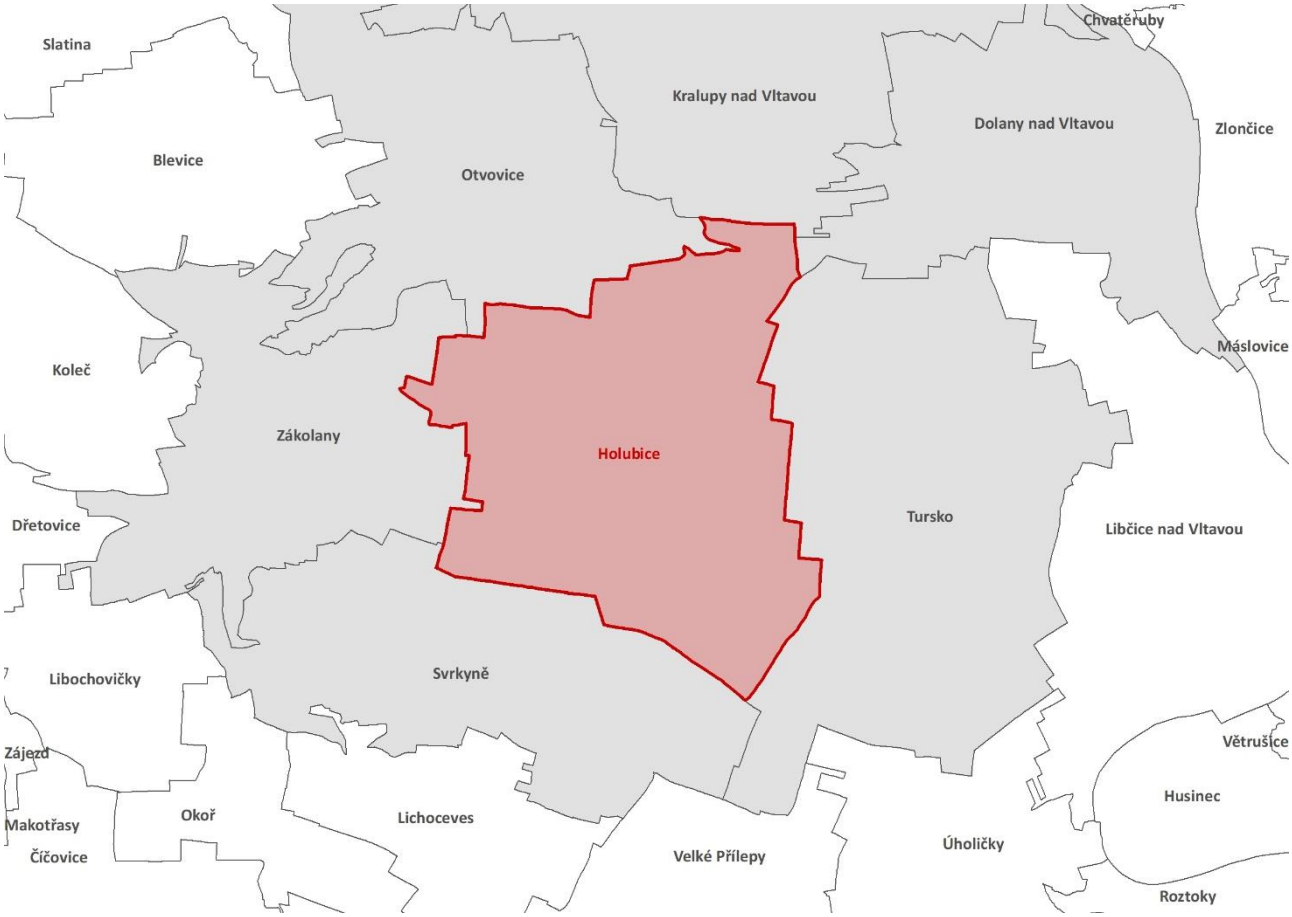
Prakticky veškeré odpadní vody z výrobní činnosti, občanského vybavení i domácností jsou gravitačně odváděny splaškovou stokovou sítí na komunální čistírnu odpadních vod Holubice. Hlavní kanalizační stoka vede k ČOV od základní školy, v těchto místech je napojena severní část obce. Z Kozince byly dříve splašky odváděny do čerpací stanice v Kozinci a odtud výtlakem do stokového systému jižní části obce. Čerpací stanice byla nahrazena novou gravitační stokou napojenou přímo do gravitační kanalizace v Holubicích.

Odpadní vody přitékají na mechanickou – biologickou ČOV Holubice s kapacitou 2 700 EO. Projektovaná kapacita ČOV je Qd = 458 m^3/den a BSK5 = 160 kg/den.

Obec Holubice je plně elektrifikovaná. Plynofikace v obci Holubice provedena není. Jižní a východní částí správního území obce prochází nadzemní elektrické vedení velmi vysokého napětí (VVN) 110 kV. V okolí jádrového sídla Holubice-Kozinec je pak vedeno několik vedení nadzemního elektrického vedení vysokého napětí (VN) 22 kV. Severní částí správního území obce Holubice prochází vysokotlaký plynovod (VTL), pro který je při severním okraji zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec zřízena stanice katodové ochrany plynovodu.

Územní plán Holubice nevymezuje žádné záměry na změny v systému technické infrastruktury s vlivem na širší územní vztahy.

E.5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska vazeb obce Holubice na území sousedních obcí



Obrázek: Schéma obcí sousedících s obcí Holubice. [Zdroj: vlastní kresba]

Územní plán Holubice je koordinován z hlediska širších vztahů s rozvojovými záměry sousedních obcí. Předmětem koordinace jsou

1. záměry navrhované v ÚP Holubice ve vztahu k území sousedních obcí a ve vztahu k platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí („zevnitř ven“)
2. záměry navrhované v platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí ve vztahu k ÚP Holubice („z vnějšku dovnitř“).

Podkladem pro koordinaci záměrů navrhovaných v platných či rozpracovaných územních plánech sousedních obcí ve vztahu k ÚP Holubice jsou aktuální platné, případně rozpracované územní plány sousedních obcí včetně jejich případných platných i rozpracovaných změn.

Obcemi sousedícími se správním územím obce Holubice jsou: Kralupy nad Vltavou, Dolany nad Vltavou, Tursko, Svrkyně, Zákolany a Otvovice.

Přehled obcí sousedících se správním územím obce Holubice a evidence územních plánů těchto obcí[1] (schválené, vydané či rozpracované) jsou uvedeny v následující tabulce:

obec	*územní plán*	*stav ÚP*	*nabytí účinnosti*	*záměr(y) ke koordinaci*
Kralupy nad Vltavou	Územní plán Kralupy n. Vlt.*	platný	5. 1. 2018	**ano**
	Změna č. 2 ÚP Kralupy n. Vlt.*	platná	17. 7. 2019	
	Změna č. 3 ÚP Kralupy n. Vlt.*	platná	21. 5. 2020	
	Změna č. 4 ÚP Kralupy n. Vlt.*	platná	18. 7. 2022	

[1] dle evidence ÚÚR ke dni 13. 5. 2023, www.uur.cz/eupc/ilas?

obec	*územní plán*	*stav ÚP*	*nabytí účinnosti*	*záměr(y) ke koordinaci*
Dolany nad Vltavou	Územní plán obce Dolany n. Vlt.	platný	8. 1. 2005	**ne**
	Změna č. 1 ÚPO Dolany n. Vlt.	platná	22. 12. 2006	**ne**
	Změna č. 2 ÚPO Dolany n. Vlt.	platná	2. 1. 2015	**ne**
Tursko	Územní plán Tursko**	platný	8. 1. 2005	**ano**
	Změna č. 2 ÚP Tursko**	platná	18. 2. 2023	
Svrkyně	Územní plán Svrkyně	platný	30. 9. 2022	**ano**
Zákolany	Územní plán Zákolany***	platný	29. 3. 2010	**ano**
	Změna č. 1 ÚP Zákolany***	platný	2. 2. 2022	
Otvovice	Územní plán Otvovice	platný	16. 10. 2019	**ano**

kurzívou – rozpracované územní plány nebo změny územních plánů

* koordinace je provedena ve vztahu k Úplnému znění ÚP Kralupy n. Vlt. po vydání Změn č. 2, 3 a 4

** koordinace je provedena ve vztahu k Úplnému znění ÚP Tursko po vydání Změny č. 2

*** koordinace je provedena ve vztahu k Úplnému znění ÚP Zákolany po vydání Změny č. 1

Přehled stavu územních plánů sousedních obcí (schválené, vydané či rozpracované), stav k 30. 4. 2022

E.5.1. Koordinace s územím města Kralupy nad Vltavou

Koordinace záměrů ÚP Holubice

záměr ÚP Holubice vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Kralupy n. Vlt.*** *návaznost v ÚP Kralupy n. Vlt.*
RBK.1121 Minická skála – Erz	**koordinace je zajištěna** **RBC Minická skála**

Koordinace záměrů ÚP Kralupy nad Vltavou

záměr ÚP Kralupy n. Vlt. vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Holubice*** *návaznost v ÚP Holubice*
RBC Minická skála	**koordinace je zajištěna** RBK.1121 Minická skála – Erz

E.5.2. Koordinace s územím obce Dolany nad Vltavou

Žádné záměry na hranici obou obcí ani s vlivem přes hranici obou obcí.

E.5.3. Koordinace s územím obce Tursko

Koordinace záměrů ÚP Holubice

záměr ÚP Holubice vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Tursko*** *návaznost v ÚP Tursko*
RBK.1121	**koordinace není zajištěna** v platném ÚP Tursko je trasa RBK1 v rozporu s platnými ZÚR Středočeského kraje
RBK.1136	**koordinace je zajištěna** RBK4
RBC.1461	**koordinace je zajištěna** LBC10

Koordinace záměrů ÚP Tursko

záměr ÚP Tursko vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Holubice*** *návaznost v ÚP Holubice*
RBK1	**koordinaci není nutná** v platném ÚP Tursko je trasa RBK1 v rozporu s platnými ZÚR Středočeského kraje
LBC9	**koordinaci není nutná** celá plocha LBC.9 je vymezená na území obce Holubice
Úsek aglomeračního okruhu	**koordinace není nutná** daný koridor je nadmístního významu a není vymezený v platných ZÚR Středočeského kraje
RBK2	**koordinace není nutná** celá šířka RBK.1121 Minická skála – Ers je vymezená na území obce Holubice
IP	**koordinace je zajištěna** K.536 (NU)
LBC10	**koordinace je zajištěna** RBC.1461
RBK4	**koordinace je zajištěna** RBK.1136 Ers – Únětický háj

E.5.4. Koordinace s územím obce Svrkyně

Koordinace záměrů ÚP Holubice

záměr ÚP Holubice vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚPO Svrkyně ve znění Změny č. 1*** *návaznost v ÚPO Svrkyně ve znění Změny č. 1*
RBK.1136	**koordinace je zajištěna** RBK 1136
Z.88, Z.89 (polní cesty)	**koordinace je zajištěna** plocha dopravní infrastruktury silniční

Koordinace záměrů ÚP Svrkyně

záměr rozpracovaného ÚP Svrkyně vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Holubice*** *návaznost v ÚP Holubice*
RBK 1136	**koordinace je zajištěna** RBK.1136
R01 rezerva koridoru silnice II. třídy	**koordinace není nutná** daný koridor je nadmístního významu a není vymezený v platných ZÚR Středočeského kraje

E.5.5. Koordinace s územím obce Zákolany

Koordinace záměrů ÚP Holubice

záměr ÚP Holubice vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Zákolany*** *návaznost v ÚP Zákolany*
LBK.10-11	**koordinace je zajištěna** LBC 11

Koordinace záměrů ÚP Zákolany

záměr ÚP Zákolany vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Holubice*** *návaznost v ÚP Holubice*
LBC 11	**koordinace je zajištěna** LBK.10-11

E.5.6. Koordinace s územím obce Otvovice

Koordinace záměrů ÚP Holubice

záměr ÚP Holubice vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Otvovice*** *návaznost v ÚP Otvovice*
Z.73 (polní cesta)	**koordinace je zajištěna** návrh obnovy polní cesty C3
Z.76 (polní cesta)	**koordinace není zajištěna** nutno vymezit plochu pro pokračování polní cesty

Koordinace záměrů ÚP Otvovice

záměr ÚP Otvovice vyžadující koordinaci	***vyhodnocení koordinace s ÚP Holubice*** *návaznost v ÚP Holubice*
cyklotrasa/cyklostezka VD5	**koordinace je zajištěna** stabilizovaná plocha veřejných prostranství všeobecných (PU)
návrh obnovy polní cesty C3	**koordinace je zajištěna** Z.73 (polní cesta)

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

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu jsou výhradně záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů (ekvivalent výkladu pojmu „plocha nadmístního významu“ dle § 2 odst. 1 písm. h) stavebního zákona), a které zároveň nejsou předmětem řešení ZÚR Středočeského kraje.

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu mají být tyto charaktery záměrů

1. záměry, které by s ohledem na jejich význam, rozsah nebo využití měly být předmětem řešení ZÚR a nejsou
2. záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nad rámec území obcí, které bezprostředně sousedí s řešeným územím

   pozn. koordinace záměrů majících vliv výhradně na území bezprostředně sousedících obcí (typicky např. rozvojové plochy malého plošného rozsahu vymezené na hranici řešeného území) je zajištěna účastí sousedních obcí v rámci společného jednání o návrhu ÚP dle § 50 odst. 2 stavebního zákona a v rámci veřejného projednání návrhu ÚP dle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Územní plán Holubice nevymezuje žádný záměr, který vykazuje znaky záležitosti nadmístního významu, která není řešena v ZÚR Středočeského kraje ve znění jejích platných Aktualizací č. 1, 2, 7 a 6.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Výklad pojmů

k § 001

Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nezpochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě územního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části územního plánu.

Pro účely ÚP Holubice jsou definovány vybrané pojmy, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena jen základní východiska pro formulaci předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely ÚP Holubice jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území obce Holubice. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

a) **Administrativa**

Tento pojem je podrobně definován z důvodu specifičnosti činností, které lze do této množiny zahrnout. Administrativu nelze jednoznačně podřadit do občanského vybavení, neboť ne vždy jde o službu vykonávanou v přímém kontaktu s klienty. Naopak často může jít o podpůrnou a doprovodnou činnost související s jinými druhy aktivit. Administrativní prostory tak mohou být součástí např. výrobních či sportovních areálů.

b) **Drobná architektura**

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství, popř. v návaznosti na ně. V těchto prostranstvích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnoty ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejná prostranství je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoúčelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

c) **Drobná a řemeslná výroba**

Kategorie aktivit, jejíž definice slouží k odlišení od výroby lehké. Zatímco u lehké výroby se předpokládá vysoko objemová produkce vyžadující kapacitní dopravní infrastrukturu schopnou obsloužit plochy s přípustnou lehkou výrobou intenzivní kamionovou dopravou, drobná a řemeslná výroba takové nároky nevyvolává. Mantinely pro drobnou a řemeslnou výrobu určuje právě její vliv na okolí. Nemůže dosahovat takové intenzity, aby zásadně přitížila (v porovnání se současným stavem) stávající dopravní infrastruktuře v jejím okolí. Ať už jde o její zásobování vstupními surovinami, dopravu finálních produktů, nebo dojížďku zaměstnanců.

d) **Drobné doplňkové stavby**

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmota vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není samotné hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití plochy. Drobné doplňkové stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku rodinný dům, drobnou doplňkovou stavbou může být garáž, neboť garážování auta je aktivitou související s provozem rodinného domu, tedy s naplněním hlavní funkce pozemku, a to bydlení. Pokud by do plochy pro bydlení byl umístěn jakožto dominantní stavba parkovací dům, nejde v tom případě o drobnou doplňkovou stavbu, neboť parkování v tak velkém rozsahu nemůže být aktivitou pouze zajišťující provoz pozemku, resp. hlavní stavby na ní stojící. Parkovací dům tak potom bude stavbou hlavní. Toto rozlišení má smysl při aplikaci prostorové regulace, kde se požadavky na umístění staveb často vztahují pouze na hlavní stavby.

e) **Drobné objekty občanského vybavení**

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich umísťování zpravidla do veřejných prostranství, popř. v přímé návaznosti na ně. Druhým znakem je jejich podružná hmota a s tím související omezená kapacita jejich provozu. Drobný objekt občanského vybavení nemůže poskytovat komplexní služby, jeho omezené prostory stačí k poskytování pouze dílčího, velmi úzkého sortimentu zboží či služeb (typicky drobné občerstvení, trafika, informační stánek, malá cukrárna či kavárna apod.). Z toho důvodu je zpravidla umísťován přímo do místa, kde lze poptávku po předmětném konkrétním sortimentu očekávat z povahy samotného místa.

f) **Dvojdům / řadové domy**

Definice sloužící k zamezení spekulativního zneužívaní definice rodinného domu uvedené v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která připouští v rodinném domě až tři samostatné byty. V rodinném domě s více byty jsou tyto byty uspořádány zpravidla tak, že spolu sdílí společné prostory, užívají společnou zahradu, mají jen jeden vjezd na pozemek apod. Takovýto – byť objemnější – rodinný dům může zapadat do standardní zástavby rodinných domů. Oproti tomu řadové domy mají zásadně jiný charakter, když vedou k vytvoření menších pozemků a zahušťují zástavbu do takové míry, která může být už v některých plochách nežádoucí.

g) **Falešný dvojdům či trojdům**

Definice sleduje stejný cíl jako definice pojmu „dvojdům / řadové domy“ výše. Tento typ staveb je v regulativech nepřípustný, cílem je zamezit spekulativnímu vydávání dvojdomů či trojdomů za standardní rodinný vícegenerační dům.

h) **Hlavní stavba**

Definice hlavní stavby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné doplňkové stavby. Důvodem zavedení pojmu je jednoznačně odlišit režim staveb na pozemku, které zahrnují hlavní (tedy převládající) anebo přípustné či podmíněně přípustné využití a staveb ostatních, které hlavní, přípustné anebo podmíněně přípustné využití pouze účelově doplňují a slouží naplnění potřeb hlavního, přípustného či podmíněně přípustného využití v ploše či na pozemku.

i) **Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion:**

Definice je odvozená od *Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020*, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě *Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR* a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na urbanistické, prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřípustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy *** a více. Definice je zavedená z důvodu možného odlišení ubytovacích zařízení typu penzion anebo hotel, od turistických či dělnických ubytoven, kempů, tábořišť a dalších ubytovacích zařízení nízkého standardu.

j) **Lehká výroba**

Definice lehké výroby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné a řemeslné výroby. Důvodem pro zavedení definice lehké výroby, resp. drobné řemeslné výroby, je odlišit charakteristické územní nároky (nároky na dopravní obslužnost, na technické vybavení, na objemy staveb, na krajinu ad.) různých druhů výrobních aktivit.

k) **Nadzemní podlaží**

Definice vychází z normy *ČSN 73 4301 Obytné budovy*. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úrovní terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

l) **Občanské vybavení veřejné**

Definice vycházející ze stavebního zákona, a to z jeho definice veřejné infrastruktury. Východiskem pro specifickou definici v ÚP je odlišnost veřejného občanského vybavení jakožto podmnožiny občanského vybavení. V použitém ustanovení stavební zákon definuje právě tuto specifickou podmnožinu občanského vybavení, a to jako jeden z prvků veřejného vybavení (spolu s dopravní a technickou infrastrukturou a veřejnými prostranstvími). Pojem občanské vybavení bez dalšího přívlastku má nicméně širší význam a zahrnuje i klasické komerční provozy, jako jsou obchody,

služby, zábavní zařízení, restaurace apod. U některých ploch je vhodné, ve veřejném zájmu, fixovat jejich využití pouze na podmnožinu veřejného občanského vybavení.

m) Občanské vybavení

Definice občanského vybavení je odvozena ze stejných východisek jako definice veřejného občanského vybavení. Na rozdíl od občanského vybavení veřejného zahrnuje pojem občanské vybavení celé široké spektrum občanského vybavení, a to včetně občanského vybavení komerčního, tedy občanského vybavení, které není zřizované ve veřejném zájmu primárně za účelem poskytování některé z veřejných služeb, ale které je zřizované za primárním účelem zisku (typicky obchod, veřejné stravování, komerční služby jako jsou finanční, pojišťovací či právní a poradenské služby atp.)

n) Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy

Pojem, který napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to ani v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný/objemný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „násobně větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umísťován na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 jízdami osobních automobilů v obou směrech denně), provozy s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

o) Podíl nezastavěné části stavebního pozemku

Pojem využitý v prostorové regulaci, zajišťující žádoucí míru nezastavěnosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl se liší dle jednotlivých druhů ploch, a to dle přípustnosti vyšší či nižší hustoty zástavby. Důvodem pro zavedení pojmu je v zásadě umožnit regulovat různé hustoty zástavby, resp. zajistit ve vybraných plochách vyšší podíl vegetace na rostlém terénu a s tím související vyšší schopnost vsaku/retence srážkových vod atp.

p) Podlažnost

Pojem sloužící k přesné aplikaci výškové regulace využívající stanovení maximálního počtu podlaží. Jeho definice především řeší situace u staveb, jejichž podlažnost se liší v různých místech stavby. Taková situace nastává typicky u staveb umístěných na sklonitém terénu. Zatímco na vyšší části pozemku může být spodní podlaží zcela podzemní, v nižší části pozemku je toto podlaží klesajícím terénem postupně odkryto, a nakonec tak může splnit definici nadzemního podlaží. V takových případech je relevantní podlažnost na té straně budovy, která je orientována k přilehlému veřejnému prostranství. Pokud tedy pozemek klesá směrem od ulice, je přípustné, aby stavba měla na straně vzdálenější od ulice (na straně neorientované do ulice, ale např. do vnitrobloku či do zahrady) větší podlažnost, než je stanovená maximální podlažnost. Pochopitelně je nepřípustné, aby byla hmota staveb navyšována přesáhnutím podlažnosti bez zjevné souvislosti s tvarem terénu. Tedy že by např. bylo na straně domu vzdálenější od přilehlého veřejného prostranství nastaveno ustoupené podlaží již přesahující stanovenou maximální podlažnost.

V definici je zároveň ošetřeno, aby nebyly v určitých typech ploch umísťovány stavby s nepřiměřeně vysokým podlažím, které by mohly narušit urbanistický charakter v daném území. Typicky může jít o území standardní zástavby rodinných domů a vil, kde by jednolitý jednopodlažní objekt s nadstandardně vysokým podlažím působil v architektonicky členěné okolní zástavbě rušivě.

q) Podkroví

Liberálně pojatá definice podkroví umožňující i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlou výšku podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech.

r) Přidružená nerušící výroba

Definice výrobních činností, které jsou podmínečně přípustné v plochách bydlení, a z toho důvodu je nutné jejich přísnější vymezení. Zásadním znakem je objem prostorů, který tento typ výrobních činností vyžaduje. Pokud jde o přidruženou nerušící výrobu v plochách bydlení, musí tento objem odpovídat okolním stavbám pro bydlení. Takovéto omezení ochraňuje urbanistickou strukturu zástavby v ploše, a zároveň výrazně omezuje intenzitu činnosti na řemeslné, dílenské provozy, bez využití objemných technologií.

s) **Přístřešek**

Typ stavby, který může nabývat mnoha forem a účelů. Vzhledem k tomu, že tímto územním plánem je jeho umístění připuštěno ve většině ploch vymezovaných v nezastavěném území, bylo nutné zamezit zneužívání tohoto pojmu pro umísťování staveb určených pro činnosti, které obecně nejsou v nezastavěném území přípustné (typicky jde o bydlení, pobytovou rekreaci, trvalé skladování plodin či trvalé ustájení zvířat).

t) **Původní terén**

Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umísťování staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 80 odst. 3 písm. a) stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

u) **Související dopravní infrastruktura**

V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systému dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) bylo využito roztřídění na dvě kategorie – související dopravní a technická infrastruktura a dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů. Oba pojmy je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti. Ze vztahu obou kategorií je zřejmá dělící hranice, která by měla být při umísťování jednotlivých systému DI a TI respektována.

v) **Související technická infrastruktura**

Definice související technické infrastruktury je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

w) **Stavební čára: Závazná stavební čára / Nezávazná stavební čára**

Definice jednoho ze základních urbanistických nástrojů regulace výstavby. V měřítku ÚP není možné stavební čáru přímo vymezovat, tedy zakreslovat a kótovat ve výkresové části dokumentace (s výjimkou těch případů, kdy je schváleno pořízení ÚP s prvky regulačního plánu a kde je využití nástroje explicitního vymezení stavební čáry schváleno). Při stanovení prostorové regulace i v ÚP bez prvky regulačního plánu nicméně může být tento parametr využit s tím, že až v navazujících řízeních je správní orgán povinen stavební čáru v území konkrétně nalézat a umístění posuzované stavby vůči ní porovnávat.

x) **Uživatelé plochy**

Pojem využitý pro stanovení kapacit vybraných staveb a zařízení, a to na základě stanovení okruhu jeho uživatelů. Pojem je třeba vykládat s ohledem na stav plochy před posuzovanou stavební akcí. Jestliže je tedy v plochách bydlení přípustné umísťovat sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy, jde o uživatele plochy ještě před realizací tohoto sportoviště (tedy stávající obyvatele plochy, jejich návštěvníky apod.). Pochopitelně nelze do této plochy umísťovat obecní stadion s tím, že uživatelé plochy budou po jeho umístění právě všichni občané obce navštěvující obecní stadion. V případě, že je plocha doposud stavebně z větší části nevyužita, je třeba vycházet z předpokládaných uživatelů, bude-li zastavěna v souladu s hlavním využitím plochy.

y) **Venkovský charakter zástavby**

Komplexní definice charakteru a struktury venkovské zástavby upravená pro kontext obce Holubice. Aniž by bylo nutné využívat číselné regulativy, mnohdy v měřítku ÚP neflexibilní a vyvolávající nepřiměřené tvrdosti regulace, navádí použití tohoto pojmu a jeho definice správní orgány k přesnějšímu posuzování staveb z pohledu jejich souladu s okolní zástavbou. Jednotlivé rozepsané znaky mohou být novodobou zástavbou modifikovány či parafrázovány, nicméně neměly by být v jejich celkovém kontextu takovou zástavbou zcela ignorovány či dokonce popřeny.

z) **Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů**

Definice veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury. Důvodem zavedení pojmu je odlišit různé hierarchické úrovně technické infrastruktury, zejména pak dvě základní hierarchické úrovně, kterými jsou na jedné straně systémy technické infrastruktury sloužící toliko pro zabezpečení a pokrytí potřeb daného území (v případě územního plánu pro pokrytí potřeb dané obce, či dokonce jen pro pokrytí potřeb jednotlivého sídla) a na straně druhé systémy technické infrastruktury procházející daným územím, nicméně sloužící pro převedení tranzitních potřeb přes území více obcí,

okresů, krajů či dokonce více států (typicky vedení velmi vysokého či zvláště vysokého elektrického napětí, tranzitní plynovody, ropovody a jiné produktovody, tranzitní vodovody, radioreléové signály, ale také spalovny odpadu, skládky).

k § 002

Pro aplikaci ÚP Holubice jsou nastavena **kolizní pravidla** analogická k pravidlům používaným při aplikaci právních předpisů. V obsáhlé množině výroků, které obsahuje jeden územní plán, obvykle dochází k tomu, že se dostávají jednotlivá pravidla do vzájemných (zdánlivých) střetů. Tato situace je obvyklá i v rámci legislativy. Z toho důvodu odvodila právní věda kolizní pravidla při aplikaci právních předpisů, která případné střety řeší. V rámci aplikace územního plánu se uplatní především kolizní pravidlo přednosti speciálního pravidla před pravidlem obecným. V právní vědě je toto pravidlo latinsky označováno *lex specialis derogat generali.*

V písm. a) a b) je toto pravidlo podrobně rozepsáno. Pod písm. a) je pravidlo vztaženo na situace, kdy **více pravidel upravuje režim obdobné činnosti**. Příkladem můžou být přípustné činnosti v plochách BV – bydlení venkovské. Přípustné jsou "objekty drobného obchodu, služeb a administrativy". Mezi služby se standardně řadí i restaurace a hospody, ostatně definice předmětného pojmu tyto typy služeb nevylučuje. Nicméně na plochy BV se vztahuje i speciální pravidlo přímo upravující režim „stravovacích a pohostinských zařízení“, když tyto služby připouští pouze s podmínku a kapacitou max. 25 zákazníků. V případě, že bude v území posuzován záměr odpovídající svou povahou hospodě či restauraci, je tedy třeba, aby splnil podmínky speciálního pravidla upravujícího režim těchto služeb v plochách BV.

Pod písm. b) je obdobně rozepsána situace, kdy se **překrývá více území, přičemž každé území má svá specifická pravidla**. Typickým příkladem je území prvků ÚSES, které jsou vymezeny překryvně nad vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Zatímco např. v plochách LU – lesní všeobecné je připuštěno umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud je na této ploše navíc vymezen ÚSES, uplatní se přísnější pravidlo formulované v kap. E.3, tedy že tyto stavby neomezí funkčnost skladebné části v ÚSES jako celku.

Pod písm. c) je korigován režim přednosti speciálních pravidel před obecnými zavedením **přednosti pravidla nadřazeného před pravidlem podřízeným**. Toto pravidlo odpovídá koliznímu pravidlu v právní vědě *lex superior derogat inferiori.* Struktura závazné části ÚP Holubice řadí do kapitol B a C.1 obecná pravidla, která ovšem představují interpretační rámec pro pravidla konkrétní, zakotvená v ostatních kapitolách ÚP. Byť jsou to tedy pravidla obecnější, nelze jejich aplikaci vyloučit, popř. připustit pouze za situace, kdy neexistuje vhodné konkrétní pravidlo. Jde o pravidla nadřazená ostatním a musí být vždy zohledňována. Ostatní pravidla musí být vykládána tak, aby odpovídala duchu těchto nadřazených pravidel.

Vymezení zastavěného území

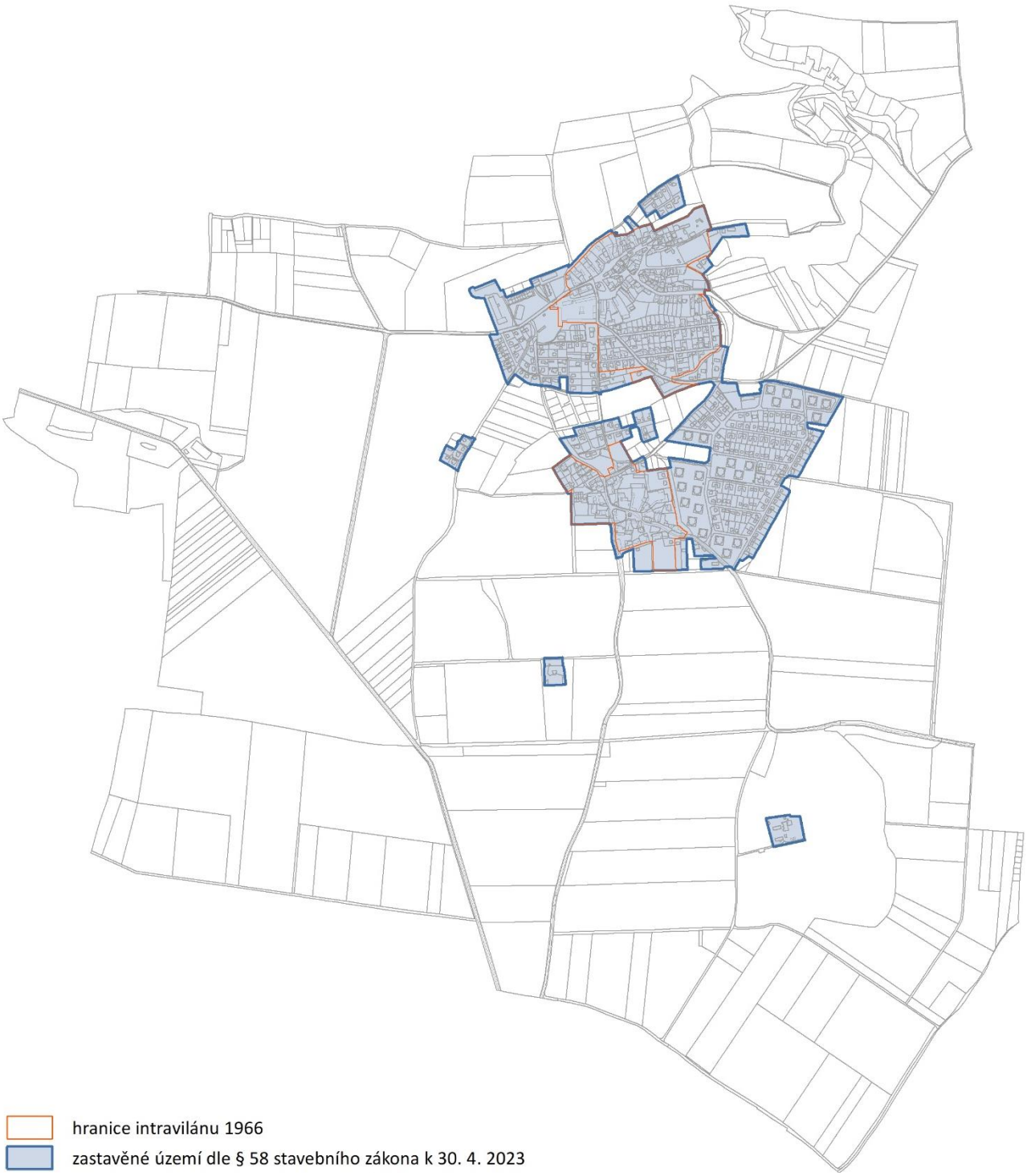
k § A01

Zastavěné území je v ÚP Holubice vymezeno v souladu s § 58 stavebního zákona, a to k rozhodnému datu stavu katastru nemovitostí 30. 4. 2023, na podkladě digitalizované polygonové katastrální mapy poskytnuté ČÚZK.

Do zastavěného území jsou v souladu s § 58 odst. 2 stavebního zákona zahrnuty

a) pozemky v intravilánu, přičemž rozsah intravilánu nemusel nikde být redukován, protože na území obce Holubice se nenachází žádné vinice, chmelnice, pozemky zemědělské půdy určené pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) ani pozemky přiléhajících k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků;

b) pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území (na území obce Holubice se nenacházejí žádné pozemky vinic, chmelnic, ani zahradnictví).



Obrázek: Schéma zastavěného území. [Podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2023]

Základní koncepce rozvoje území obce Holubice

k § B01

Základní koncepce rozvoje území představuje souhrn základních pravidel, která jsou dále v ÚP Holubice podrobně rozvedena v konkrétních ustanoveních. Jejich význam je dvojí. **V rozměru koncepčním** zakotvují hlavní principy, dle kterých bylo navrženo řešení ÚP Holubice. **V rozměru aplikačním** stanovují základní principy, v jejichž duchu mají být jednotlivá navazující konkrétní ustanovení v rámci rozhodování v území interpretována.

Ad a)

V ustanovení je zakotvena základní koncepce rozvoje sídelní struktury obce Holubice, která je v případě obce Holubice tvořená hlavním obytným jádrovým sídlem Holubice-Kozinec a významově podružným prostorově odděleným obytným sídlem Kozákova zahrada. Důvodem tohoto ustanovení je jednoznačně definovat cílovou sídelní strukturu obce, tedy jednoznačně definovat cílový výčet sídel na území obce. Důvodem ustanovení je zároveň jednoznačně deklarovat, že i do budoucna má být sídelní struktura obce tvořena právě jen těmito současně existujícími sídly a že na území obce nemá být zakládáno žádné další nové sídlo.

Toto úvodní koncepční ustanovení má význam také pro následující ustanovení, která především zamezují vzniku nových sídel na území obce. Důvodem je eliminace fragmentace volné krajiny novou zástavbou a jednoznačné upřednostnění rozvoje nové zástavby ve vazbě na stávající jádrové obytné sídlo Holubice-Kozinec.

Ad b)

Toto ustanovení obsahuje pravidlo, kterým je zamezeno zakládat na území obce nová sídla. Důvodem tohoto ustanovení je fakt, že pro takový způsob rozvoje zástavby neexistuje na území obce žádný důvod. Obecně je zakládání nových sídel z pohledu principů udržitelného rozvoje nežádoucí, neboť při něm dochází k fragmentaci volné krajiny a neefektivnímu využívání stávající veřejné infrastruktury, na kterou se pak není možné přímo navázat s nově doplňovanou infrastrukturou vyvolanou rozvojem zástavby. Cílem ustanovení je tak vedle ochrany volné krajiny před nekoncepčním zastavováním také ochrana veřejných rozpočtů a minimalizace nákladů na realizaci a zejména pak údržbu systémů vyvolané veřejné infrastruktury. Z hlediska sociální soudržnosti je zakládání oddělených sídel anebo jejich neuměřený rozvoj, bez přímé prostorové návaznosti na jádrové sídlo, nežádoucí z důvodu následné prostorové segregace obyvatel takových sídel, jejich zhoršené podmínky pro integraci a zhoršené podmínky dostupnosti veřejných infrastruktur, zvláště pak občanského vybavení každodenní potřeby.

Ad c)

Důvodem ustanovení je skutečnost, že jádrové sídlo Holubice-Kozinec plní přirozenou funkci hlavního sídla obce, ve kterém je koncentrována většina obytných ploch a veškerá občanská vybavenost obce. Jádrové sídlo Holubice-Kozinec se postupně v čase rozvíjí kolem historických jader původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, které jsou tak „obalovány“ novou, převážně obytnou zástavbou. Je tudíž logické na tuto urbánní strukturu i v budoucnosti navazovat a koncentrovat další rozvoj primárně do sídla, kde je na území obce koncentrována veškerá infrastruktura (občanské vybavení, dopravní a technická infrastruktura, veřejná hromadná doprava).

Ad d)

Důvodem ustanovení je zejména skutečnost, že původně samostatné vsi Holubice a Kozinec jsou historicky utvářené jako primárně obytná sídla, jejichž obyvatelé, stejně jako obyvatelé prakticky všech vsí v zemědělské krajině, dříve zemědělsky obhospodařovali okolní krajinu. V současné době již spojené sídlo Holubice-Kozinec si tak zachovává primárně obytnou funkci dodnes a není žádný objektivní důvod to jakkoli měnit.

Deklarace základní funkce obce jakožto obce obytné, jejíž ochraně a rozvoji by se měl podřizovat rozvoj ostatních funkcí, jednoznačně vyplývá z pozice obce v rámci sídelní struktury pražského metropolitního regionu. Obec Holubice je součástí Rozvojové oblasti OB1 Praha, největší a nejvýznamnější rozvojové oblasti republikového významu na území ČR. Poměrně kvalitní dopravní dostupnost obce Holubice z Prahy po silnici druhé třídy II/240 vede k velkému tlaku na rozvoj bydlení. Stávající velikost obce Holubice přitom nemá předpoklady pro to, aby se obec v dohledné době transformovala na komplexně vybavenou obec s přiměřeně vyrovnanou obytnou a ekonomickou funkcí. V obci není potenciál pro tak velký rozvoj ekonomických aktivit, který by zajistil více autonomní pozici obce vůči hlavnímu spádovému centru Praze i vůči dalším spádovým centrům jako je město Kralupy nad Vltavou. I nadále tedy bude v obci rozvíjena především obytná funkce, která bude pouze přiměřeně doplňována ostatními nebytovými funkcemi.

Ad e)

Jádrové hlavní obytné sídlo Holubice-Kozinec plní v hierarchii sídelní struktury obce funkci přirozeného správního, obslužného a kulturního centra celé obce. V minulých desetiletích byl také právě v sídle Holubice-Kozinec realizován prakticky veškerý rozvoj nové obytné výstavby. Ústřední pozice sídla Holubice-Kozinec v sídelní struktuře obce je územním plánem potvrzena. V sídle Holubice-Kozinec se již nyní koncentruje veškeré občanské vybavení (obecní úřad, mateřská škola, základní škola, kulturní dům, knihovna, zdravotní středisko, hasičské zbrojnice, sportovní areál, obchody, restaurace, ubytovací zařízení apod.), které plní obslužnou funkci obyvatelům celé obce. Tuto koncentraci občanského vybavení primárně v historickém jádru původně samostatné vsi Holubice, ale i v dalších částech obytného

sídla Holubice-Kozinec je nezbytné podporovat a posilovat tak roli jádrového sídla Holubice-Kozinec jakožto obslužného centra celé obce.

Ad f)

Historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec plní funkci přirozených těžišť zástavby obce. V současné době plní funkci přirozeného centra obce spíše historické jádro původně samostatné vsi Holubice, nicméně historické jádro původně samostatné vsi Kozinec tuto funkci v minulosti plnilo také a vzhledem k celkové velikosti sídla Holubice-Kozinec je vhodné zde vytvořit podmínky pro možné navrácení této obslužné funkce.

Územní plán na význam jádrových částí sídla Holubice-Kozinec reaguje nastavením podmínek, kde umožňuje intenzivnější rozvoj obslužných funkcí obce, zejména veřejného občanské vybavení, maloobchodu, služeb atp. Důvodem ustanovení je zachování této nezpochybnitelné funkce historického jádra původně samostatné vsi Holubice s obslužnou funkcí pro obyvatele celé obce a vytvoření podmínek pro možné navrácení obslužné funkce také do historického jádra dříve samostatné vsi Kozinec.

Pro umisťování občanského vybavení v území je zásadní co možná prostorově a provozně nejtěsnější vazba na bydlení. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod. Bez občanského vybavení, zvláště pak bez občanského vybavení každodenní potřeby, se žádný obyvatel obce neobejde, a proto musí být dobře, bezkolizně a pokud možno bezbariérově přístupné z místa bydliště. Z těchto důvodů ÚP vytváří podmínky pro rozvoj obslužných funkcí obce právě v historických jádrech dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec, která jsou situována v těžištích jádrového sídla Holubice-Kozinec a v přímé vazbě na ně.

Ad g)

Prostorově izolované sídlo Kozákova zahrada je stabilizováno a není připuštěn jeho plošný rozvoj, ani rozvoj intenzity zástavby v tomto sídle. Toto jednoznačně stanovené pravidlo vyplývá ze zcela zásadních územně plánovacích principů, dle kterých je třeba rozvíjet sídla v maximálně kompaktní formě a zamezovat fragmentaci krajiny jak zakládáním nových sídel, tak plošným rozvojem menších izolovaných sídel. Izolovaná sídla vykazují jednoznačná negativa, co se týče ekonomiky jejich obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou, a v případě obytných sídel také co se týče dostupnosti občanského vybavení. Pokud jde o obytná sídla, je v nich prakticky nemožné zajistit dostatečný standard dostupnosti veřejných infrastruktur. Izolovaná sídla taktéž znehodnocují ekologické funkce volné krajiny, kterou fragmentují a představují tak rušivé prvky pro život a pohyb volně žijících živočichů ve volné krajině. Z důvodu zájmu na zachování kontinuity řešení území je v ÚP Holubice toto sídlo respektováno a stabilizováno, pro jeho plošně rozsáhlejší rozvoj však nebyl shledán žádný dostatečně zásadní objektivní důvod.

Ad h)

Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je velkoformátové průmyslové intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Území obce Holubice je zároveň velmi málo lesnaté. Podíl lesů z celkové výměry správního území obce Holubice činí pouhých 5,7 %! To je opravdu jen velmi málo, podle ÚHUL je totiž průměrná lesnatost ČR 34,1 %. Ani v bezprostředním okolí obce se nenachází mnoho lesů. Z důvodu velmi nízké lesnatosti má obec Holubice i velmi nízkou ekologickou stabilitu, koeficient ekologické stability krajiny je pouhých 0,31, což je hodnota, která indikuje krajinu intenzivně využívanou zejména zástavbou a zemědělskou činností, s oslabenými autoregulačními pochody v ekosystémech, a tedy krajinu značně ekologicky labilní s nutností vysokého vkladu dodatkové energie.

Z tohoto důvodu je tímto ustanovením zakotvena ochrana všech lesů a na ně navazující nelesní zeleně na území obce Holubice, kterými jsou zalesněný vrch Erz a zalesněné údolí Holubického potoka, jakožto zásadních ekostabilizačních přírodních prvků v zemědělské krajině. Přírodní ekostabilizační prvky vytvářejí v zemědělské krajině alespoň základní kostru ekologicky stabilních ploch, které zlepšují lokální klimatické podmínky, slouží k migraci živočichů volnou krajinou, slouží jako protierozní, či protipovodňová opatření a v neposlední řadě také jako estetické prvky volné krajiny. Lesy na vrchu Erz a na zalesněných svazích údolí Holubického potoka, které jsou dobře dostupné z jádrového sídla Holubice-Kozinec, plní také zásadní rekreační funkci pro obyvatele obce. Z těchto důvodů je nezbytné všechny lesy a na ně navazující nelesní zeleň chránit.

Ad i)

Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je tvořeno dvěma původně samostatnými vsi Holubice a Kozinec. Postupem času byla obě historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec „obalována“ novou zástavbou, a tak obě sídla začala srůstat. V současné době je mezi Holubicemi a Kozincem nezastavěný pás s úzkým hrdlem na východní straně, který je

žádoucí alespoň částečně zachovat. Tím bude zachována historická stopa jejich samostatného urbanistického vývoje. Vedle toho představuje tento doposud nezastavěný pás území s potenciálem pro vytvoření důležitého prostoru pro bezprostřední rekreaci obyvatel obce, v režimu veřejného prostranství i důležitého prostoru pro setkávání obyvatel obce a posilování soudržnosti komunity obce. Dosud nezastavěný úzký pás mezi zástavbou obou původně samostatných sídel Holubice a Kozinec je navíc pramennou oblastí Holubického potoka, a i z hydrologického hlediska je žádoucí ponechat úzký pás prameniště potoka nezastavěný. To potvrzuje i *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*, která mezi zástavbou obou sídel navrhuje v rámci pavučiny volné krajiny „krajinnou škvíru“.

Z výše uvedených důvodů je v ÚP Holubice rozvíjen parkový pás mezi oběma původně samostatnými sídly Holubicemi a Kozincem.

Ad j)

Obec Holubice má sice velice nízkou ekologickou stabilitu, danou mimo jiné vysokým stupněm zornění volné krajiny, ale není možné ignorovat historicky daný zemědělský význam obce Holubice. Obec Holubice se nachází v rovinaté zemědělské krajině pražské plošiny, která je tradičně velmi úrodná. Zemědělskou funkci krajiny obce tak ÚP Holubice chrání, neboť zemědělské půdy představují na území obce významnou hodnotu. V rámci této ochrany je nicméně žádoucí zároveň posilovat ekologickou stabilitu území doplňováním přírodních prvků (meze, remízy), doplňováním cest s alejemi či stromořadími, členěním velkých bloků zemědělské půdy a ochranou všech existujících ekologicky stabilních ploch a prvků v zemědělské krajině, včetně niv vodních toků. Všechna tato opatření snižují riziko eroze, poskytují prostor pro život divokých zvířat včetně dravců eliminujících škůdce (typicky hraboše), zvyšují retenční schopnost krajiny apod. Ochrana zemědělské půdy tak v současné realitě české krajiny a realitě klimatické změny spočívá paradoxně v přeměně poměrně významných částí zemědělské půdy na jiné funkce. ÚP Holubice zároveň vytváří návrhem záhumenního pásu extenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch podmínky pro eliminaci střetů intenzivního zemědělství s funkcí obytnou.

Ad k)

Významným prvkem zemědělské krajiny obce Holubice jsou rozsáhlé plochy ovocných sadů západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec. Sadovnictví je spíše extenzivnější typ zemědělství, který je ekologicky stabilnější než rozsáhlé lány polí, které jádrové sídlo Holubice-Kozinec obklopují. Plochy sadů jsou zároveň estetickým prvkem volné krajiny obce Holubice, která je alespoň částečně tvořena mozaikou s rozdílným zemědělským využitím. Volná krajina obce Holubice tak není pouze homogenní zemědělskou krajinou rozsáhlých bloků orné půdy. Z těchto důvodů ÚP Holubice chrání a rozvíjí plochy sadů západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec.

Ad l)

ÚP Holubice vymezuje systém veřejných prostranství ve volné krajině v podobě cest v krajině pro pěší a cyklisty, kterým je dosaženo propojení území obce Holubice s územím sousedních obcí. Tím je podporováno zlepšování dostupnosti jednotlivých sídel a prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty. ÚP Holubice zároveň vytváří podmínky pro možnou realizaci pěší/cyklo magistrály napříč Turskou plošinou.

Obecně má systém veřejných prostranství ve volné krajině také funkci zlepšování prostupnosti volné krajiny nejen pro obyvatele obce Holubice, ale i pro obyvatele sousedních obcí, popř. návštěvníků a turistů. Lepší prostupnost krajiny tak vytváří podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce i rozvoj cestovního ruchu. Funkcí cest v krajině je také zpřístupňování zemědělských pozemků, či zmírňování negativních vlivů půdní eroze, a to jak větrné (cesty lemované stromořadími fungují jako větrolamy), tak vodní (cesty lemované stromořadími zkracují dráhy povrchového odtoku srážkové vody).

Ad m)

Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je dnes prakticky ze všech stran, mimo strany západní, kde jsou ovocné sady, obklopeno zemědělskými plochami, které jsou intenzivně využívány a až na výjimky pak orány. Proto tento územní plán vymezuje kolem prakticky celého sídla pás záhumenní krajiny, který je určený k využití pro sady, zahrady, pastviny, louky či malá políčka.

Pás záhumenní krajiny je vymezen z důvodu prostorového oddělení jádrového sídla Holubice-Kozinec od dnes bezprostředně sousedících intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch, a dále z důvodu vytvoření rekreačního krajinného zázemí sídla, u kterého sice převažuje zemědělská funkce, avšak odlišná od standardní velkoplošné zemědělské výroby. Záhumenní krajina má být navázaná na potřeby samotných obyvatel sídla, kteří zde získají možnost provozování drobné pěstitelské činnosti charakteru samozásobitelství, po vzoru historických venkovských záhumenků, tedy zahrad, sadů či malých políček, které přímo navazovaly na obytná a hospodářská stavení v obci a které sloužily pro

samozásobitelství obyvatel, na rozdíl od polí okolo obcí, která sloužila pro velkoobjemovou produkci pro účely obchodu. Navržený režim Záhumenního pásu napomáhá oddělení obytného sídla od intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch, vytváří příjemné krajinné rekreační zázemí sídla a napomáhá i harmonickému začlenění zástavby sídla do krajiny, které se pak jakoby „topí“ v zeleni tvořené sady a vzrostlou zelení na zahradách, tak jak bývalo běžné u tradičních venkovských sídel v minulosti. V neposlední řadě přispívá záhumenní krajina ke zlepšování mikroklimatických a hydrologických podmínek na území obce a tím zlepšování obytných podmínek v obci.

Ad n)

Zalesněný vrchol Erz je krajinnou dominantou volné krajiny obce Holubice, která je jinak tvořena převážně prostorově rozsáhlými bloky orné půdy, které jsou intenzivně zemědělsky obhospodařované. Zároveň je vrch Erz kulturně-historickou památkou s rekreačním potenciálem nejen pro obyvatele obce, ale i pro její návštěvníky. Z těchto důvodů je v ÚP Holubice chráněn nejen samotný zalesněný vrchol Erzu, ale také jeho úpatí, aby nedocházelo k orbě až k okraji lesních pozemků. Extenzivnějším využitím na svazích vrcholu Erz bude zároveň půda chráněna před vodní erozí.

k § B02

Jak bylo řečeno v odůvodnění § B01, význam ustanovení zakotvených v základní koncepci rozvoje území je dvojí – koncepční a aplikační. Ustanovení § B02 se vztahuje na jejich koncepční rozměr, a to stanovením pravidla zajišťujícího integritu ÚP Holubice i v případě jeho budoucích změn. Dle obecné metodiky územního plánování je možné měnit územní plán jen způsobem, který nemění jeho základní koncepci. Tedy základní koncepci rozvoje území a základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot. Pokud se politické vedení obce rozhodne k takovým změnám, které by tuto základní koncepci ÚP měnilo (např. by se rozhodlo založit nové sídlo), muselo by tak učinit pořízením nového ÚP. Ustanovení § B02 zajišťuje, že nemůže dojít ke změnám konkrétních ustanovení v kapitolách C až J ÚP Holubice, které by byly v rozporu se základní koncepcí. Kdyby k tomu došlo, toto ustanovení stanoví jejich neaplikovatelnost vyplývající z jejich hierarchicky nižšího postavení, obdobně jako v případě obecného kolizního pravidla výkladu právních předpisů *lex superior derogat inferiori*.

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území obce Holubice

k § B03

Ad a), b) a c)

Obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je velkoformátové průmyslové intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Území obce Holubice je zároveň velmi málo lesnaté. Podíl lesů z celkové výměry správního území obce Holubice činí pouhých 5,7 %! To je opravdu jen velmi málo, podle ÚHUL je totiž průměrná lesnatost ČR 34,1 %. Ani v bezprostředním okolí obce se nenachází mnoho lesů. Z důvodu velmi nízké lesnatosti má obec Holubice i velmi nízkou ekologickou stabilitu, koeficient ekologické stability krajiny je pouhých 0,31, což je hodnota, která indikuje krajinu intenzivně využívanou zejména zástavbou a zemědělskou činností, s oslabenými autoregulačními pochody v ekosystémech, a tedy krajinu značně ekologicky labilní s nutností vysokého vkladu dodatkové energie.

Z tohoto důvodu je tímto ustanovením zakotvena ochrana všech lesů a na ně navazující nelesní zeleně na území obce Holubice, kterými jsou zalesněný vrch Erz a zalesněné údolí Holubického potoka, jakožto zásadních ekostabilizačních přírodních prvků v zemědělské krajině. Přírodní ekostabilizační prvky vytvářejí v zemědělské krajině alespoň základní kostru ekologicky stabilních ploch, které zlepšují lokální klimatické podmínky, slouží k migraci živočichů volnou krajinou, slouží jako protierozní, či protipovodňová opatření a v neposlední řadě také jako estetické prvky volné krajiny. Lesy na vrchu Erz a na zalesněných svazích údolí Holubického potoka, které jsou dobře dostupné z jádrového sídla Holubice-Kozinec, plní také zásadní rekreační funkci pro obyvatele obce. Z těchto důvodů je nezbytné všechny lesy a na ně navazující nelesní zeleň chránit.

Ad d)

Holubický potok a Turský potok včetně jejich niv, jakož i všechny vodní plochy na území obce Holubice představují zásadní krajinné a ekostabilizační prvky obce Holubice, které zajišťují mimo jiné funkci protierozní, protipovodňovou, nebo rekreační. V rámci jinak převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajiny obce a jejího okolí se jedná o zásadní ekologicky stabilní a krajinářsky hodnotné prvky. Využití území v nivách vodotečí pro zástavbu či orbu přitom tyto funkce bezprostředně ohrožuje. Přírodní či extenzivně rekreační využití těchto území je v souladu s tím, aby nivy umožňovaly rozliv a retenci vody bez vzniku škod na majetku, a stejně tak aby umožňovaly rozvoj přírodních funkcí,

poskytovaly prostor pro zvyšování biodiverzity. Vodní toky a jejich nivy jsou navíc významným krajinným prvkem ze zákona (*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*), čímž je stanovena priorita jejich zachování v co nejvíce přirozeném stavu.

Ad e)

Velká část území obce Holubice se nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, tedy v prostředí s hodnotným krajinným rázem, který je chráněn vymezeným přírodním parkem. Krajinným rázem je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa, či oblasti a je chráněn před činností, která by negativně snižovala jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování krajinných hodnot, kulturních hodnot, harmonického měřítka a vztahů v krajině. ÚP Holubice tuto skutečnost respektuje a nastavuje regulativy ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby byl respektován stávající charakter obce Holubice a bylo docíleno harmonického vztahu jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec s okolní volnou krajinou, aby nedocházelo k narušování hodnotného krajinného rázu umisťováním hmotově, plošně anebo výškově výrazných stavebních dominant na území obce.

Toto ustanovení přímo vyplývá z *Nařízení Středočeského kraje č. 3/2011 ze dne 28. března 2011, o zřízení přírodního parku Okolí Okoře a Budče*. Článek 1 tohoto nařízení, Vymezení přírodního parku a jeho poslání, stanoví důvody pro řízení tohoto přírodního parku následovně:

„(1) Přírodní park Okolí Okoře a Budče (dále jen „přírodní park“) se zřizuje z důvodu ochrany krajinného rázu s významnými soustředěnými estetickými a přírodními hodnotami, zejména s ohledem na rozsáhlé lesní komplexy, charakteristickou skladbu zemědělských kultur s bohatým zastoupením rozptýlené zeleně, louky, stepní trávníky, potoční údolí se zachovalou pestrou nivou, skalnaté, většinou zalesněné strmé údolní svahy, mírnější svahy s loukami a křovinatými mezemi a neméně významné kulturní dominanty krajiny a plochy staré zástavby ve většině obcí, včetně historických průmyslových objektů.“

Dle článku 2 tohoto nařízení, Omezení využití území, platí, že předchozí souhlas orgánu ochrany přírody udělený podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. pro činnosti, které by mohly způsobit zničení, poškození nebo rušení stavu území přírodního parku nebo jeho části, je nezbytný zejména v případě:

„a) provádění terénních úprav mimo zastavěná území, provádění těžební činnosti,

b) umisťování staveb, zejména vertikálních (například stožáry, větrné elektrárny, signální věže, rozhledny apod.) a zřizování solárních elektráren,

c) budování nebo zkapacitňování nadzemních elektrických vedení,

d) zřizování parkovišť, tábořišť a kempů,

e) zřizování skládek,

f) zřizování, změny či rušení vodních nádrží nebo tůní,

g) likvidace mezí a remízů, rozorávání luk a změna jejich vodního režimu, odstraňování skalek a kamenných teras,

h) zalesňování pozemků mimo pozemky určené k plnění funkcí lesa nebo zakládání plantáží dřevin (např. vánočních stromků nebo rychle rostoucích dřevin pro energetické účely),

i) změny druhu pozemku.“

Ad f) a g)

ÚP respektuje, zejména z důvodu kvality zemědělských půd na území obce Holubice, intenzivní produkční funkci zemědělských ploch, neboť pro obec představuje kvalitní zemědělská půda významnou hodnotu, kterou je důležité ochraňovat. I navzdory ochraně zemědělsky kvalitní půdy je nicméně žádoucí zároveň posilovat ekologickou stabilitu krajiny doplňováním přírodních prvků (meze, remízy), doplňováním cest s alejemi a členěním velkých půdních bloků na menší, o přiměřené velikosti. Všechna tato opatření snižují riziko eroze, poskytují prostor pro život divokých zvířat včetně dravců eliminujících škůdce (typicky hraboše), zvyšují retenční schopnost krajiny a chrání před povodněmi apod. Ochrana zemědělské půdy tak v současné realitě české krajiny a realitě klimatické změny spočívá paradoxně v přeměně poměrně významných částí zemědělské půdy na jiné funkce. Rozvoj těchto přírodních prvků má také zásadní význam pro zvyšování estetické kvality krajiny. To samé platí pro aleje a stromořadí podél cest, které mají navíc specifický význam pro zpříjemnění pohybu pěších a cyklistů volnou krajinou poskytnutím stínu a chladnějšího a vlhčího mikroklimatu.

Ad h)

Významným prvkem zemědělské krajiny obce Holubice jsou rozsáhlé plochy ovocných sadů západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec. Sadovnictví je spíše extenzivnější typ zemědělství, který je ekologicky stabilnější než rozsáhlé lány polí, které jádrové sídlo Holubice-Kozinec obklopují. Plochy sadů jsou zároveň estetickým prvkem volné krajiny obce Holubice, která je alespoň částečně tvořena mozaikou s rozdílným zemědělským využitím. Volná krajina obce Holubice tak není pouze homogenní zemědělskou krajinou rozsáhlých bloků orné půdy. Z těchto důvodů ÚP Holubice chrání a rozvíjí plochy sadů západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec.

k § B04

Ad a)

Nemovité kulturní památky podtrhují historický charakter zástavby či krajiny. Zájem na tom ochránit předmětný charakter historické zástavby i jednotlivých historicky cenných a významných staveb vyplývá ze zájmu o zachování genia loci dané historické části obce, zachování paměti místa a zachování atmosféry připomínající historii obce. Historie obce, tedy i historické urbanistické a architektonické hodnoty, utváří vztah lidí k danému místu neboli ztotožnění se s daným místem, což vede k posilování sociální soudržnosti obyvatel dané obce.

Nemovité kulturní památky vyhlašované dle § 3 *zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči* jsou indikátorem hodnot historického vývoje dané obce či území, jehož je obec součástí. Tyto kulturní památky ÚP Holubice stanovuje chránit a zajišťuje tím, aby nedocházelo k narušování charakteru těchto staveb i jejich okolí, které by mělo pro nemovité kulturní památky vytvářet důstojné prostředí. Ochrana všech nemovitých kulturních památek je zajištěna přímo zákonem. V předmětném ustanovení územního plánu jsou však stanoveny závazné doplňkové zásady ochrany nemovitých kulturních památek na území obce, přičemž se jedná o zásady s územní dimenzí směřující k usměrnění rozhodovacích procesů v území i dalších změn v území, které nevyžadují žádné správní rozhodnutí, které zajistí odpovídající uplatnění nemovitých kulturních památek ve struktuře zástavby i krajiny.

Ad b)

Za účelem ochrany charakteru historické venkovské zástavby v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec byly vymezeny plochy, u kterých byly stanoveny specifické prostorové regulativy opisující hodnotné znaky předmětné historické urbanistické struktury. Tyto konkrétní regulativy jsou tímto ustanovením zařazeny do celkového kontextu řešení ÚP Holubice.

Zájem na tom ochránit předmětný charakter historické zástavby vyplývá ze zájmu o zachování genia loci dané historické části obce, zachování paměti místa a zachování atmosféry připomínající historii obce. Všechny tyto kvality jsou v území každé obce, kde jsou zachovány, kvalitami zcela nezastupitelnými, odkazujícími zpravidla na nejstarší historii dané obce. Stavebníci, kteří mají zájem využít modernějších forem výstavby, mohou pro své záměry využívat nově vymezované zastavitelné plochy, případně plochy mimo nejcennější jádrové území obce. Je tak zcela legitimní, pokud je historická část sídla ochráněna před příliš prudkými změnami charakteru zástavby.

Pokyn „vycházet z typických historicky dochovaných prvků a znaků dané urbanistické struktury“ má vést projektanty staveb k tomu, aby hledali řešení odkazující na typické a nosné charakteristiky historické zástavby, nicméně není jim zamezeno použít modernějších, současných forem a postupů. Toto obecné pravidlo by pak mělo sloužit jako základní hledisko při posuzování, zda nejsou nové stavby či změny staveb vůči okolní historické zástavbě necitlivé, případně zcela netečné.

Ad c)

Struktura veřejných prostranství jakékoli historicky dochované zástavby je vždy jejím určujícím a nosným znakem. Bez struktury veřejných prostranství by nebylo ani hodnoty historické zástavy jako celku. Formování uliční sítě, návsi či náměstí předurčuje do značné míry i charakter zástavby, která tato veřejná prostranství obklopuje. Při rozvoji a kultivaci těchto veřejných prostranství by měl být kladen důraz na zachování historického charakteru veřejných prostranství původních historických návsí dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec, aby byl zachován genius loci, paměť místa a atmosféra připomínající historii.

k § B05

Ad a)

Občanské vybavení je jednou ze základních funkčních složek území, vedle bydlení, výroby, rekreace, dopravy a technického vybavení. Občanské vybavení zahrnuje celý soubor obslužných funkcí pro obyvatele, uspokojuje široké spektrum základních potřeb obyvatel. Jako občanské vybavení veřejné jsou obvykle označovány ty druhy občanského vybavení, které jsou zřizované ve veřejném zájmu. Jedná se tedy o takové občanské vybavení, u kterého je prokázán veřejný zájem na jeho zřizování a užívání. Veřejné občanské vybavení tak uspokojuje základní potřeby obyvatel, což vede k posilování sociální soudržnosti obyvatel a vztahu obyvatel k dané obci. Přítomnost veřejného občanského vybavení na území obce posiluje jeho hodnotu a kvalitu životních podmínek pro obyvatele obce a význam obce v širším okolí. Obec Holubice svou rozvinutou infrastrukturou občanského vybavení poskytuje kvalitní životní podmínky pro své obyvatele, které ÚP Holubice chrání. To platí obzvláště i v situaci, kdy je kapacita stávajících zařízení občanského vybavení z důvodu prudkého růstu počtu obyvatel naplněna a je třeba přistoupit k jejímu výraznému doplnění.

Obec Holubice patří k větším venkovským obcím s počtem obyvatel okolo 2 000. Pro sociální soudržnost obyvatel této velikostní kategorie obcí je zcela určující přítomnost a dostupnost základního občanského vybavení typu mateřské školy, alespoň I. stupně základní školy, obchodu, hospody či hřiště. V těchto zařízeních občanského vybavení se lidé setkávají a tady tak vznikají nezastupitelné sociální kontakty mezi obyvateli. Existenci základního občanského vybavení v obci je vždy zásadní chránit a vytvářet zároveň podmínky pro případný další rozvoj, zvláště pak v situaci, kdy územní plán umožnuje další obytnou výstavbu, a tedy i růst počtu obyvatel obce.

Ad b)

Hustá dopravní síť je základním předpokladem pro kvalitní dostupnost jednotlivých sídel. Na území obce Holubice se křižuje 5 silnic třetí třídy III/24010, III/24011, III/24012, III/24015 a III/00723, které jsou indikátorem dobrého dopravního napojení obce Holubice, a tedy i kvalitní dostupnosti. Je tedy žádoucí rozvinutý dopravní systém na území obce Holubice v ÚP Holubice chránit.

Ad c)

Základním indikátorem kvality života v obci je mimo jiné úroveň technického vybavení obce, resp. dostupnost jednotlivých systémů technické infrastruktury pro obyvatele obce. Každý jednotlivý systém technické infrastruktury zvyšuje kvalitu života v obci, z toho důvodu je žádoucí všechny existující systémy technické infrastruktury chránit před jejich degradací a před ztrátou jejich provozuschopnosti.

Ad d)

Základním požadavkem pro kvalitní fungování každého sídla je spojitá struktura veřejných prostranství vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem sídla. Dle tohoto ustanovení není připuštěno narušení tohoto systému, které by omezilo jeho spojitost. Při každém stavebním záměru umísťovaném do ploch veřejného prostranství a či veřejné zeleně musí být pečlivě vyhodnoceno, zda takový zásah nemá negativní dopady na prostupnost území.

S respektem k výše řečenému je třeba přistupovat i k zástavbě na nových zastavitelných plochách. Je nežádoucí, aby na nich docházelo k takové parcelaci, která by vytvářela uzavřené smyčky ulic ignorující okolní uliční sít. Naopak, zástavba na nových zastavitelných plochách by měla vždy umožňovat propojení okolních cest a vytvářet přiměřené stavební bloky umožňující efektivní a příjemný pohyb po území obce.

Urbanistická koncepce a kompozice

Zásady urbanistické koncepce a kompozice obce Holubice

k § C01

Zásady urbanistické koncepce a kompozice představují souhrn pravidel upřesňujících základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, zaměřené na urbanistické řešení zástavby jednotlivých sídel, včetně jejich kontextu v krajině. Jde o plošná pravidla často se vztahující na větší část území obce, než jak jej člení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tato pravidla mohou být v dalších konkrétních ustanoveních dále zpřesňována, nebo mohou být již konkrétně zaměřená na vybraný specifický problémový okruh.

Ad a)

Sídlo Holubice-Kozinec je jádrovým sídlem celé obce, s dominantní obytnou funkcí, která převládá nad funkcemi ostatními. Sídlo Holubice-Kozinec se nachází v zázemí hlavního města Prahy, na které je obec Holubice poměrně dobře napojena systémem dopravní infrastruktury, sídlo má tedy potenciál především pro rozvoj obytné funkce, což nový ÚP podporuje. ÚP stanovuje navrhovat plochy změn pro bydlení v sídle Holubice-Kozinec v nevyužitých plochách v rámci zastavěného území, nebo v přímé vazbě na něj, aby mělo sídlo co nejkompaktnější tvar, aby docházelo k co nejmenší expanzi zástavby sídla do volné krajiny a aby nevznikaly nepřiměřené nároky na realizaci a následnou údržbu dopravní a technické infrastruktury, a tedy také uliční a komunikační sítě.

Ad b) a c)

Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je srostlicí dvou dříve samostatných zemědělských vsí Holubice a Kozinec, které byly po roce 2003 propojeny suburbanizačním stavebním rozvojem. Dříve samostatné vsi Holubice a Kozinec s urbanisticky dochovanými historickými jádry, tvořenými historickými návsi a souborem venkovských stavení, si dodnes zachovávají mimořádně autentický venkovský charakter. V souvislosti se suburbanizačními trendy byl v obci vybudován developerský projekt Holubí háj, který narušil čistě venkovský charakter obce, v rámci kterého převažovalo individuální bydlení v rodinných domech. Projekt Holubí háj ovšem obsahuje i významný podíl staveb pro bydlení hromadné v bytových domech, které je typické spíše v městském prostředí. Přesto i tento rozsáhlý development dodržuje jisté zásady venkovského charakteru zástavby. ÚP Holubice tak tyto spíše městské formy bydlení a zástavby s nevenkovským charakterem, které jsou vymezeny plochami bydlení individuálního (BI) a bydlení hromadného (BH), stabilizuje. Plochy BI pak pouze dílčím způsobem v prolukách doplňuje. V principu tak není v ÚP Holubice připuštěn plošný rozvoj městských a příměstských forem zástavby. Cekově v obci Holubice převládá venkovský charakter zástavby, který je v ÚP Holubice potvrzen a jsou vytvořeny podmínky, aby byl venkovský charakter v obci rozvíjen i na většině doposud nevyužitých zastavitelných ploch. Požadavek na dodržování venkovského charakteru zástavby v obci Holubice vyplývá taktéž ze skutečnosti, že velká část území obce se nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, který je indikátorem hodnotného krajinného rázu, jenž by neměl být narušen stavebními hmotami, které by tento hodnotný krajinný ráz degradovaly.

Ad d)

Nejstarší části historických jader původně samostatných vsí Holubice a Kozinec jsou tvořeny unikátně dochovanou historickou venkovskou zástavbou, jejíž charakter územní plán respektuje a chrání. ÚP vymezuje historickou zástavbu v jádrových částech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV). Předmětné ustanovení směřuje k důsledné aplikaci nastavené prostorové regulace, která vychází ze základních znaků původní venkovské zástavby v jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec. Je žádoucí respektovat kulturní hodnoty spočívající v dochované historické urbanistické struktuře a novou zástavbou či stavebními úpravami na tyto hodnoty citlivě navazovat. Naopak není vhodné, aby byly v těchto územích umístěny stavby s explicitně přiznaným moderním architektonickým řešením, které by se vůči základním znakům historické struktury zástavby vymezovaly a narušovaly tak její harmonické působení. Kulturní hodnoty spočívající v této urbanistické struktuře tvoří jedinečný genius loci sídla, uchovávají paměť místa a posilují vztah obyvatel ke svému bydlišti. Je tak legitimní požadovat, aby nové stavby a stavební úpravy tyto hodnoty nenarušily.

Ad e)

Důvodem ustanovení je zachování maximální kompaktnosti zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec, která historicky obaluje jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, které byly postupem času takřka spojeny do jednoho celku. Zachování kompaktnosti zástavby sídla je základním předpokladem pro možné zajištění optimálních podmínek dostupnosti obslužných funkcí, jejichž koncentrace se právě v jádru sídla předpokládá. Kompaktní uspořádání zástavby sídla je úspornější na délku uliční sítě a sítí technického vybavení a chrání volnou krajinu okolo sídla pro každodenní rekreaci jeho obyvatel, jakož i pro hospodářské využití. Efektivním využitím území tak dochází k eliminaci nadměrných záborů zemědělského půdního fondu a k ekonomickému zhodnocení již vybudované dopravní a technické infrastruktury.

Ad f)

Na základě podrobného průzkumu území obce Holubice byly identifikovány dva prostorově rozsáhlé areály historických statků, u nichž byla shledána potřeba nastavit přesnější a explicitnější prostorovou regulaci, co se týče intenzity zástavby. Vzhledem k mimořádně rozsáhlé výměře areálů těchto statků a objemu stávajících staveb mají tyto statky potenciál pro umístění velkého množství bytů. Tedy potenciál pro výraznou konverzi oproti své dosavadní funkci s významnými vlivy

na své okolí. Z toho důvodu jsou vymezeny jako plochy přestavby oproti menším usedlostem, které byly stabilizovány a regulovány obecnými regulativy ploch SV.

Potenciál obou statků pro rozvoj bytové funkce je zároveň příležitostí i rizikem. Využití jejich prostorných areálů pro výstavbu bytů může nabídnout kvalitní bydlení v centru jednotlivých sídel Holubice a Kozinec a snížit nároky na zabírání volné krajiny pro vymezování nových zastavitelných ploch. Lukrativní funkce bydlení představuje příležitost, jak oživit využití těchto areálů nacházejících se na strategických místech obce. Při záměru takové transformace je nicméně třeba současně ohlídat i rizika s tím spojená. Snaha o maximalizaci intenzity zástavby by mohla vést k architektonické formě přestavby, která poškodí kulturní a historické hodnoty zástavby ve středech obou sídel. Příliš intenzivní zástavba by také mohla vyvolat nepřiměřenou zátěž dopravní obsluhou nových bytů. U těchto ploch přestaveb je tak mimo standardní podmínky prostorového uspořádání pro všechny plochy SV stanovena specifická podmínka maximálního počtu bytů v dané ploše.

Ad g)

Historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, která by měla plnit obslužnou funkci celé obce, se nachází v těžištích sídla. Územní plán tato historická jádra dříve samostatných vsí vymezuje plochami smíšenými obytnými venkovskými (SV) a plochami občanského vybavení veřejného (OV). Všechny tyto plochy umožňují maximální možný rozvoj obslužných funkcí. Rozvoj obslužných funkcí právě v těžištích sídla je výhodný, a tedy také žádoucí z důvodu zajištění optimálních podmínek dostupnosti obslužných zařízení pro obyvatele celé obce. V rušnějších těžištích sídla je taktéž akceptovatelná vyšší intenzita pohybu lidí a dopravní zátěže, takže umísťování obslužných funkcí právě v tomto území nevyvolává tak vysoké riziko střetů s obytnou funkcí.

Ad h)

Současně s rozvojem obytných ploch ÚP Holubice vymezuje nové strategicky významné plochy změn určené pro umístění staveb a zařízení veřejného občanského vybavení. Obecně platí, že bydlení je vhodné umisťovat v návaznosti na již vybudovanou infrastrukturu občanského vybavení a v optimální docházkové vzdálenosti od ní. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod.

Především je nezbytné navyšovat kapacitu základního občanského vybavení, jehož zajišťování pro obyvatele obce je povinností danou § 178 a 179 *zákona č. 561/2004 Sb., školský zákon*, tedy mateřských a základních škol. Nicméně stejně tak jsou zohledněny i potřeby obyvatel obce ve vztahu k dalším typům veřejného i komerčního občanského vybavení (sportoviště, kulturní zařízení, zařízení sociální péče apod.). Při zpracování ÚP Holubice se v rámci bilancování potřebných kapacit a vyhodnocování dostupnosti jednotlivých typů veřejného občanského vybavení vycházelo z odborných publikací i oficiálních metodik, konkrétně *Principů a pravidel územního plánování (Ústav územního rozvoje, internetová příručka, aktualizováno 2020)* a metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)*. Bilance potřeb občanského vybavení jsou podrobně uvedeny v kap. H.2 tohoto Odůvodnění. ↓

Ad i)

Sportovní areál v severovýchodní části sídla Holubice-Kozinec navazující na historické jádro původně samostatné vsi Holubice patří k významné ploše občanského vybavení na území obce, která je důležitá pro kvalitu života v obci a pro zajištění sociální soudržnosti jejích obyvatel. Sportovní plochy v dobré dostupnosti z obytných území patří k základním předpokladům pro možnost provozování rekreačně-sportovních aktivit přímo na území obce. Sportovní areály ve venkovských obcích plní zásadně i roli kulturního zázemí obce, slouží pro pořádání obecních společenských a kulturních akcí. Je proto žádoucí funkci sportovního areálu stabilizovat a dále rozvíjet a nepřipustit tak jeho celkovou konverzi na jiný způsob využití.

Ad j)

Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je tvořeno dvěma původně samostatnými vsi Holubice a Kozinec. Postupem času byla obě historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec „obalována“ novou zástavbou, a tak obě sídla začala srůstat. V současné době je mezi Holubicemi a Kozincem nezastavěný pás s úzkým hrdlem na východní straně, který je žádoucí alespoň částečně zachovat. Tím bude zachována historická stopa jejich samostatného urbanistického vývoje. Vedle toho představuje tento doposud nezastavěný pás území s potenciálem pro vytvoření důležitého prostoru pro bezprostřední rekreaci obyvatel obce, v režimu veřejného prostranství i důležitého prostoru pro setkávání obyvatel obce a posilování soudržnosti komunity obce. Dosud nezastavěný úzký pás mezi zástavbou obou původně samostatných sídel Holubice a Kozinec je navíc pramennou oblastí Holubického potoka, a i z hydrologického hlediska je žádoucí ponechat

úzký pás prameniště potoka nezastavěný. To potvrzuje i *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*, která mezi zástavbou obou sídel navrhuje v rámci pavučiny volné krajiny „krajinnou škvíru“.

Z výše uvedených důvodů je v ÚP Holubice rozvíjen parkový pás mezi oběma původně samostatnými sídly Holubicemi a Kozincem.

Ad k)

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV směrem na východ. Rozšíření areálu ČOV by umožňovalo případnou intenzifikaci ČOV, tedy rozvoj technické infrastruktury (vodního hospodářství) obce Holubice, čímž by došlo ke zlepšování životních podmínek v obci. Zároveň by rozšíření areálu mohlo sloužit pro další potřeby obce, např. sběrný dvůr, technické zázemí obce apod.

Ad l)

Důvodem ustanovení je umožnit ve volné krajině vznik technického zázemí pro zemědělskou činnost, která je ve volné krajině dominantní. Jedná se o plochy, které jsou umístěny ve volné krajině, nebude tak docházet k negativním vlivům činnosti v těchto plochách na primární obytnou funkci jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zároveň ÚP Holubice nastavuje takové podmínky pro dané plochy, aby nebylo narušeno harmonické měřítko volné krajiny obce a nevznikaly zde takové stavby, které by svým charakterem narušily krajinný ráz, který je na velké části území obce Holubice chráněn institutem přírodního parku.

Ad m)

Důvodem ustanovení je vytvořit podmínky pro zlepšení propojení jádrového sídla Holubice-Kozinec s volnou krajinou obce a sousedních obcí, čímž jsou vytvářeny podmínky pro zlepšování dostupnosti sídel, prostupnosti volné krajiny, nebo např. každodenní rekreaci. V neposlední řadě cesty ve volné krajině slouží ke zpřístupňování zemědělských pozemků, či jako protierozní opatření.

Ad n)

Obytné sídlo Holubice-Kozinec je obklopeno téměř ze všech stran zemědělskými plochami, které jsou intenzivně využívány, zejména orány. Obecně je vhodné oddělovat obytné části sídel od zemědělských ploch, které mohou mít na obytné prostředí negativní vliv v podobě emisí prachu, pachu či povrchového splavu zeminy. Otevřené lány zemědělské půdy vytvářejí taktéž tepelné ostrovy, pokud nejsou dostatečně členěny, může se nad nimi taktéž vytvářet větrné klima. Územní plán vymezuje po obvodu sídla Holubice-Kozinec záhumenní pás vymezený plochami změn v krajině smíšenými nezastavěného území všeobecnými– zemědělství extenzivního K.550, K.551, K.552, K.553, K.554, K.555, K.556, K.557, K.558 a K.559. Záhumenní pás má mít podobu zahrad, sadů, luk, pastvin či malých políček, které by měly primárně zabránit negativním účinkům intenzivního zemědělského hospodaření na blízké obytné plochy. Záhumenní pás ovšem plní řadu dalších funkcí, kterými jsou drobná zemědělská produkce, každodenní rekreace obyvatel a v neposlední řadě zlepšování klimatických a hydrologických podmínek na území obce a tím zlepšování životního prostředí. Vytvoření extenzivně obdělávaného pásu zahrad, pastvin a sadů taktéž napomůže harmonickému zakomponování zástavby sídla do okolní otevřené zemědělské krajiny.

k § C02

Aplikační pravidlo jednoznačně určující vzájemný vztah jednotlivých ustanovení zakotvených v ÚP Holubice. Pravidla urbanistické koncepce jsou nadřazená konkrétním pravidlům zakotveným v plošné a prostorové regulaci, případně ve stanovení koncepce systému sídelní zeleně a koncepce veřejné infrastruktury. Tato konkrétní ustanovení musí být vykládána tak, aby ctila duch pravidel nadřazených zásad urbanistické koncepce a kompozice.

Plošné uspořádání území obce Holubice

k § C03

Klasifikace jednotlivých základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze stavebního zákona, tak jak je u nich odkazováno na jeho konkrétní ustanovení, případně ustanovení § 3 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Územní plán dělí plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona a § 3 odst. 2 písm. a) a b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na jednotlivé typy, a to dle těchto kritérií:

1. dle jejich významu [§ 3 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb.];
2. dle míry požadovaných změn v území v návrhovém období ÚP, tj. podle toho, do jaké míry je příslušná plocha s rozdílným způsobem využití považována za dlouhodobě stabilizovanou bez nutných strukturálních změn jejího způsoby využití ani uspořádání, nebo, do jaké míry je žádoucí strukturální změna využití a/nebo uspořádání plochy;
3. dle vztahu k hranici zastavěného území, tedy podle toho, je-li plocha s rozdílným způsobem využití součástí zastavěného území nebo je vymezená mimo zastavěné území vymezení v souladu s § 58 stavebního zákona.

Požadovanými změnami se rozumí zejména požadavky na změnu způsobu využití nebo změnu prostorového uspořádání (změna maximální výšky nebo typu struktury zástavby atp.), které vytvářejí potřebu cíleně intervenovat v rámci dané plochy, aby bylo dosaženo navrhovaného cílového využití, uspořádání a charakteru plochy s rozdílným způsobem využití.

Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou vymezeny v částech území obce, které jsou z hlediska nároků na změny v území vyhodnoceny jako dlouhodobě stabilizované, bez zásadních nároků na změny v území. Stabilizované plochy nevykazují pro návrhové období ÚP zásadní potřebu změny jejich využití ani prostorového uspořádání. Jedná se o plochy dlouhodobě fungující, bez nároků na nutné změny v urbanistické struktuře.

V rámci stabilizovaných ploch se předpokládají například jen lokální dostavby proluk, nástavby a přístavby staveb, lokální změny využití pozemků a objektů, avšak bez nároků na zásadní strukturální změny urbanistické struktury plochy.

Stabilizované plochy jsou vymezovány jak v zastavěném území, tak v nezastavěném území.

Plochy změn

Plochy změn jsou vymezovány pro jednoznačné vyjádření nezbytné cílené intervence změny ve využití a/nebo prostorového uspořádání území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrhové období územního plánu vyhodnocena potřeba zásadní změny jejich využití a prostorového uspořádání. Jedná se tedy o plochy v současné době nevhodně využívané, plochy využívané nedostatečně nebo vůbec, u nichž je nezbytná cílená intervence k zajištění jejich optimálního využití a prostorového uspořádání.

S cílem rozlišení žádoucí intervence v rámci zastavěného území nebo mimo něj, člení územní plán plochy změn na další podtypy ploch:

- **Plochy zastavitelné** jsou vymezeny ve smyslu § 2, odst. 1, písm. j) stavebního zákona a v souladu s § 43 tohoto zákona, za účelem prokazatelně potřebného rozvoje zástavby mimo zastavěné území vymezené podle § 58 stavebního zákona. Jako plochy zastavitelné jsou vymezeny plochy změn výhradně vně zastavěného území, určené pro zastavění, tj. pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, veřejná prostranství, plochy smíšené obytné, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, výrobu a skladování apod.
- **Plochy přestavby**, které jsou ve smyslu § 2, odst. 1, písm. l) stavebního zákona a v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona jako plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, a to zásadně v rámci zastavěného území a jedině za předpokladu, že jsou určeny převážně k zastavění.
- **Plochy změn v krajině**, které jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona a v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy určené ke změně využití krajiny, které nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území atp.

Koridory změn

Koridory změn jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. i) stavebního zákona pro umístění vedení dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Jsou používány ve všech případech, kdy je nutné územním plánem vytvořit plošnou flexibilitu pro následné podrobné umístění předmětné liniové stavby nebo opatření nestavební povahy. Typicky v případech, kdy pro danou liniovou stavbu anebo pro dané liniové opatření nestavební povahy není vypracovaná definitivní a dostatečně přesná projektová dokumentace, ale například jen studie a předpokládá se další zpřesňování vedení v dalších podrobnějších stupních projektové dokumentace, navazujících na územní plán.

Koridory změn jsou vymezovány bez ohledu na hranici zastavěného území, tedy jak v rámci zastavěného území, tak mimo něj.

Plochy a koridory územních rezerv (R)

Plochy a koridory územních rezerv se v územních plánech vymezují dle § 23b stavebního zákona pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Tento institut není v ÚP Holubice využitý. Jeho zakotvení v této uvozovací části kap. C je provedeno z metodických důvodů, aby byla struktura ÚP Holubice připravena i na změny, které tento institut budou využívat.

k § C04

Typologie ploch s rozdílným způsobem využití použitá v ÚP Holubice vychází z ustanovení § 4 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dle § 3 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. bylo využito možnosti plochy v odůvodněných případech dále členit, pokud taková potřeba vznikne na základě specifických vlastností řešeného území.

Typologie ploch s rozdílným způsobem využití, včetně jejich podrobnějšího členění vychází z ustanovení § 4 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a způsob značení a symbologie ploch s rozdílným způsobem využití vychází z Přílohy č. 21 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti.

Následující druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly rozčleněny, a to z těchto důvodů:

- **Plochy bydlení** byly rozděleny na 4 podtypy ploch bydlení. Převažující typ ploch bydlení odpovídá poměrně homogenní struktuře zástavby na území obce sestávající z individuální zástavby rodinnými domy, která vykazuje typické znaky venkovského charakteru zástavby. Tento typ zástavby ÚP vymezuje jako plochy bydlení venkovského (BV). Novodobější suburbánní zástavba je vymezena plochami bydlení individuálního (BI). Z ploch pro bydlení byly vyčleněny jen dvě stabilizované plochy, kde se vyskytují řadové domy. Aby bylo zamezeno umístění řadových domů jinde na území obce, tyto plochy byly stabilizovány ve specifickém podtypu ploch bydlení jiného (BX). Všechny tyto podtypy jsou v ÚP vymezeny pro individuální bydlení v rodinných domech. Část developmentu Holubí háj, který je určen pro bydlení hromadné v bytových domech je vymezen stabilizovanými plochami bydlení hromadného (BH). Toto vyčlenění ploch připouštějících bytové domy je provedeno především proto, aby bylo možné bytové domy vyloučit z ploch bydlení určených pro domy rodinné.

- **Plochy občanského vybavení** jsou rozděleny na celkem 4 podtypy. Toto rozdělení na občanské vybavení veřejné (OV), občanské vybavení – sport (OS), občanské vybavení – hřbitovy (OH) a občanské vybavení jiné (OX) bylo provedeno na základě velmi rozdílných charakteristik těchto druhů ploch (rozdílné nároky na provoz, dopravní obslužnost, kapacity technické infrastruktury, strukturu a charakter zástavby apod.) a s tím související nutnosti zásadně odlišné regulace.

  Účelem ploch OV je ochránit tyto plochy právě pro občanské vybavení veřejné, není žádoucí, aby byl jejich potenciál využit komerčními provozy a obec se následně potýkala nedostatečnou kapacitou zařízení občanského vybavení veřejného. Vzhledem k dynamicky rostoucímu počtu obyvatel je zachování standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení naprosto nezbytným předpokladem pro zachování kvality života v obci. Obdobná argumentace se uplatňuje i na plochy hřbitovů (OH) a sportu (OS).

  Plošná regulace ploch OX v zásadě spojuje občanské vybavení veřejné a občanské vybavení komerční. V plochách OX je tak umožněna široká paleta občanské vybavenosti. Režim ploch OX je nastaven na plochy změn v návaznosti na rozsáhlý obytný soubor Holubí háj, kde je žádoucí doplňovat různé typy občanské vybavenosti v dostupnosti z obytných ploch. Plochy změn OX jsou umístěny při okraji obytného souboru Holubí háj téměř v těžišti jádrového sídla Holubice-Kozinec, občanská vybavenost tak bude dostupná pro obyvatele celé obce.

- **Plochy veřejných prostranství** nebyly dále děleny, neboť všechna veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch, jako jsou ulice, návsi či cesty v krajině, jsou en block vymezené jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Veškerá veřejná prostranství s převahou vegetačních ploch, typu parků či parkově upravených ploch, jsou z čistě formálního důvodu zahrnuté do ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), které dle § 7a vyhlášky č. 501/2006 Sb. nejsou součástí kategorie ploch veřejných prostranství, ale jsou podřazené pod kategorii ploch zeleně. Cílem je přitom jednoznačně odlišit rozdílnou míru přípustnosti zpevněných a nezpevněných ploch u různých typů veřejných prostranství. Toto rozdělení vychází z potřeby odlišit v jednotlivých druzích ploch veřejných prostranství akceptovatelnou míru zpevnění ploch. Toto hledisko je určující pro stanovení, zda je předmětné veřejné prostranství primárně určeno pro dopravu (případně obdobné silně zatěžující činnosti, popř. činnosti vyžadující převážně zpevněné povrchy), anebo primárně pro rekreaci, tudíž s požadavkem na zásadní a převažující podíl vegetace v ploše.

- **Plochy zeleně** byly rozděleny na celkem 3 podtypy. Plochy zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) jsou vymezeny z důvodu potřeby vylišit ze sítě ploch veřejných prostranství ty veřejně přístupné plochy v sídlech, v nichž převládá vegetační složka a mají charakter parků a parkově upravených ploch a tento charakter je nezbytné územním plánem chránit, zejména proto, že právě vegetační složka zajišťuje rekreační a pobytovou kvalitu takových veřejných prostranství. Plochy zeleně – zahrad a sadů (ZZ) jsou vymezeny v lokalitách určených pro individuální rekreaci a drobnou chovatelskou a pěstitelskou činnost na zahradách, popř. v sadech. Primárním využitím těchto ploch tak není zástavba, ale využívání jejich nezastavěné plochy pro zahradničení a jiné druhy hospodaření pro samozásobitelství. Konkrétní typ ploch ZZ je přitom vymezen všude tam, kde má být připuštěna funkce obytných zahrad přiléhajících ke stavbám pro bydlení, avšak při současném vyloučení možnosti umístění hlavních staveb rodinných domů v těchto plochách. Posledním podtypem jsou plochy zeleně sídelní ostatní (ZS). Regulace ploch ZS je zaměřená na plochy přírodního charakteru, které se nacházejí v sídlech, tedy v rámci zastavěného území obce. Jde převážně o plochy nelesní zeleně s rozvinutou dřevinnou sukcesí, popř. extenzivní travní porosty, doprovodnou zeleň podél vodotečí, samotné vodní plochy a toky apod. V případě Holubic je stabilizovaná plocha ZS vymezena pro koryto Holubického potoka včetně břehových porostů, které se nachází mezi zástavbou rodinných domů na východním okraji Holubic.
- **Plochy smíšené obytné** nebyly dále členěny. Jediným typem ploch smíšených obytných jsou tak plochy smíšené obytné venkovské (SV), které byly vymezeny v jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec a v návaznosti na ně. Je v nich umožněna vyšší intenzita zástavby, připuštěna větší intenzita obslužných funkcí a jsou v nich stanoveny požadavky na ochranu historické struktury zástavby.
- **Plochy dopravní infrastruktury** nebyly dále členěny. Na území obce se nacházejí pouze plochy dopravy silniční (DS).
- **Plochy technické infrastruktury** byly členěny na plochy vodního hospodářství (TW) a energetiky (TE). Rozdělení do těchto podtypů je dáno specifickým typem staveb umísťovaných v jednotlivých systémech technické infrastruktury.
- **Plochy výroby a skladování** nebyly dále členěny. Jediným typem ploch výroby a skladování jsou tak plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ). Vyčlenění ploch VZ je dáno specifickým charakterem zemědělské výroby vyžadující umísťování specifických staveb a zařízení.
- **Plochy vodní a vodohospodářské** nebyly dále členěny. Jde o monofunkční typ ploch s velmi omezenou možností stavební činnosti, kde nebylo nutné režimy pro jednotlivé plochy rozdělovat.
- **Plochy zemědělské** se dělí na zemědělské všeobecné (AU), pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t) a trvalé kultury (AT). Jednoznačným cílem tohoto rozdělení bylo umožnění vymezit v zemědělských plochách ty plochy, kde není vhodná orba (ať už z důvodu protierozních, krajinotvorných či ekologických). V těchto plochách byl nastaven režim AP.t, kde je cílovým stavem luční porost. Plochy AT jsou využity pro vymezení ovocných sadů, tedy pro specifický extenzivnější druh zemědělství na trvalých zemědělských kulturách.
- **Plochy lesní** nebyly dále členěny. Jde o monofunkční typ ploch s velmi omezenou možností stavební činnosti, kde nebylo nutné režimy pro jednotlivé plochy rozdělovat.
- **Plochy přírodní** nebyly dále členěny. Jde o monofunkční typ ploch s velmi omezenou možností stavební činnosti, kde nebylo nutné režimy pro jednotlivé plochy rozdělovat.
- **Plochy smíšené nezastavěného území** byly členěny na 3 podtypy. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z) mají specifický účel. Jsou vymezeny ve formě prstence oddělujícího jádrové obytné sídlo od okolních intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch. Účelem těchto ploch je vytvořit prostor pro méně intenzivní formy hospodaření. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – sportovní využití (MU.s) jsou využity jen v jediné lokalitě určené pro extenzivní sportovní aktivity na nezpevněném terénu ve volné krajině, a to pro plochy, které jsou součástí jezdeckého areálu, avšak mimo zastavěné území. Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy (MU.w) jsou pak využity pro vylišení zcela specifických liniových protierozních opatření navržených na zemědělské, zvláště pak na orné půdě.

k § C05

Ustanovení zakotvuje režim a typologii rozdílných způsobů využití koridorů vymezených v ÚP Holubice. Každý typ liniové stavby anebo opatření nestavební povahy vyžaduje užití jiného způsobu využití koridoru. V ÚP Holubice je použit pouze jediný typ koridorů, a to koridory pro liniová opatření nestavební povahy s regulativem MU.e.

Typologie koridorů změn, včetně jejich podrobnějšího členění dle způsobu využití, jakož i způsob značení a symbologie koridorů vychází ze *Standardu vybraných částí územního plánu (MMR ČR, 10/2019).*

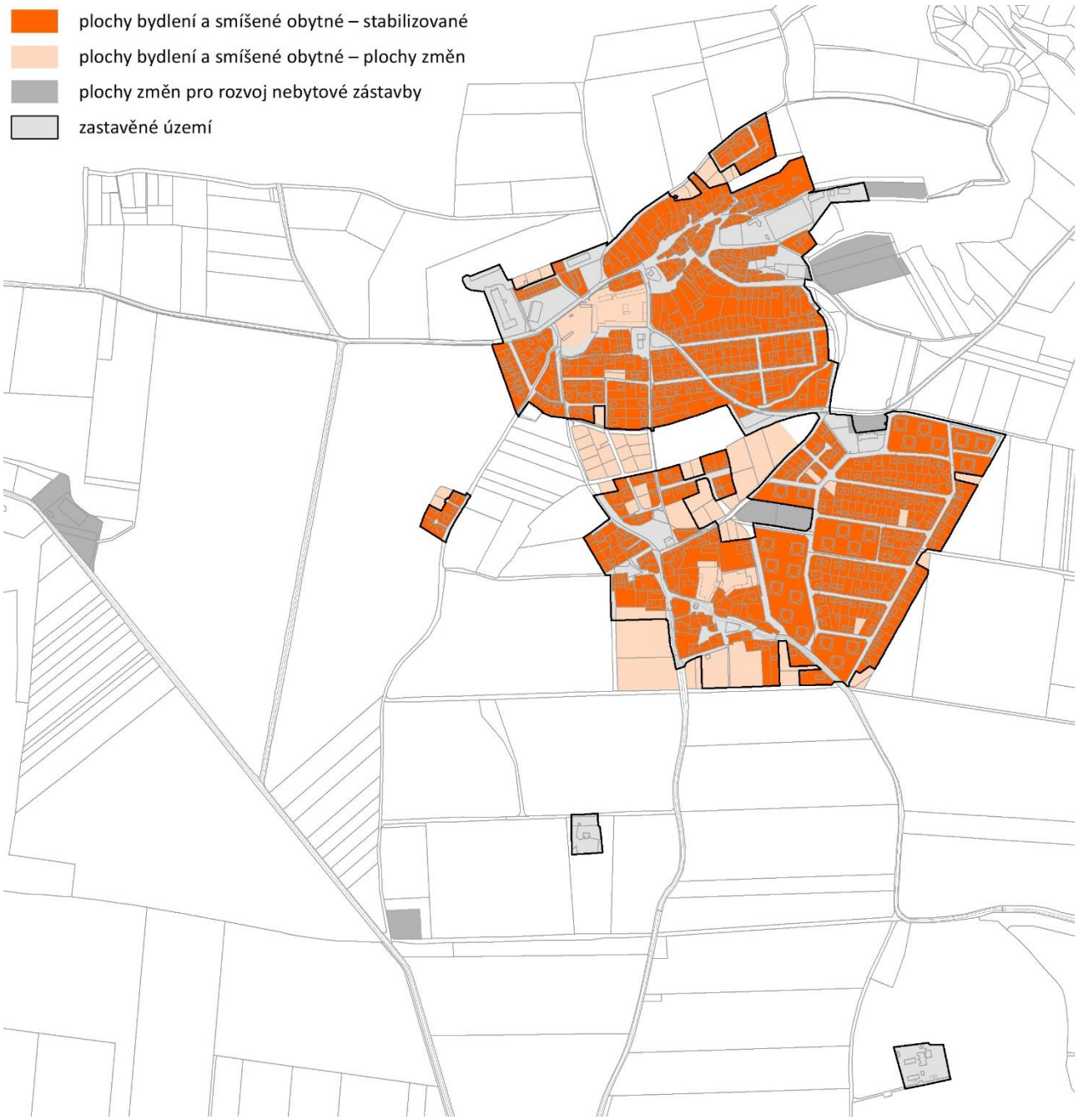
k § C06

Ustanovení formálně upřesňující strukturu ÚP.

k § C07

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn bydlení

Poznámka: Toto Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn bydlení je společné pro plochy změn bydlení a zároveň pro plochy změn smíšené obytné!



Obrázek: Schéma ploch bydlení a ploch smíšených obytných vymezených v ÚP Holubice. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2023].

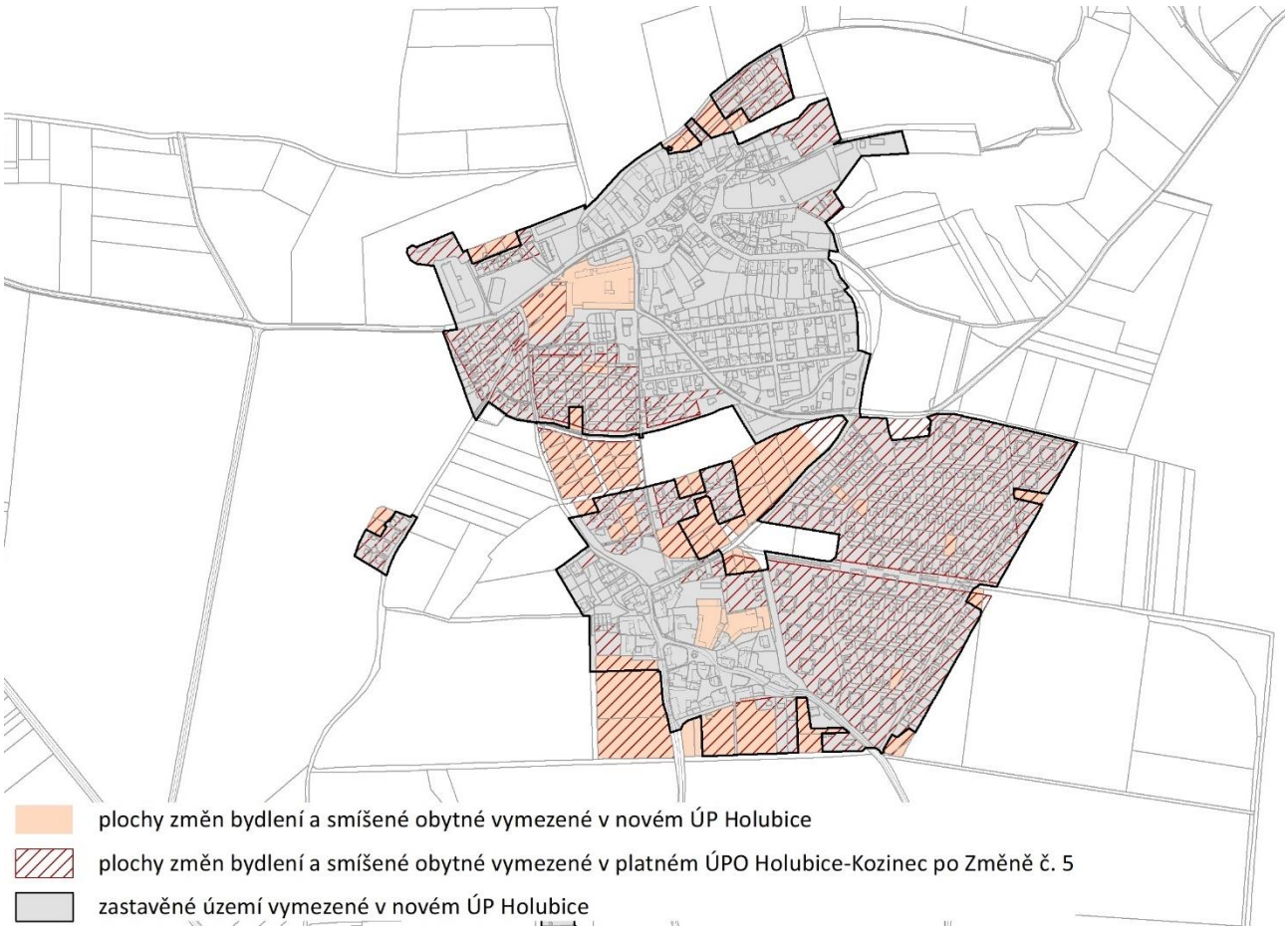
Obec Holubice je venkovskou obcí v bezprostředním zázemí hlavního města, a proto v obci jednoznačně převládá funkce bydlení. Hospodářský význam obce je menší než v minulosti. Některé zemědělské dvory, které sloužily jako zázemí pro

zemědělské obhospodařování krajiny v okolí obce, jsou dnes již využívané k jiným funkcím, včetně bydlení. Funkce bydlení tak v obci Holubice již výrazně dominuje nad jinými funkcemi.

S ohledem na výše uvedené navrhuje nový ÚP Holubice takřka výhradně rozvoj zástavby pro bydlení a pro související občanské vybavení. Poptávka po rozvoji ostatních funkcí v obci Holubice není, jak je uvedeno výše, pro potřeby zemědělského hospodaření či pro drobnou řemeslnou výrobu, jsou dostatečné prostorové rezervy v bývalých zemědělských statcích.

Plochy změn pro rozvoj bydlení jsou vymezené výhradně buď uvnitř zastavěného území jako plochy přestavby, a to v rozsahu dosud nezastavěných malých proluk ve stávající obytné zástavbě, či v podobě přestaveb rozsáhlých areálů bývalých statků, u kterých je z důvodu jejich velikosti nutné korigovat jejich využitelnost pro bydlení. Dále ÚP vymezuje zastavitelné plochy v přímé návaznosti na zastavěné území a stabilizované plochy bydlení, zásadně za účelem urbanistického dotvoření rozsáhlejších urbanistických proluk vklíněných do zastavěného území anebo k arondaci zastavěného území, tj. ke scelení výběžků zastavěného území do kompaktnějšího a soudržnějšího tvaru.

Plošný rozsah ploch změn bydlení a smíšených obytných vymezených v novém ÚP Holubice odpovídá predikované potřebě nových bytů a poptávce po nových bytech na území obce v příštích cca 15 až 20 letech, což je období, na nějž je možné s vysokou mírou pravděpodobnosti predikovat trendy rozvoje území a na nějž se běžně pořizuje nový územní plán. Predikce potřeby nových bytů a poptávky po nových bytech, včetně porovnání s kapacitou nových bytů v plochách vymezených pro rozvoj bydlení v novém ÚP Holubice, je podrobně provedena v kapitole *H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění* ↓.



Obrázek: Srovnání ploch změn bydlení a smíšených obytných vymezených v obci Holubice v platném ÚPO Holubice-Kozinec a v novém ÚP Holubice. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2023].

Nový ÚP Holubice téměř beze změny přebírá všechny dosud nevyužité plochy změn z platného ÚPO Holubice-Kozinec ve znění po Změně č. 5. Jedinou drobnou redukcí ploch změn pro bydlení z platného ÚPO Holubice-Kozinec jsou dvě drobné plochy v severozápadní části obytného souboru Holubí háj. Jedna je v novém ÚP Holubice vymezena místo pro bydlení jako plocha změny zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), a to z důvodu zachování nezastavěného pásu veřejné zeleně mezi původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Druhá plocha je v novém ÚP Holubice vymezena jako plocha změny občanského vybavení jiného (OX), a to z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu mateřské školy buď pro samotnou mateřskou školu, či pro jiný typ občanského vybavení. Oproti platnému ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 jsou v novém ÚP Holubice nově vymezeny dvě rozsáhlé plochy přestavby

P.110a a P.111 v rozsahu areálů bývalých statků, které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se stanovenou specifickou prostorovou regulací.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn bydlení

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn bydlení se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn bydlení ↑, které jsou obecně platné pro všechny plochy změn bydlení.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.01a	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS24**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS24). Důvodem vymezení zastavitelných ploch Z.01a a Z.01b je umožnění zastavění urbanistických proluk, které tvoří zbytkové niky v zastavěném území mezi stabilizovanými obytnými územími okolo. Jedná se o již rozparcelované plochy, podél ulice Nad Uličkou. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k obestavění stávající komunikace. Zastavění ploch tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v těchto plochách zároveň dojde k integraci v současné době nevhodně prostorově oddělené obytné enklávy v severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec, čímž dojde ke zkompaktnění a urbanistickému dotvoření severovýchodního okraje sídla.		
Z.01b	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS24**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS24). Viz odůvodnění vymezení plochy Z.01a. ↑		
Z.02	BV – bydlení venkovské	**ano – ZV2+SMS3**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy a smíšená malých sídel ZV2+SMS3). Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.02 je umožnění zastavění urbanistické proluky, kterou tvoří nika v zastavěném území v severní části jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zastavitelná plocha tak přímo navazuje na stabilizované plochy sídla Holubice-Kozinec, které budou s touto plochou tvořit kompaktní celek. Jedná se o již rozparcelovanou plochu, podél ulice Za Dvorem. Realizací obytné zástavby v této ploše tak dojde k obestavění stávající komunikace. Zastavění plochy tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v této ploše zároveň dojde k arondaci zastavěného území severního okraje sídla Holubice-Kozinec.		
Z.03	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS+SMS4**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel a smíšená malých sídel OMS+SMS4). Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.03 je umožnění zastavění urbanistické proluky, kterou tvoří nika o velikosti dvou pozemků rodinných domů na okraji prostorově odděleného obytného sídla Kozákova zahrada. Zastavitelná plocha tak přímo navazuje na stabilizované plochy sídla Kozákova zahrada, které bude s touto plochou tvořit kompaktní celek. Jedná se o již rozparcelovanou plochu o velikosti dvou pozemků rodinných domů, která je obsloužitelná z ulice Kozákova zahrada. Zastavění plochy tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v této ploše dojde k arondaci zastavěného území a k celkovému urbanistickému dokončení sídla Kozákova zahrada.		
Z.04	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS4**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS4). Důvodem vymezení zastavitelných ploch Z.04 a Z.05 je umožnění realizace obytné zástavby urbanistické proluky mezi dříve samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Realizací obytné zástavby v těchto zastavitelných plochách dojde k dokončení integrace obou dříve samostatných vsí, čímž dojde ke zkompaktnění současného jádrového sídla Holubice-Kozinec. Společně s realizací dalších ploch změn, které jsou vymezeny v této urbanistické proluce v zastavěném území		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
dojde k zacelení této proluky, a tedy k celkovému dokončení tvaru jádrového sídla Holubice-Kozinec. Obě zastavitelné plochy navazují na stávající systém veřejných prostranství jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zastavění ploch tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikací. Tyto zastavitelné plochy jsou vymezeny na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice, které jsou již rozparcelované na pozemky pro nové rodinné domy a kde obec již řeší realizaci místních komunikací. Vymezení těchto ploch je tedy zároveň provedeno z důvodu zachování kontinuity řešení platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5, v němž byly v totožném rozsahu tyto plochy již vymezeny.		
Z.05	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS4**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS4). Viz odůvodnění vymezení plochy Z.04. ↑		
P.06a	BV – bydlení venkovské	**ano – Z3**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel Z3). Důvodem vymezení ploch změn P.06a, Z.06b, Z.07, Z.08a, Z.08b, Z.33, P.34, P.35, Z.36 a Z.37 je umožnění urbanistického dokončení rozestavěného obytného souboru rodinných domů v klínu území mezi původně samostatnými vesnicemi Holubice a Kozinec. Všechny uvedené plochy změn jsou ze všech stran obklopené již existující obytnou zástavbou a jedná se tak o soubor jednotlivých drobných či větších proluk v zastavěném území anebo vklíněných do okraje zastavěného území. Kromě zastavitelné plochy Z.08b jsou všechny zmiňované plochy změn již rozparcelované na pozemky pro výstavbu rodinných domů. Zastavěním všech těchto urbanistických proluk tak dojde ke zkompaktnění zástavby těžiště sídla Holubice-Kozinec. Všechny plochy změn navazují na existující uliční síť a zastavění ploch tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci existujících ulic a zároveň dojde k oboustrannému obestavění souvislou řadou rodinných domů podél těchto ulic. Vymezeních ploch přestavby jsou pak vytvářeny podmínky také pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch.		
Z.06b	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS12a**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
Z.07	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS21**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS21). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
Z.08a	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS12a**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
Z.08b	BV – bydlení venkovské	**ano – 3**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel 3). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
P.09	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS8**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8). Důvodem vymezení ploch změn P.09, P.10, P.11, Z.12, Z.15, P.20 a Z.21 je umožnění realizace obytné zástavby v rámci zbytkových dosud nezastavěných stavebních proluk v obytném souboru Holubí háj. Všechny plochy změn jsou jednotlivými pozemky určenými pro výstavbu vždy maximálně jednoho rodinného domu. V případě ploch přestavby		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

se jedná o plochy v rámci zastavěného území. Zastavěním tak dojde k hospodárné intenzifikaci zástavby v rámci již téměř dokončeného obytného souboru Holubí háj. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. V případě zastavitelných ploch se jedná o plochy stavebních proluk při okraji zastavěného území. Zastavěním tak dojde k arondaci zastavěného území a dokončení východního okraje již prakticky dokončeného obytného souboru Holubí háj. Všechny plochy změn jsou vymezeny v návaznosti na stávající uliční síť sídla Holubice-Kozinec. Zastavění ploch změn tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití existující již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci existujících ulic.

P.10	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS8**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).
Viz odůvodnění vymezení plochy P.09. ↑

P.11	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS8**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).
Viz odůvodnění vymezení plochy P.09. ↑

Z.12	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS8**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).
Viz odůvodnění vymezení plochy P.09. ↑

Z.13 BV – bydlení venkovské

Neobsazeno, plocha byla vypuštěná po společném jednání.

Z.14 BV – bydlení venkovské

Neobsazeno, plocha byla vypuštěná v rámci zpracování návrhu pro společné jednání.

Z.15	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS9**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS9).
Viz odůvodnění vymezení plochy P.09. ↑
V zastavitelné ploše Z.15 je již realizovaný jeden nový rodinný dům, který však dosud není zapsaný v katastru nemovitostí a pozemek tohoto rodinného domu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu bydlení.

P.16a	BV – bydlení venkovské	**ano – Z5**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha smíšená malých sídel a zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy Z5).
Důvodem vymezení ploch změn P.16a a Z.16b je umožnění rozvoje obytné zástavby při jihozápadním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plochy změn jsou vymezené v návaznosti na historické jádro dříve samostatné vsi Kozinec. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k „obalení“ stávající historické zástavby Kozince novou zástavbou. Jedná se o uplatňování klasického principu rozvoje sídel, kdy původní historická zástavba je koncentricky „obalována“ zástavbou novou, čímž dochází ke koncentrickému kompaktnímu rozvoji sídel. Plocha P.16a je vymezena v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochu přestavby. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.16b pak přímo navazuje na zastavěné území. Po realizaci zástavby dojde k arondaci zastavěného území jihozápadního okraje sídla Holubice-Kozinec. Obě plochy změn jsou vymezené podél stávající ulice K Malému Háji. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k oboustrannému obestavění stávající komunikace. Zastavění plochy tedy přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.16b	BV – bydlení venkovské	**ano – Z5, Z6**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha smíšená malých sídel a zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy Z5 a návrhová plocha obytná malých sídel Z6). Viz odůvodnění vymezení plochy P.16a. ↑		
P.17	BV – bydlení venkovské	**ano – Z8**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel Z8). Důvodem vymezení ploch změn P.17, P.18 a Z.19 je umožnění rozvoje obytné zástavby při jižním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plochy změn jsou vymezené v návaznosti na historické jádro dříve samostatné vsi Kozinec. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k „obalení“ stávající historické zástavby Kozince novou zástavbou. Jedná se o uplatňování klasického principu rozvoje sídel, kdy původní historická zástavba je koncentricky „obalována“ zástavbou novou, čímž dochází ke koncentrickému a kompaktnímu rozvoji sídel. Plochy P.17 a P.18 jsou vymezeny v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochy přestavby. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.19 pak přímo navazuje na zastavěné území a je vklíněná mezi již zastavěné stabilizované obytné plochy. Po realizaci zástavby dojde k arondaci zastavěného území jižního okraje sídla Holubice-Kozinec. Všechny plochy změn jsou vymezeny v návaznosti na stávající systém ulic sídla Holubice-Kozinec. Zastavění ploch změn tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci ulic.		
P.18	BV – bydlení venkovské	**ano – Z9**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel Z9). Viz odůvodnění vymezení plochy P.17. ↑		
Z.19	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS18**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS18). Viz odůvodnění vymezení plochy P.17. ↑		
P.20	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS9**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS9). Viz odůvodnění vymezení plochy P.09. ↑		
Z.21	BV – bydlení venkovské	**ano – OMS9**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS9). Viz odůvodnění vymezení plochy P.09. ↑		
Z.30	BI – bydlení individuální	**ano – OMS23**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS23). Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.30 je umožnění zastavění dosud nezastavěné stavební proluky o velikosti dvou pozemků pro výstavbu rodinných domů v rámci již prakticky dokončeného obytného souboru v severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zastavitelná plocha je vymezena podél stávající ulice Nad Uličkou. Realizací obytné zástavby v této ploše tak dojde k oboustrannému obestavění stávající komunikace. Zastavění plochy tedy přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v této ploše a sousedních zastavitelných plochách Z.01a a Z.01b zároveň dojde k integraci v současné době nevhodně prostorově oddělené obytné enklávy v severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec, čímž dojde ke zkompaktnění severovýchodního okraje sídla.		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
P.31	BI – bydlení individuální	**ano – OMS2**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS2). Důvodem vymezení ploch změn P.31 a Z.32 je umožnění realizace obytné zástavby ve zbytkových dosud nezastavěných stavebních prolukách o velikosti vždy jednoho pozemku rodinného domu v rámci stabilizovaného obytného souboru jihozápadně od historického jádra dříve samostatné vsi Holubic. Plocha P.31 je vymezena v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochu přestavby. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.32 vyplňuje niku zastavěného území, a tedy přímo na zastavěné území navazuje.		
Z.32	BI – bydlení individuální	**ano – OMS2**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS2). Viz odůvodnění vymezení plochy P.31. ↑		
Z.33	BI – bydlení individuální	**ano – OMS5**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS5). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑ **V zastavitelné ploše Z.33 je již realizovaný jeden nový rodinný dům**, který však dosud není zapsaný v katastru nemovitostí a pozemek tohoto rodinného domu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu bydlení.		
P.34	BI – bydlení individuální	**ano – OMS5**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS5). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
P.35	BI – bydlení individuální	**ano – OMS5**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS5). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
Z.36	BI – bydlení individuální	**ano – OMS12a**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		
Z.37	BI – bydlení individuální	**ano – OMS12a**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a). Viz odůvodnění vymezení plochy P.06a. ↑		

k § C08

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn občanského vybavení

Občanské vybavení je vedle bydlení, práce a rekreace jedna ze čtyř základních funkčních složek každého urbanizovaného území a nezastupitelnou složkou každé obce. Občanské vybavení uspokojuje základní lidské potřeby a nároky na vzdělávání, zdravotní a sociální péči, kulturu, osvětu, sport, zábavu, stravování, obchodní prodej, služby apod.

Pro umisťování občanského vybavení v území, zvláště pak pro umísťování občanského vybavení každodenní a velmi časté potřeby, je zásadní co možná prostorově a provozně nejtěsnější vazba na bydlení. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod. Bez občanského vybavení, zvláště

pak bez občanského vybavení každodenní potřeby, se žádný obyvatel obce neobejde, a proto musí být dobře, bezkolizně a pokud možno bezbariérově přístupné z místa bydliště.

Obec Holubice disponuje v současné době toliko základním občanským vybavením každodenní potřeby, jejíž kapacita odpovídá současnému počtu obyvatel. V obci je však novým ÚP Holubice navržen rozvoj bydlení, který odpovídá návrhovému horizontu ÚP, tedy cca 15-20 let. Předpokládá se tak postupný nárůst počtu obyvatel obce. Z toho důvodu jsou v novém Územním plánu Holubice vymezeny plochy změn pro rozvoj nového občanského vybavení, které bude jednak saturovat kapacitní potřebu nových obyvatel obce a zároveň umožní zajistit optimální podmínky dostupnosti nového občanského vybavení ze všech obytných ploch. Pro nejvýznamnější rozvoj občanského vybavení ÚP Holubice vymezuje zastavitelnou plochu Z.40, 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. Dále ÚP Holubice vytváří podmínky pro vznik různých typů občanského vybavení v návaznosti na největší obytný soubor Holubí háj v jihovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn občanského vybavení ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn občanského vybavení.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.40	OV – občanské vybavení veřejné	**ano – Z5-A**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti veřejné Z5-A).
Důvodem vymezení plochy Z.40 je primárně 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 m^2, na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Tato výměra je 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
Co se týče výměry plochy Z40, 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 ww.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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 novém územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci Holubice do 10 let na 2 700.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

Poznámka: V případě stanovení koncepce rozvoje systémů veřejné infrastruktury je třeba počítat s absolutním naplnění kapacit ploch změn a tomu přizpůsobovat kapacity systémů veřejné infrastruktury. Nelze se spoléhat na predikovanou sníženou míru pravděpodobnosti využití ploch, neboť ta může být v rozvojově atraktivních obcích překročena. Pokud by na tyto eventualitu nepamatovala kapacita veřejné infrastruktury, způsobilo by to deficity v kapacitách systémů veřejné infrastruktury.

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.

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, Otvovice, 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 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 několik typů zařízení veřejného občanského vybavení. Konkrétně jde o následující zařízení:

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 o velikosti cca 20 m^2, kancelář, ošetřovna a sesterna, hygienické zázemí, sklad, chodba). Plošné nároky na pozemek mohou být v řádu cca 200 m^2 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

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

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. V případě Holubic je pro jejich 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.
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 m^2.
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. Také pro tato zařízení mohou být v případě přesunu ZŠ I. stupně do nového areálu nabídnuty prostory stávající ZŠ, a to s výhodou jejich polohy v centru Holubic.
Zastavitelná plocha Z.40 má plošnou výměru **21 032 m^2**, přičemž je v ÚP Holubice vymezená pro umístění následujících staveb, zařízení a areálů občanského vybavení, jejichž potřeba umístění na území obce Holubice je podrobně vyhodnocena a odůvodněna výše:

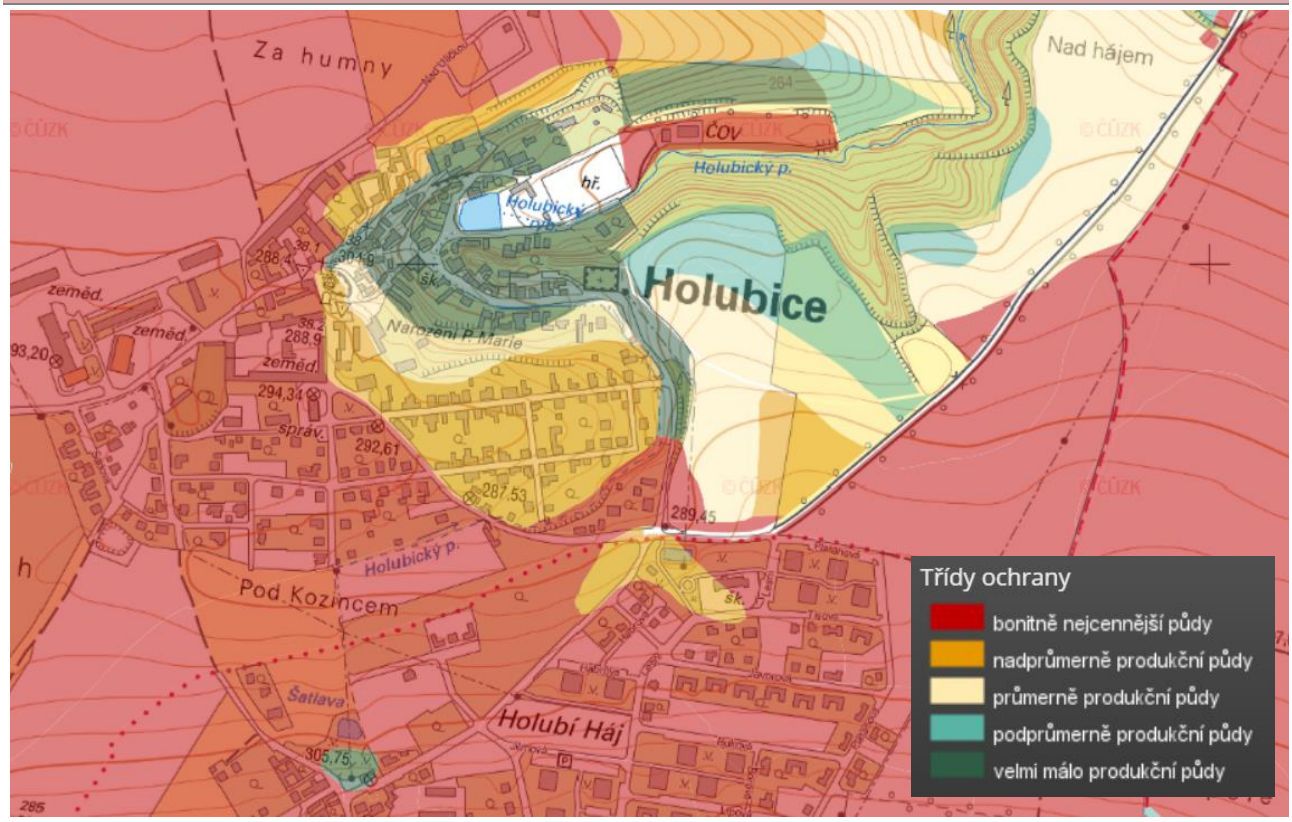
- Úplná základní škola I. + II. stupeň (I. stupeň 1 paralelka, II. stupeň 2 paralelky), I. stupeň primárně pro žáky z Holubic, II. stupeň pro žáky z obcí Holubice, Tursko, Svrkyně, Zákolany, Otvovice, Koleč, Statenice, Horoměřice, kapacita ZŠ cca 390 žáků, tělocvična, resp. sportovní hala, venkovní sportovní a volnočasové plochy: 20 000 m^2
- Zařízení ambulantních sociálních služeb (centrum denních služeb a denní stacionář): 200 m^2
- Klubové zařízení / komunitní centrum (pro všechny věkové kategorie – pro matky s dětmi, děti, mládež, seniory): 800 m^2
- 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 m^2

Potřebná plocha celkem: 23 000 m^2

CELKOVÁ POTŘEBA PLOCHY PRO ROZVOJ VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		VÝMĚRA ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z40
23 000 m^2	**x**	**21 032 m^2**

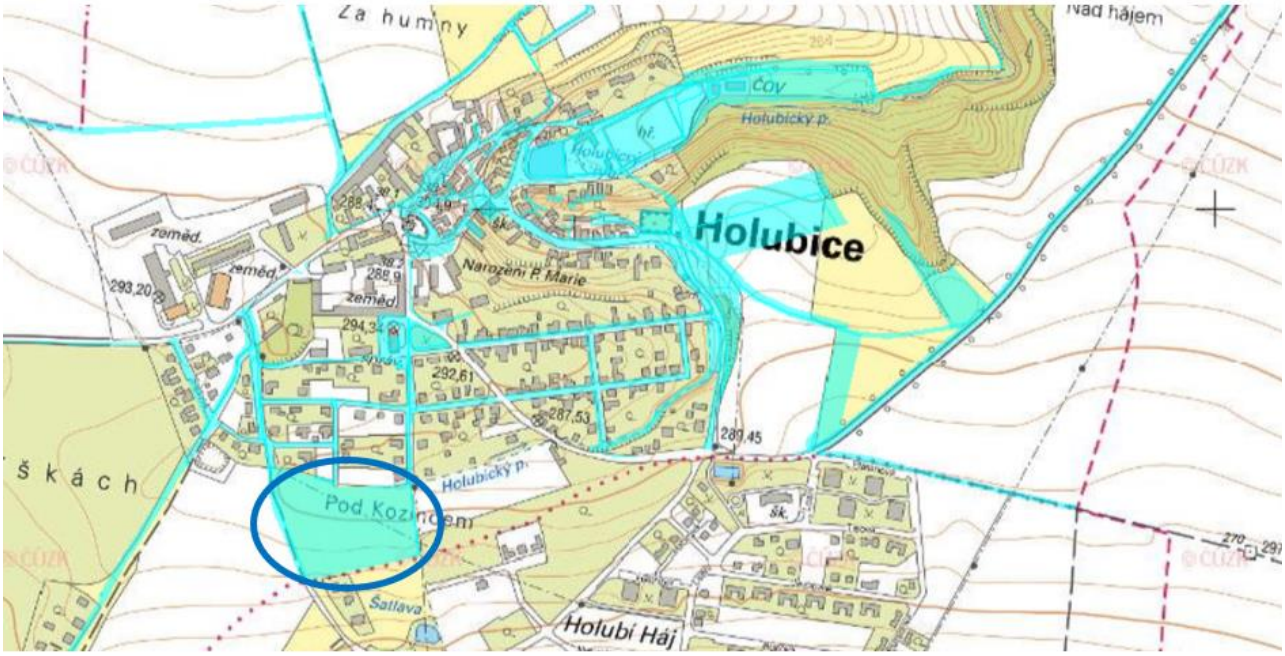
Plocha potřebná pro identifikovaný rozvoj chybějícího veřejného občanského vybavení a plošná výměra zastavitelné plochy Z.40 jsou téměř identické, s odchylkou cca 10 %.
Co se týče umístění plochy Z.40, primárním východiskem pro umístění nového areálu základní školy bylo zajištění jeho těsné vazby k jádru a těžišti sídla Holubice, jakožto hlavnímu a historickému sídlu celé obce. Jak je detailně odůvodněno výše, pro sledovaný záměr bylo potřeba nalézt dostatečně velkou plochu 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 jediné 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.

ozn. plochy	kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití	vymezení v platném územním plánu
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Výřez z mapy půd s vyznačením tříd ochrany ZPF – červeně jsou půdy I. třídě ochrany, žlutě půdy II. třídě ochrany a tyrkysově jsou vyznačeny půdy IV. a V. třídy 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 základní školy.



Obrázek: Výřez z katastru nemovitostí s vyznačením pozemků ve vlastnictví obce Holubice. V kroužku je označen pozemek parc. 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

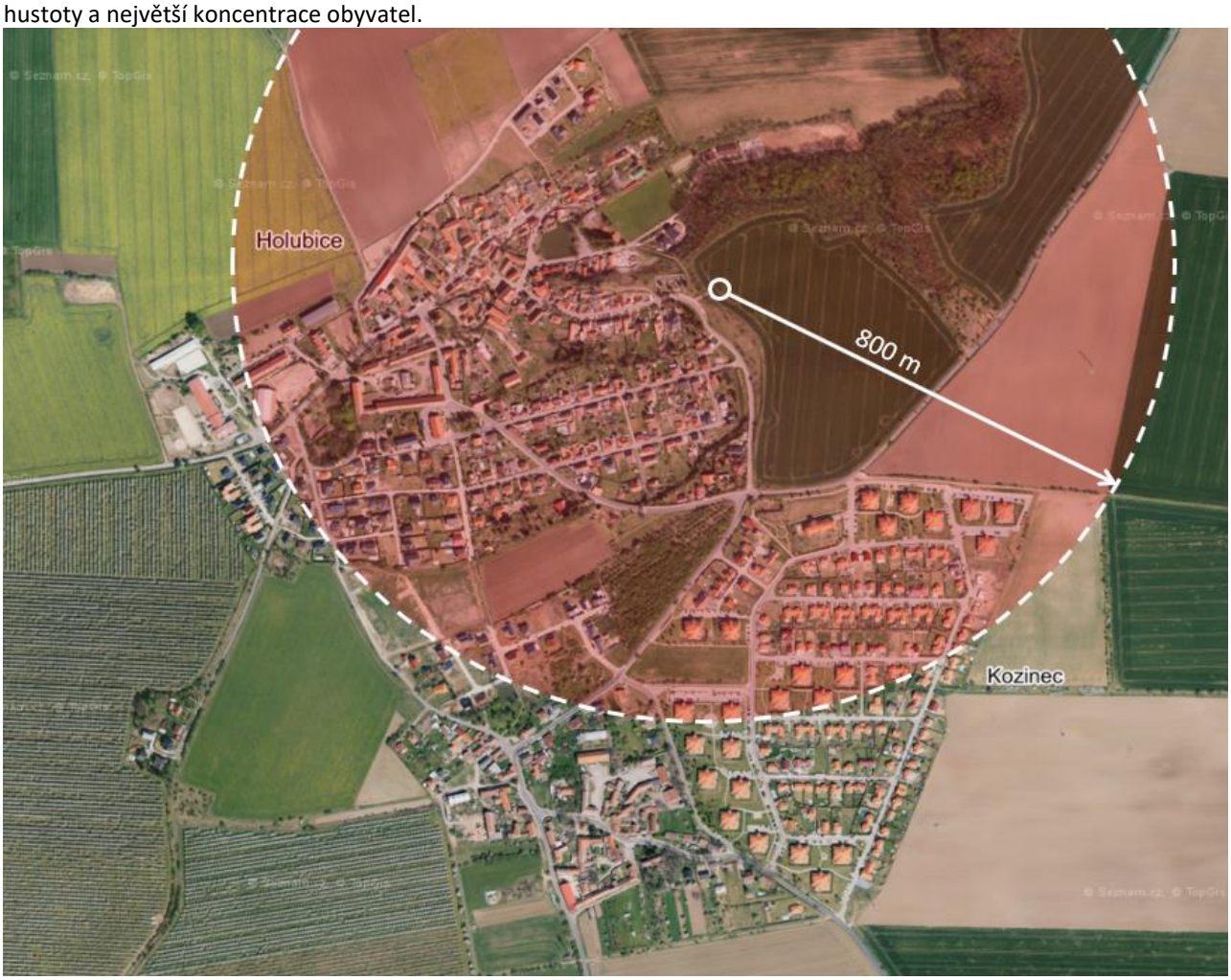
ozn. plochy	kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití	vymezení v platném územním plánu
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

postupně připravuje výstavbu rodinných domů, když postupně učinila tyto kroky: zajistila geometrický plán pro rozdělení pozemku parc. 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 rodinných domů chce obec zajistit financování právě výstavby nové ZŠ.

Jako potenciálně vhodnou urbanistickou proluku lze hodnotit i sousední pozemek parc. č. 73/1, nicméně ten patří soukromé osobě, která na něm hospodaří a nemá zájem o jeho prodej. Vzhledem k tomu, že české veřejné stavební právo neumožňuje vyvlastnit práva k pozemkům, jejichž účel je v územním plánu stanoven pro občanské vybavení, získání tohoto pozemku je z pohledu obce nejistou záležitostí. To samé platí pro soubor doposud stavebně nevyužitých pozemků v sousedství parc. 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 Z.40 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 Z.40 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 Z.40 800 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 Z40 800 m (poloměr kružnice cca 615 m). Podklad: mapy.cz.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Využití zastavitelné plochy Z.40 pro novou základní školy je detailně prověřeno v rámci *Architektonické studie Základní škola Holubice-Kozinec (Anta spol. s.r.o., 8/2021),* která prokazuje vhodnost zastavitelné plochy Z.40 pro umístění areálu nové základní školy.		
P.50	OH – občanské vybavení – hřbitovy	-
Důvodem vymezení plochy P.50 je rozšíření stávajícího hřbitova v jádrovém sídle Holubice-Kozinec. Výměra stávajícího pozemku hřbitova je 1 200 m^2. Velikost plochy pro obecní hřbitov je dle odborné literatury stanovena na doporučenou hodnotu 3 – 4 m^2 areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). V současné době má obec 2 094 obyvatel (stav k 31. 12. 2021) což vyvolává potřebu areálu hřbitova o velikosti cca 6 300 – 8 400 m^2. ÚP Holubice počítá s dalším rozvojem obce, a tedy s dalším přibýváním obyvatel. Kapacita hřbitova je tak nedostatečná. Vymezení plochy přestavby P.50 zajišťuje pouze dílčí a dočasné uspokojení potřeby těchto ploch v obci. Případná další potřeba rozšíření ploch hřbitova bude předmětem budoucího vyhodnocení naplňování územního plánu a případných navazujících změn ÚP. Je vhodné uvažovat o založení zcela nového hřbitova ve vazbě na jádrové sídlo Holubice-Kozinec.		
P.60a	OX – občanské vybavení jiné	**ano – OMS8, ale změna využití**
Plocha je převzatá jako zastavitelná z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5, kde je však vymezená jako návrhová plocha obytná malých sídel. Nový ÚP Holubice jí vymezuje jako plochu přestavby občanského vybavení jiného. Důvodem vymezení ploch P.60a a Z.60b je umožnění rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, který se nachází při okraji plošně rozsáhlého obytného souboru Holubí háj. Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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. 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 35 – 40 míst v mateřské škole na 1 000 obyvatel. Do budoucna, kdy je možné reálně počítat s nárůstem počtu obyvatel na cca 2 700 obyvatel, je tedy vhodné počítat s minimálně 95 – 108 místy v mateřské škole, tedy 4 – 5 třídami mateřské školy. V případě využívání mateřské školy v Holubicích dětmi z okolních obcí je pak nutné počítat s potřebou dokonce i více tříd. Třída mateřské školy se naplňuje do počtu 24 dětí. Současná mateřská škola má kapacitu max. 80 dětí a nezastavěná část pozemku má celkem 2 770 m^2. Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* vyžaduje MŠ cca 40 m^2 nezastavěné části pozemku na 1 dítě. Nezastavěná část pozemku mateřské školy se čtyřmi třídami pro cca 100 dětí vyžaduje nezastavěný pozemek o velikosti cca 4 000 m^2. Při zastavěnosti pozemku mateřské školy max. 20 % je do budoucna nutné počítat s pozemkem mateřské školy o velikosti cca 5 000 m^2. Pozemek stávající MŠ má přitom výměru jen 3 300 m^2, pro predikovanou potřebu rozvoje mateřské školy tak chybí plocha o výměře cca 1 700 m^2. Z těchto důvodů je tak uvažováno rozšíření areálu mateřské školy do ploch změn P.60a a Z.60b, jejichž výměra téměř 3 350 m^2 je dostatečná pro případné rozšíření mateřské školy o další třídy, s rezervou cca 1 650 m^2. Plochy změn P.60a a P.60b jsou tak s ohledem na výše uvedené dostatečně velké i pro rozvoj dalšího doplňujícího občanského vybavení. Plošná regulace je nastavena tak, že v zásadě umožňuje vznik jak veřejné občanské vybavenosti, tak komerční občanské vybavenosti či sportu. V obytném souboru Holubí háj se v současné době mimo areál mateřské školy a drobného obchodu s potravinami nenachází žádná další občanská vybavenost. V takto rozsáhlé obytné lokalitě, kde je zastoupen i vysoký počet bytových domů je vhodné rozvíjet i další veřejné i komerční nebytové funkce. Z těchto důvodů je plošná regulace nastavena liberálnějším způsobem a nevymezuje plochy pro konkrétní typ vybavenosti. Plochy změn P.60a a Z.60b jsou umístěny téměř v těžišti jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v lokalitě dobře dostupné prakticky ze všech částí sídla Holubice-Kozinec. Občanská vybavenost realizovaná v těchto plochách (např.		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
ordinace lékařů, další komunitní centrum či denní stacionář, sportovní vybavení, domov pro seniory atp.) tak bude sloužit nejen obyvatelům rozsáhlého obytného souboru Holubí háj, ale i zbytku obyvatel obce Holubice.		
Z.60b	OX – občanské vybavení jiné	**ano – OMS8, ale změna využití**
Plocha je převzatá jako zastavitelná z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5, kde je však vymezená jako návrhová plocha obytná malých sídel. Nový ÚP Holubice jí vymezuje jako zastavitelnou plochu občanského vybavení jiného. Viz odůvodnění vymezení plochy P.60a. ↑		
Z.61A	OX – občanské vybavení jiné	**ano – ZOS2**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti bez specifikace funkční náplně ZOS2). Důvodem vymezení ploch Z.61A a Z.61B je umožnění rozvoje širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice. Plochy Z.61A a Z.61B jsou dlouhodobě sledovány (byly vymezené již v současně platném ÚPO Holubice-Kozinec), a to se záměrem na doplnění obslužného centra sídla Kozinec. V tomto sídle byla v minulých letech realizována intenzivní developerská výstavba zahrnující i komplex bytových domů. Nabídka obchodů a služeb je ovšem v tomto sídle minimální. Z toho důvodu byla plocha, která je v platném ÚPO Holubice-Kozinec kódovaná jako ZOS2, do nového ÚP Holubice převzata. Plochy se nacházejí ve strategické poloze a jejich souhrnná výměra je dostatečná pro umístění objektu/objektů pro obchody a služby, které by měly kapacitu pro obsluhu celé obce. Nastavená regulace umožňuje umísťovat prakticky všechny typy zařízení občanského vybavení včetně občanského vybavení veřejného, takže plocha představuje i určitou prostorovou rezervu pro umísťování zařízení poskytujících veřejné služby, pokud bude jejich potřeba v obci v souvislosti s probíhajícím rozvojem obytné funkce identifikována. Na základě veřejného projednání byla původně scelená plocha Z.61 rozdělena na dvě dílčí plochy Z.61A a Z.61B. Ve vztahu k pozemkům v ploše Z.61A byla uplatněna námitka, která požadovala úpravu plošné a prostorové regulace umožňující umístění polyfunkčního domu zahrnujícího i funkci obytnou. Námitka byla akceptována částečně. Na základě probíhajících jednání obce s potencionálním investorem staveb na předmětných pozemcích bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení, které částečně uvolňuje podmínky využití plochy, kdy je pro občanské vybavení chráněno pouze 1. nadzemní podlaží staveb. Zbytek budovy tedy umožňuje umístění funkce bytové. U plochy Z.61B nebyl obdobný požadavek uplatněn, ani neproběhlo jednání na téma budoucí výstavby této plochy. U této plochy tak byla regulace ponechána tak, jak byla stanovena v návrhu ÚP Holubice pro společné jednání.		
Z.61B	OX – občanské vybavení jiné	**ano – ZOS2**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti bez specifikace funkční náplně ZOS2). Viz odůvodnění vymezení plochy Z.61A. ↑		

k § C09

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn veřejných prostranství

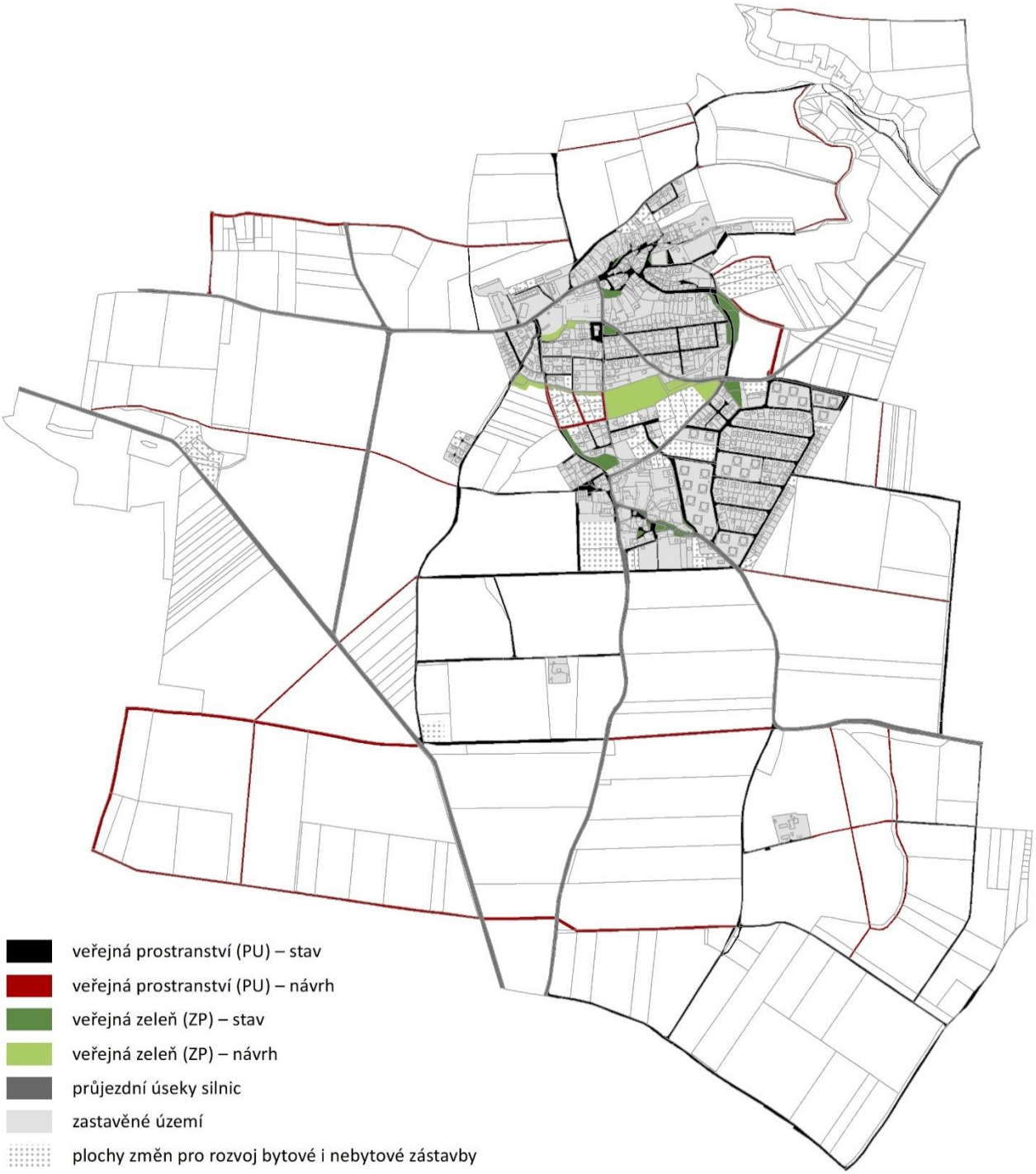
Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní, systémy technické infrastruktury, ale také významné složky systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení je základním předpokladem pro rozvoj udržitelné komunity místních obyvatel. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci obyvatel území, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Typologie ploch s rozdílným způsobem využití, včetně jejich podrobnějšího členění, jakož i způsob značení a symbologie která je použita v ÚP Holubice, vychází z ustanovení § 4 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a z Přílohy č. 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Dle těchto vyhlášek by měl být pro veškeré typy veřejných prostranství použit pouze jediný typ plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně veřejná prostranství všeobecná (PU). Pro větší přehlednost a nutnost odlišovat veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a veřejná prostranství s převahou zeleně (typicky parky a parkově upravené plochy) jsou tak v ÚP Holubice veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch vymezena jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) dle § 7 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a veřejná prostranství s převahou zeleně jako plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) dle § 7a odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Dle tohoto rozdělení je tak ve výkrese I.2 Hlavní výkres dobře čitelný celý systém veřejných prostranství na území obce Holubice.



Obrázek: Schéma vymezení ploch veřejných prostranství v ÚP Holubice. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2023].

Vymezením nových ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) vytváří ÚP Holubice podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na území celé obce a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel.

Vymezením nových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), ačkoli jsou z čistě formálního hlediska z důvodu požadavků výše zmíněných vyhlášek vymezené jako plochy zeleně a nikoli jako plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., vytváří ÚP Holubice podmínky pro rozvoj sítě parků a parkově upravených ploch rovnoměrně rozmístěných v obytné zástavbě obce.

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Holubice je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu, konkrétně na cestní síť ve volné krajině.

V rámci nového ÚP Holubice jsou plochy změn veřejných prostranství všeobecných (PU) vymezené pro **nové ulice** pro zpřístupnění a zajištění dopravní a technické obslužnosti všech těch zastavitelných ploch či ploch přestavby určených k zastavění, které nepřiléhají přímo k existujícím ulicím, a dále pro **obnovu zaniklých historických cest** a pro zřízení **nových cest ve volné krajině**, tedy pro celkové zahuštění cestní sítě ve volné krajině, s cílem zvýšení rekreační atraktivity a rekreační kapacity volné krajiny obce, s cílem celkového zlepšení prostupnosti volné krajiny obce pro pěší a cyklisty, propojení území obce Holubice se sídly na území sousedních obcí a v neposlední řadě s cílem načlenění dnes nepřiměřeně velkých bloků orné půdy na plošně menší bloky. Je přitom nutné zdůraznit, že volná krajina na území obce Holubice je převážně intenzivně zemědělsky obhospodařovaná a je charakteristická plošně rozsáhlými bloky zemědělské půdy s minimem polních cest. Většina historických cest, pokud v jejich stopě nevedou současné silnice, byla po 2. světové válce rozorána a zanikla, prostupnost volné krajiny obce Holubice pro pěší a cyklistický pohyb mimo silnice je tak dnes proto výrazně omezená, v některých částech území obce je dokonce úplně vyloučená.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn veřejných prostranství ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn veřejných prostranství.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.70	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Zastavitelná plocha Z.70 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v severní části správního území obce Holubice. Navrhovaná cesta navazuje na stávající, již katastrovanou cestu, kterou tak prodlužuje až k lesním pozemkům na svazích údolí Holubického potoka. Nová cesta tak zpřístupní lesní pozemky svahů údolí Holubického potoka, které jsou hodnotnou částí volné krajiny obce Holubice. Dojde tak ke zpřístupnění přírodního rekreačního zázemí pro obyvatele obce Holubice. Zásadním důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. V neposlední řadě má nová cesta funkci protierozního opatření. Navrhovaná cesta zároveň vychází z dokončených Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice, kde je tato cesta navržena v plánu společných zařízení (označení NC12).		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

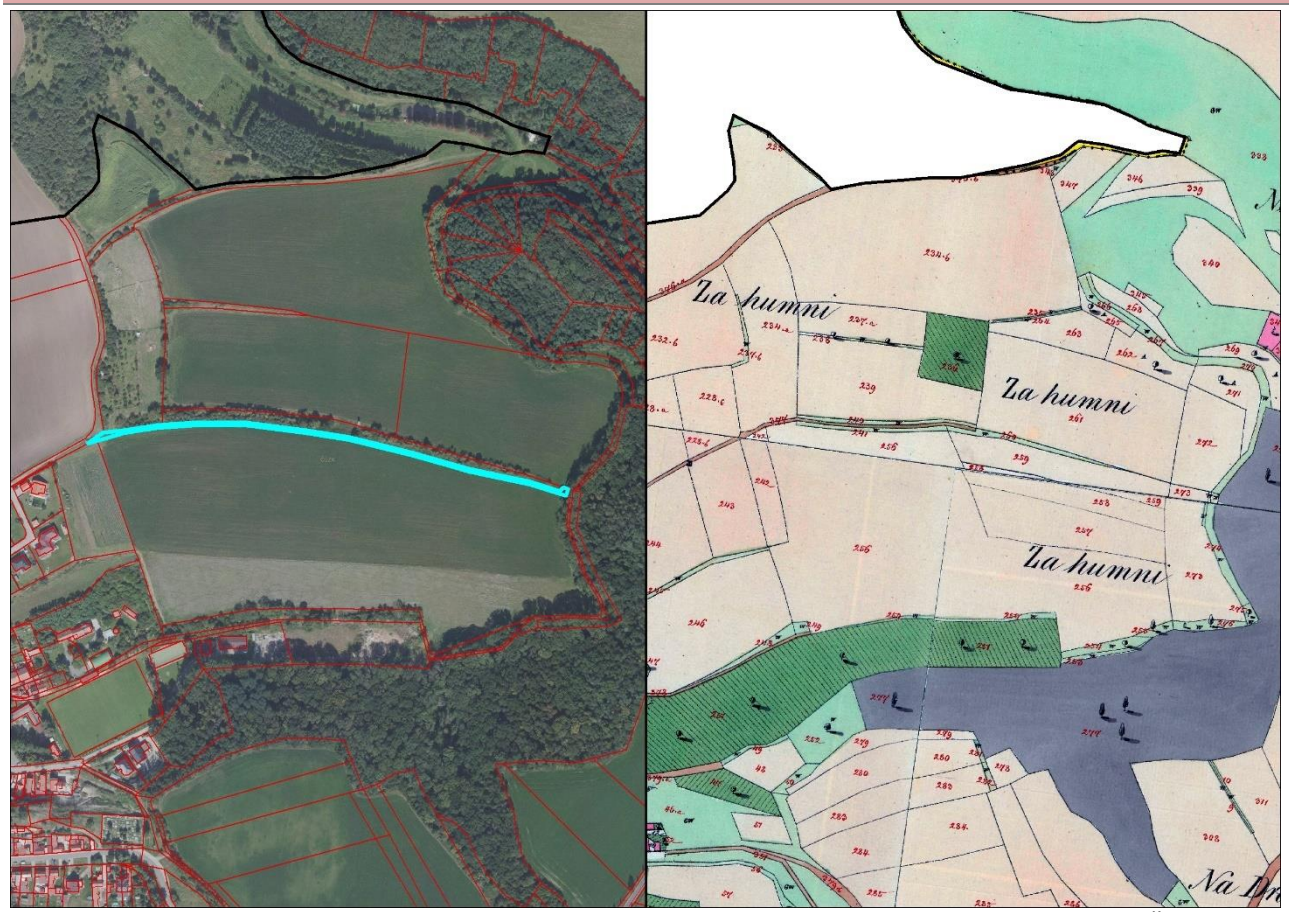
Z.71	PU – veřejná prostranství všeobecná	**ano – hlavní trasy pěší dopravy a cyklostezky**

Plocha je v celém svém rozsahu převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha hlavních tras pěších a cyklostezek)
Zastavitelná plocha Z.71 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nové cesty ve volné krajině, která je vedena ze severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec podél Holubického potoka směrem na sever. Cesta tak propojí obytné sídlo s hodnotnou volnou krajinou údolí Holubického potoka, čímž dojde k vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel obce. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v severní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nová cesta tak zásadně přispěje ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny. Zároveň cesta umožní zpřístupnění přilehlých zemědělských a lesních pozemků.

Z.72	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelná plocha Z.72 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nové cesty ve volné krajině, která je vedena ze severní části jádrového sídla Holubice-Kozinec do údolí Holubického potoka, podél meze. Cesta tak propojí obytné sídlo s hodnotnou volnou krajinou údolí Holubického potoka, čímž dojde k vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel obce. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v severní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity.
Část navrhované cesty je také obnovou zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43* a dodnes katastrované jako samostatný pozemek.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



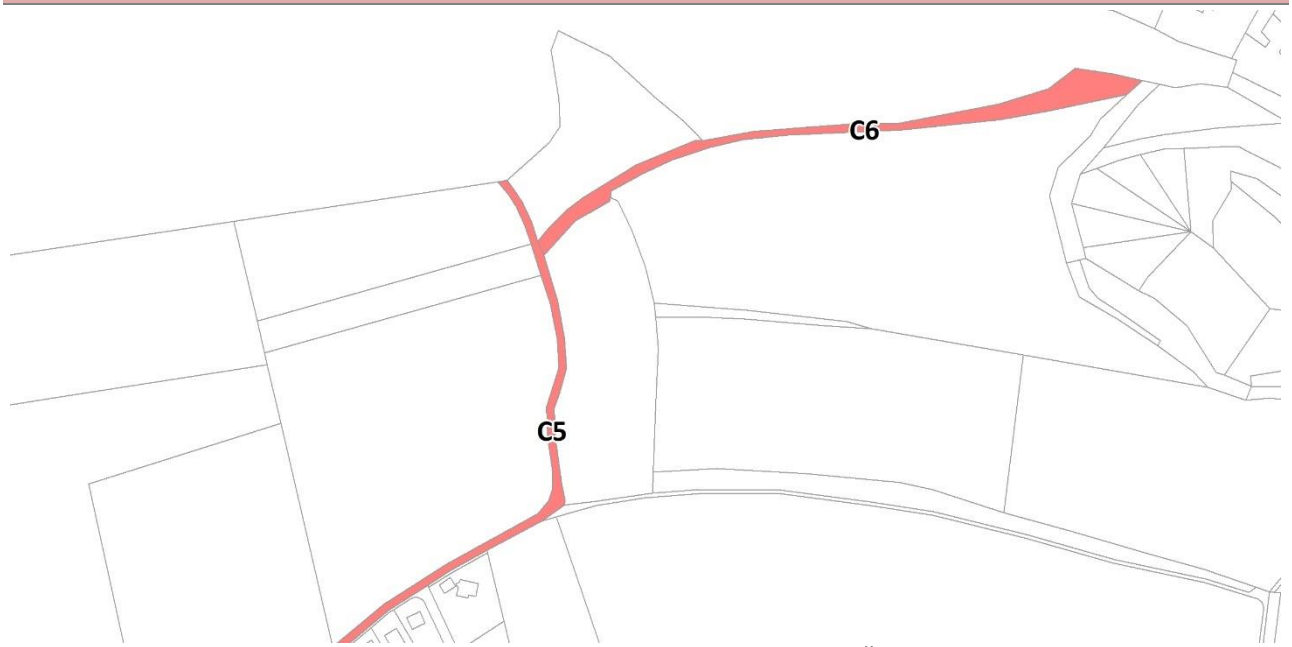
Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.

Z.73	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelná plocha Z.73 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nové cesty ve volné krajině, která by prodloužila stávající cestu směrem na sever, na území sousední obce Otvovice. Nová cesta tak přispěje ke zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu, a zároveň dojde k propojení sousední obce Otvovice, čímž dojde ke zlepšení dostupnosti jednotlivých obcí.
Navrhovaná cesta zároveň vychází z dokončených Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice, kde je tato cesta navržena v plánu společných zařízení (označení C5) a v katastru nemovitostí je pro ni již oddělen samostatný pozemek.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

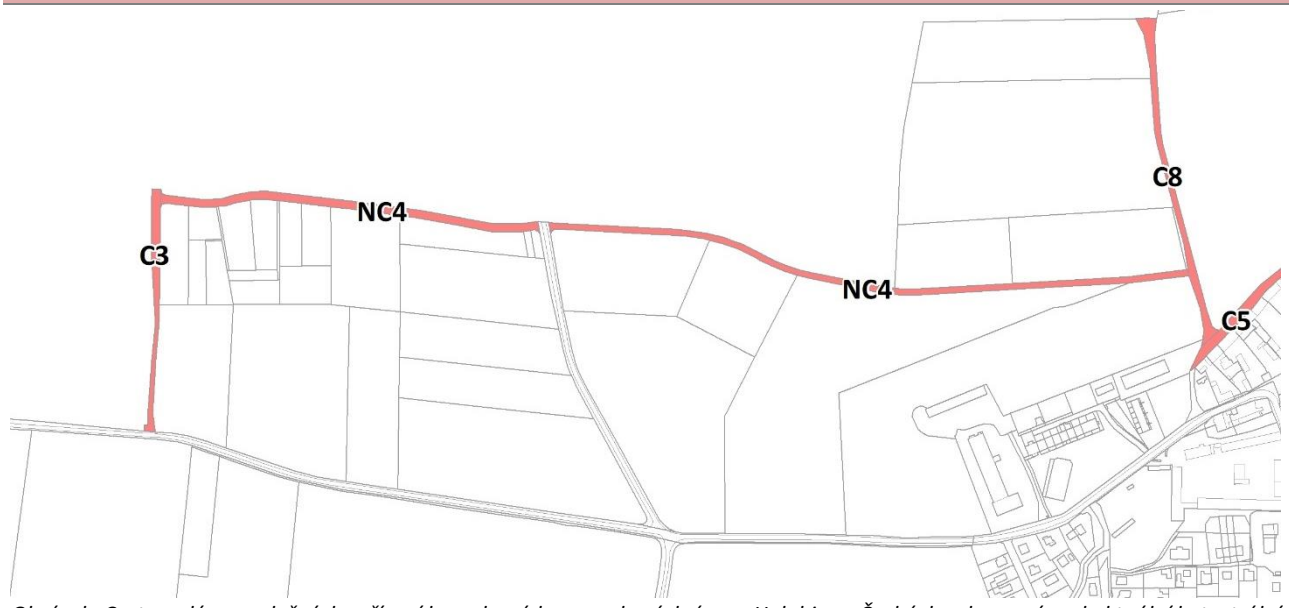
Z.74	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelná plocha Z.74 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v severní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v severní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity.
Zásadním důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesta se stromořadím mimo protierozní funkce také přispěje ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.

Z.75	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelné plochy Z.75 a Z.76 jsou vymezené pro nové cesty ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v severní části správního území obce Holubice. Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v severní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nová cesta vymezená v ploše Z.76 zároveň propojuje území obce Holubice s územím sousední obce Otvovice, čímž dojde ke zlepšení dostupnosti jednotlivých obcí.
Zásadním důvodem pro vymezení ploch je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlých bloků orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesty se stromořadím mimo protierozní funkce také přispějí ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nové cesty také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispějí zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.
Navrhované cesty zároveň vychází z dokončených Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice, kde jsou tyto cesty navrženy v plánu společných zařízení (označení C3 a NC4) a v katastru nemovitostí jsou pro ně již odděleny samostatné pozemky.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

Obě nové cesty jsou navržené také v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019):*

Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

Z.76	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.75. ↑		
Z.77	PU – veřejná prostranství všeobecná	**ano – Z5-D**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha polních a účelových cest Z5-D).
Zastavitelná plocha Z.77 je vymezená pro polní a účelovou cestu, která odděluje zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 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 původně samostatné vsi Holubice.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.78	PU – veřejná prostranství všeobecná	**ano – Z5-B**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha místních obslužných komunikací (C) anebo místních komunikací se smíšeným provozem (D1) Z5-B).

Zastavitelná plocha Z.78 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 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 dopravy zaměstnanců a zásobování areálu se bude jednat zejména o dopravu generovanou rodiči, kteří své děti budou dovážet na vyučování vlastním automobilem. S touto dopravou je nutné počítat i přesto, že plocha Z.40 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 Z.40 nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z.40 navržená v ÚP Holubice zcela nová místní komunikace, pro níž je vymezená zastavitelná plocha Z.78. Dopravní napojení a dopravní obsluha zastavitelné plochy Z.40 tak nebude závislé na stávající místní komunikaci tangující plochu Z.40 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 Z.40 pro automobilovou i nemotorovou dopravu zcela samostatnou novou komunikací.

Zastavitelná plocha Z.78 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. (2020).* 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 Z.40 navržené přímo na hlavní silnici III/24015, a to jako 5. rameno stávající průsečné křižovatky ulic Platanová a Lesní a silnice III/24015.

Z.79	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelná plocha Z.79 je vymezená pro uliční síť a pro síť pozemních komunikací navržené k dopravnímu napojení a dopravní obsluze zastavitelných ploch pro bydlení Z.04 a Z.05 vymezených pro rozvoj bydlení ve střední části jádrového sídla Holubice-Kozinec. Účelem navrhované uliční sítě, resp. sítě pozemních komunikací je napojit rozvojové plochy pro bydlení na stávající uliční a komunikační síť v navazujícím obytném území obce a zajistit tak důsledně kontinuitu uliční a komunikační sítě obce. Obecným důvodem vymezení plochy je tedy rozvoj propojené sítě ulic a pozemních komunikací v jádrovém sídle Holubice-Kozinec a tím zajištění prostupnosti zástavby sídla primárně pro pěší a cyklisty a také pro automobily.

Důvodem pro vymezení plochy Z.79 je tedy vytvořit podmínky pro možné umístění komunikací, které zajistí dopravní přístup a dopravní obsluhu nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení Z.04 a Z.05 pro silniční motorová vozidla. Zastavitelná plocha Z.79 je vymezená podle skutečného vymezení pozemků pro stanovený účel v katastru nemovitostí. Plocha Z.79 je vymezená tak, že zajišťuje vzájemné přímé propojení uliční sítě Holubic s uliční sítí Kozince a tím zajišťuje maximální spojitost a přehlednost uliční sítě obce. Konkrétně plocha Z.79 umožňuje rozšíření stávající ulice Na Dračkách na potřebné šířkové parametry, avšak při současném zachování stávající trasy ulice a dále umožňuje vzájemné propojení ulic Nad Strouhou a V Zahradě a vzájemné propojení ulice od obecního úřadu na jih s ulicí U Cestičky v Kozinci.

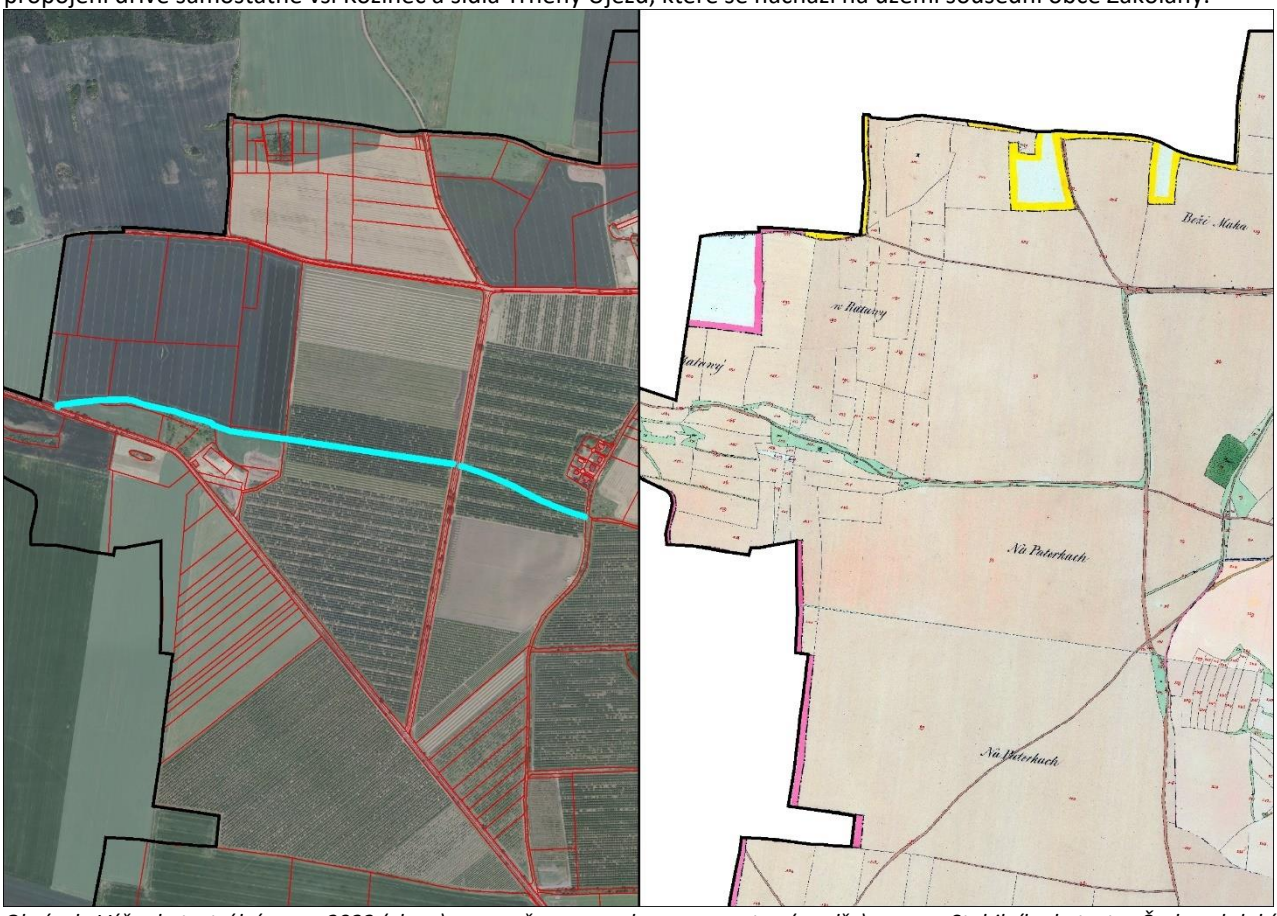
Z.80	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelná plocha Z.80 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině podél existující meze západně od okraje zástavby Kozince, a to z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny ve východní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině ve východní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Cesta v ploše Z.80 konkrétně propojí dvě radiální cesty směřující ze zástavby Kozince směrem na východ k Tursku.

Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.81	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelné plochy Z.81 a Z.82 jsou vymezené z důvodu umožnění obnovy zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43*. Důvodem záměru obnovy cesty je obnovení historického propojení dříve samostatné vsi Kozinec a sídla Trněný Újezd, které se nachází na území sousední obce Zákolany.

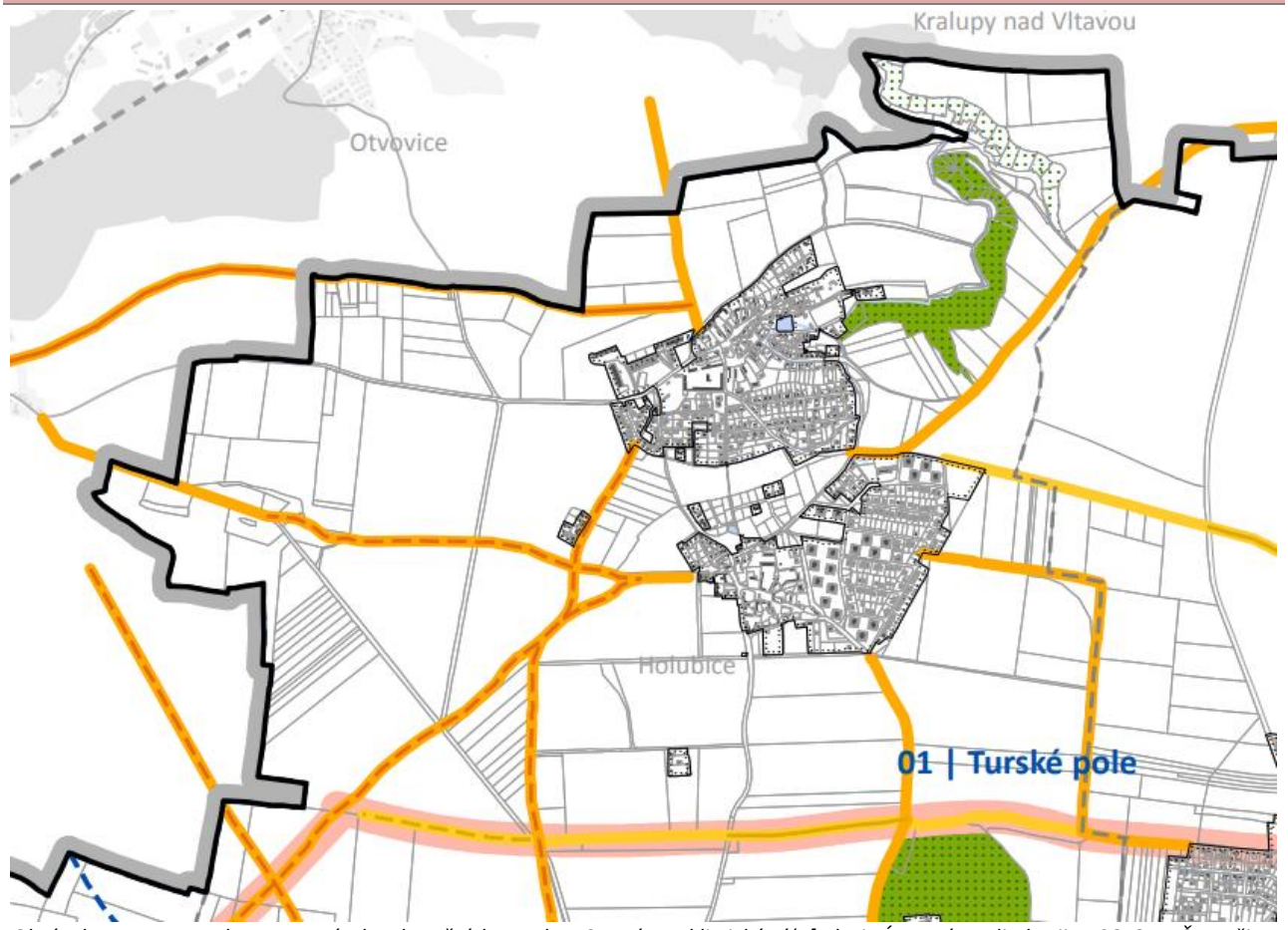


Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

Cesta je z velké části vedena ovocnými sady, tedy po zemědělských pozemcích s monokulturním využitím. Nová cesta tak rozdělí plošně rozsáhlé homogenní půdní bloky. Zároveň dojde k zajištění prostupnosti rozsáhlými ovocnými sady, které dnes vytvářejí neprostupnou bariéru ve volné krajině západně a jihozápadně od zástavby obce. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku.

Obnova této cesty je navržená také v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019):*

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



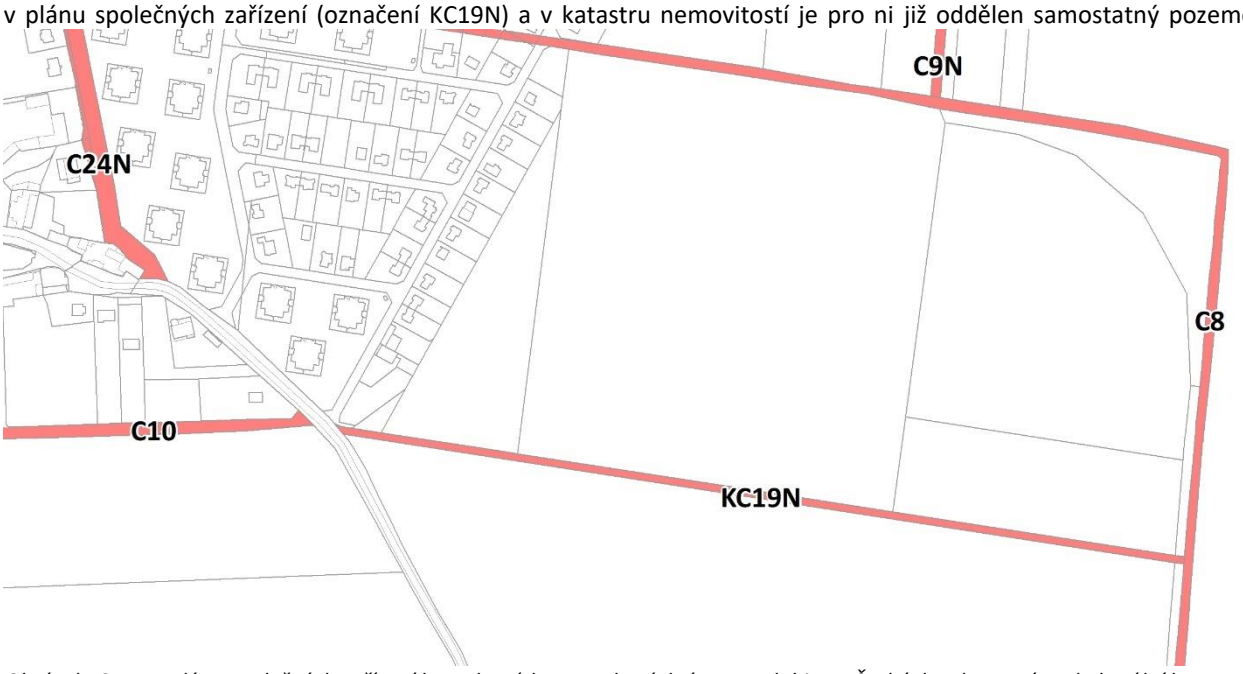
Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

Z.82	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.81. ↑		
Z.83	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelná plocha Z.83 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny ve východní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině ve východní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Cesta v ploše Z.83 přímo propojí zástavbu Kozince, konkrétně historického jádra Kozince a obytného souboru Holubí háj se zástavbou sousední obce Tursko.
Zásadním důvodem pro vymezení ploch je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesta se stromořadím mimo protierozní funkce také přispěje ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

Navrhovaná cesta zároveň vychází z dokončených komplexních pozemkových úprav Kozinec, kde je tato cesta navržena v plánu společných zařízení (označení KC19N) a v katastru nemovitostí je pro ni již oddělen samostatný pozemek.



Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

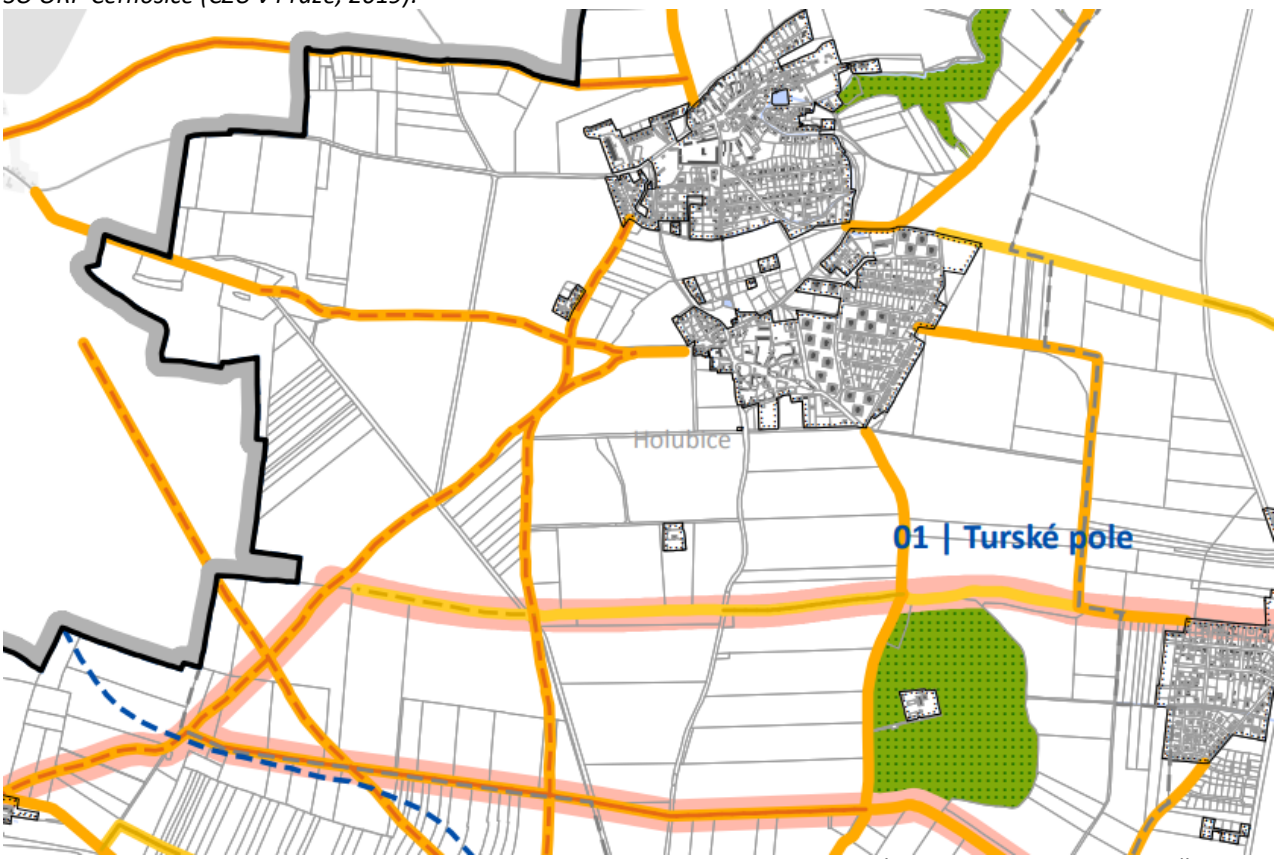
Z.84	*Neobsazeno, plocha byla vypuštěná v průběhu projednání.*	
Z.85	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelné plochy Z.85 a Z.86 jsou vymezené pro záměr obnovy zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43*. Důvodem záměru obnovy cesty je obnovení historického propojení původně samostatné vsi Kozinec se sídlem Hole, které se nachází na území sousední obce Svrkyně.

Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

Cesta je v celém svém rozsahu vedena ovocnými sady, tedy po zemědělských pozemcích s monokulturním využitím. Nová cesta tak rozdělí plošně rozsáhlé homogenní půdní bloky. Zároveň dojde k zajištění prostupnosti rozsáhlými ovocnými sady, které dnes vytvářejí neprostupnou bariéru ve volné krajině západně a jihozápadně od zástavby obce. Nová cesta dále přispěje ke zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jihozápadní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku.
Obnova této cesty je navržená také v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019):*



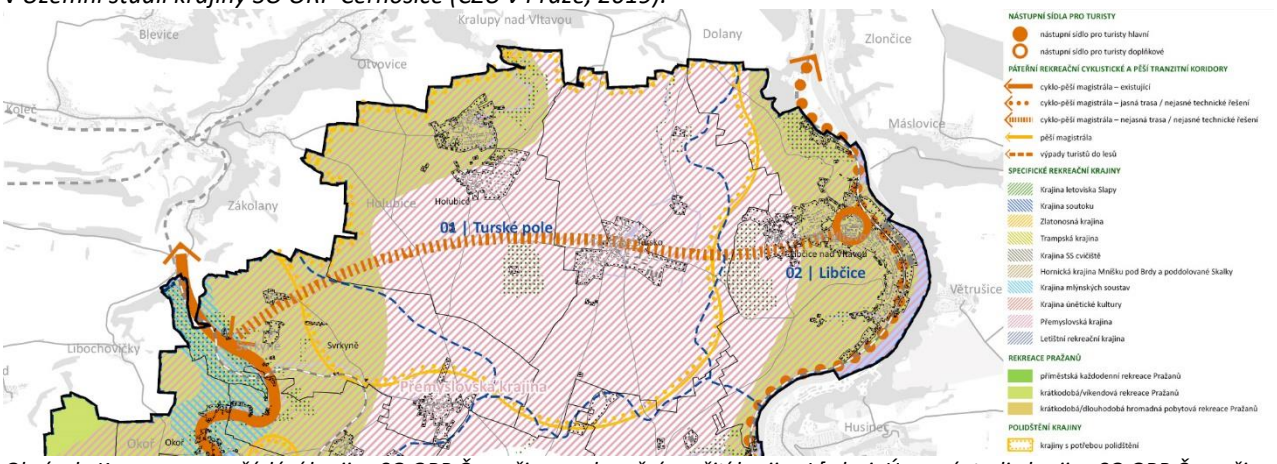
Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

Z.86	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.85. ↑		
Z.87	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

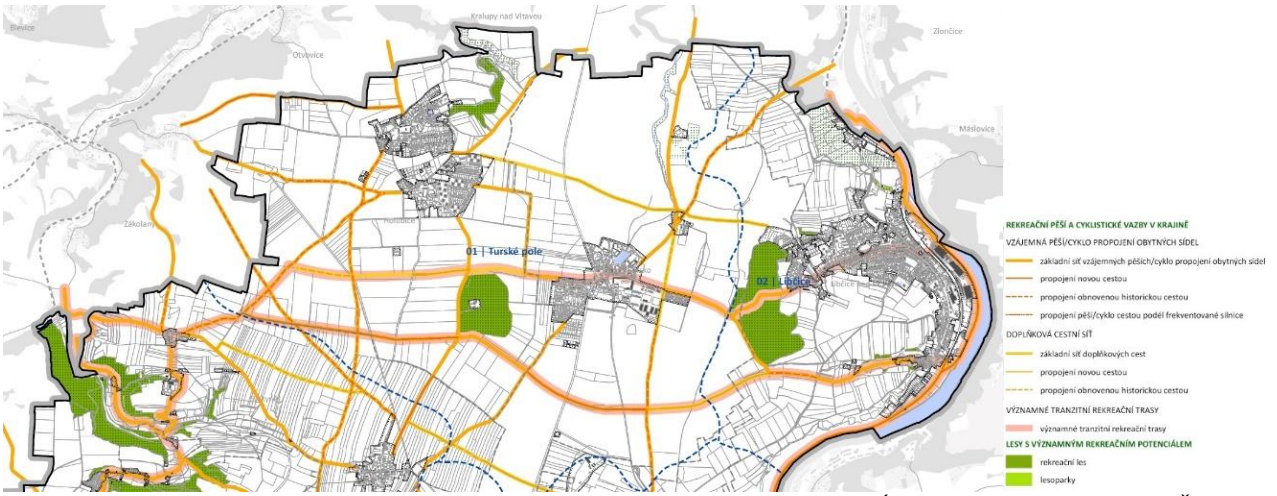
Zastavitelná plocha Z.87 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jihozápadní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Navržená cesta v ploše Z.87 konkrétně vzájemně propojí dvě páteřní cesty propojující údolí Vltavy a údolí Zákolanského potoka napříč Turskou plošinou.
Zásadním důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesta se stromořadím mimo protierozní funkce také přispěje ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.
Plocha Z.87 je vymezená jako modifikace trasy cesty navržené v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)* nevhodně šikmo napříč majetkovou držbou v této části volné krajiny obce. Plocha Z.87 je vhodněji navržena s respektem ke směru parcelních hranic.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.88	PU – veřejná prostranství všeobecná	-

Zastavitelné plochy Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92 jsou vymezené z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nových páteřních cest ve volné krajině v jižní části správního území obce Holubice, které napříč celou Turskou plošinou propojí údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou a údolí Zákolanského potoka u Okoře. Předmětné zastavitelné plochy jsou zpřesněním cyklistické magistrály napříč Turskou plošinou, resp. významných tranzitních turistických tras vymezených v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019).*



Obrázek: Koncepce uspořádání krajiny SO ORP Černošice – rekreační využití krajiny I [zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.2a.I]



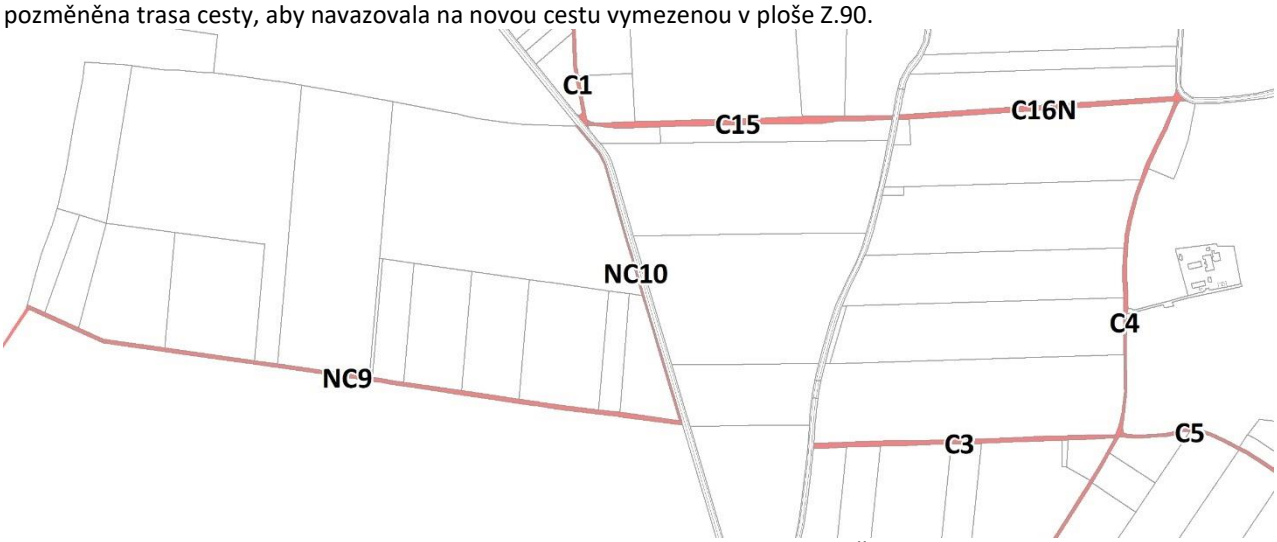
Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice v neposlední řadě vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Dojde tak ke zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jižní části správního území obce Holubice.
Část navrhované cesty, která je v ÚP Holubice vymezená v ploše Z.88, je také obnovou zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43*, která zpřístupňovala zemědělské pozemky.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

Navrhované cesty, které jsou v ÚP Holubice vymezené v zastavitelných plochách Z.89, Z.91 a Z.92, zároveň vychází z dokončených komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách, kde jsou tyto cesty navrženy v plánu společných zařízení (označení NC9, C3 a C16N) a v katastru nemovitostí jsou pro ně již odděleny samostatné pozemky. Jediný rozdíl oproti komplexním pozemkovým úpravám je v novém ÚP Holubice ve vymezení plochy Z.91, u které je v západní části pozměněna trasa cesty, aby navazovala na novou cestu vymezenou v ploše Z.90.

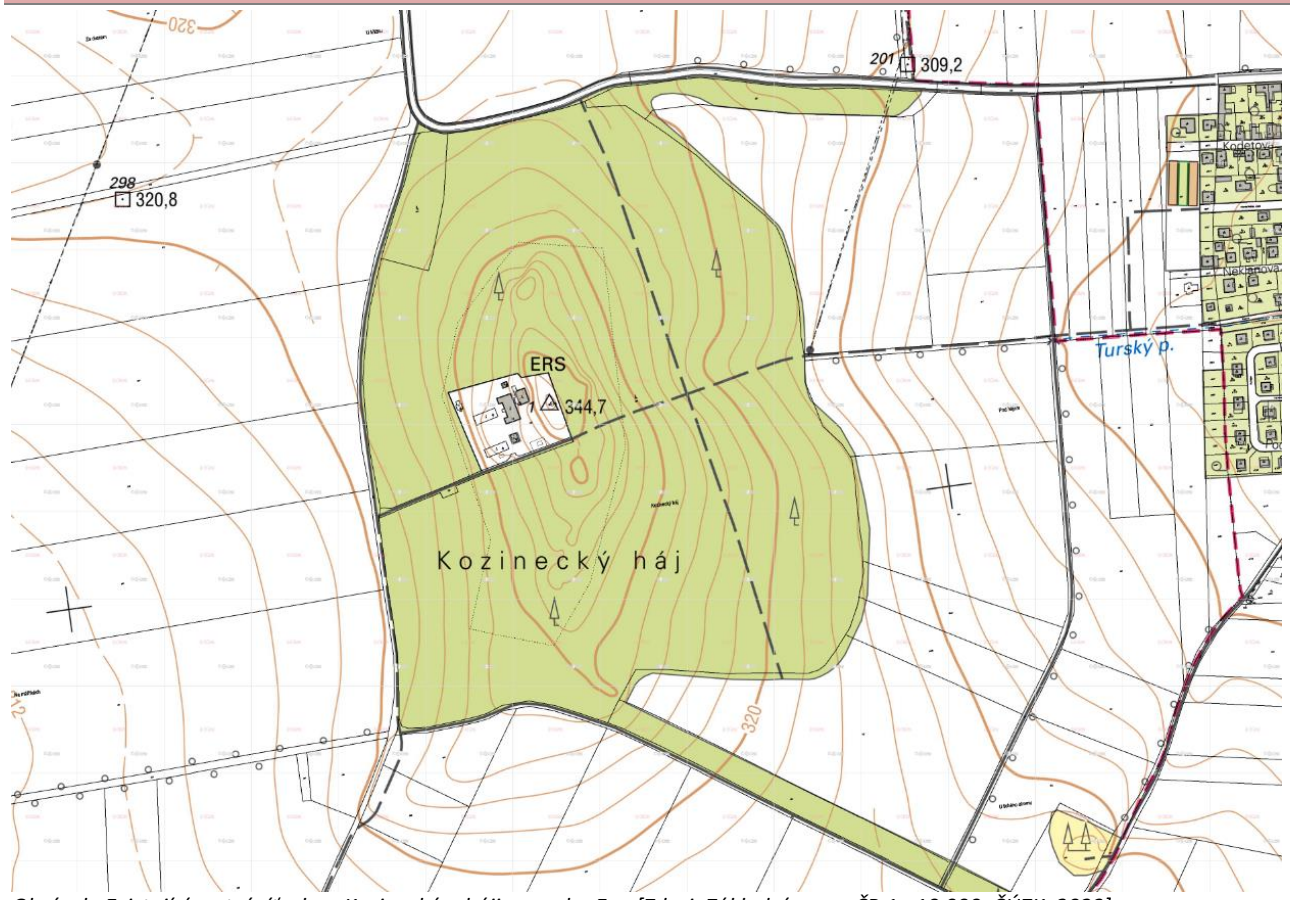


Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

Zásadním důvodem pro vymezení zastavitelných ploch Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92 pro nové cesty je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlých bloků orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesty se stromořadím mimo protierozní funkce také přispějí ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nové cesty také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispějí zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Zároveň dojde k propojení sousední obce Svrkyně, čímž dojde ke zlepšení dostupnosti jednotlivých obcí.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.89	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.88. ↑		
Z.90	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.88. ↑		
Z.91	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.88. ↑		
Z.92	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.88. ↑		
Z.93	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Zastavitelné plochy Z.93 a Z.94 jsou vymezené z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nových cest ve volné krajině, které jsou vedeny po východním úpatí zalesněného vrchu Erz. Cesty tak vytvoří nové možnosti přístupu k atraktivní přírodní dominantě obce, čímž dojde ke zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jižní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nové cesty tak zásadně přispějí ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny. Zároveň cesty umožní zpřístupnění přilehlých zemědělských a lesních pozemků.		
Z.94	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.93. ↑		
Z.95	PU – veřejná prostranství všeobecná	-
Zastavitelná plocha Z.95 je vymezená z důvodu stabilizace kříže existujících hlavních lesních cest zajišťujících ve směru západ-východ a ve směru sever-jih veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost lesního komplexu Kozineckého háje pokrývajícího vrch Erz. Kozinecký háj je jedinou rozsáhlejší plochou lesa v přijatelné pěší dostupnosti z obytného území obce Holubice a také z obytného území sousední obce Tursko. Tento les má tedy nezastupitelný rekreační význam pro obyvatele Holubic i Turska. Obě lesní cesty v rámci zastavitelné plochy Z.95 jsou stávající, dlouhodobě zaužívané, ovšem v katastru nemovitostí nemají vlastní pozemek a jsou součástí pozemku lesa. S ohledem na stanovisko orgánu státní ochrany lesa k návrhu Územního plánu Holubice je možné veřejnou přístupnost těchto lesních cest zajistit výhradně vymezením obou cest jako zastavitelných ploch s návrhem na vynětí z PUPFL. Z toho důvodu jsou obě existující cesty vymezené jako zastavitelné plochy veřejných prostranství. Obě existující lesní cesty v rámci zastavitelné plochy Z.95 jsou mimo jiné evidované ve státním mapovém díle Základní mapě ČR v měřítku 1 : 10 000 (ZM 10) od ČÚZK. Nejedná se tedy o návrh nových cest v ploše lesa, ale toliko o stabilizaci již existujících cest a uvedení územního plánu do souladu se skutečným dlouhodobě zaužívaným stavem v území.		

ozn. plochy	kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití	vymezení v platném územním plánu
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Existující cestní síť v lese Kozineckém háji na vrchu Erz. [Zdroj: Základní mapa ČR 1 : 10 000, ČÚZK, 2023]

k § C10

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn zeleně

V rámci ÚP Holubice jsou využité tři různé typy ploch zeleně, a to zeleně soukromé (zahrady a sady – ZZ), zeleně veřejné (parky a parkově upravené plochy – ZP) a zeleně sídelní (ZS). Důvodem je nutnost odlišení režimu užívání těchto druhů ploch zeleně. Zatímco plochy zahrad a sadů jsou soukromé, většinou oplocené a nepřístupné veřejnosti, zeleň parků a parkově upravených ploch a sídelní zeleně je naopak veřejně přístupná bez omezení a není zpravidla oplocená.

Plochy typu **zeleně soukromé** (zahrady a sady – ZZ) jsou obecně vymezovány tam, kde je třeba zajistit primárně nezastavěný charakter území s převažujícím podílem nezpevněných ploch a s převahou vzrostlé vegetace, zároveň je ale ctěno soukromé vlastnictví takovýchto ploch, tedy možnost zamezit na ně přístupu veřejnosti. Tím se odlišují od ploch zeleně veřejné. Jejich zařazení do jiných ploch (bydlení, smíšené plochy, výroba apod.) stejně tak není možné, a to právě kvůli potřebě zabránit jejich zastavění. Obecně spočívá význam těchto ploch v zachování prostoru pro rekreaci či pěstitelství, nejčastěji v přímé vazbě na stavby pro bydlení či pro rodinnou rekreaci, nicméně z pohledu možného využití pro zástavbu jsou tyto plochy nevhodné. Může tomu tak být z různých důvodů – střety s limity využití území, neexistence adekvátního dopravního napojení, urbanistické důvody usilující o zachování zeleného charakteru sídla, jeho části či konkrétního místa, ochrana historických sadů a zahrad apod.

Plocha typu **zeleně sídelní** (ZS) je použití v jediném případě koryta Holubického potoka sevřeného z obou stran zástavbou, tedy pro stabilizaci sice veřejně přístupné plochy zeleně, avšak s prakticky nulovou atraktivitou pro rekreační využití a tedy bez nutnosti garance veřejné přístupnosti územním plánem.

Mezi plochy **zeleně veřejné** jsou zařazena veřejná prostranství s převahou zeleně. Typologie ploch s rozdílným způsobem využití, včetně jejich podrobnějšího členění, jakož i způsob značení a symbologie která je použita v ÚP Holubice, vychází z ustanovení § 4 a násl. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění a z Přílohy č. 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění. Dle těchto vyhlášek by měl být pro

veškeré typy veřejných prostranství použit pouze jediný typ plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně veřejná prostranství všeobecná (PU). Pro větší přehlednost a nutnost odlišovat veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch a veřejná prostranství s převahou zeleně (typicky parky a parkově upravené plochy) jsou tak v ÚP Svatá veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch vymezena jako plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) dle § 7 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. a veřejná prostranství s převahou zeleně jako plochy zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP) dle § 7a odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb. Dle tohoto rozdělení je tak ve výkrese I.2 Hlavní výkres dobře čitelný celý systém veřejných prostranství na území obce Svatá.

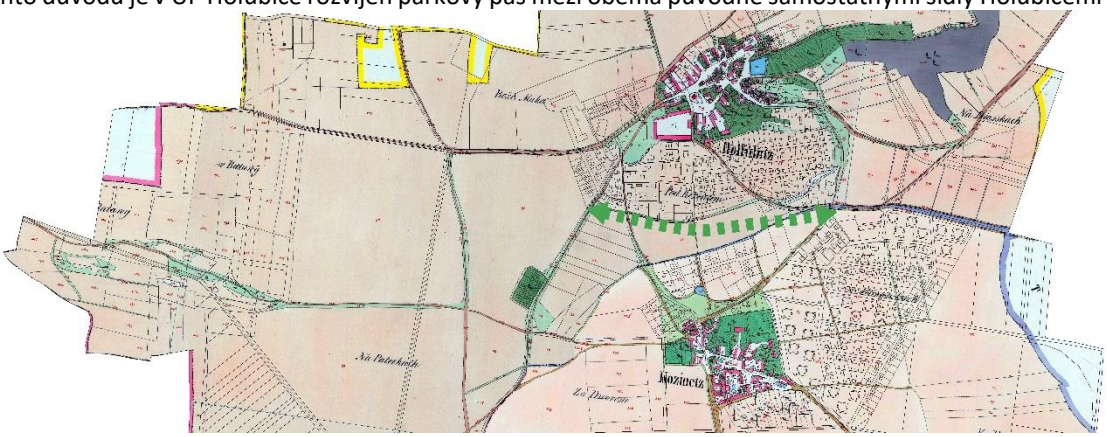
Vymezením nových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), ačkoli jsou z čistě formálního hlediska z důvodu požadavků výše zmíněných vyhlášek vymezené jako plochy zeleně a nikoli jako plochy veřejných prostranství dle § 7 odst. 3 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb., vytváří ÚP Svatá podmínky pro rozvoj sítě **parků a parkově upravených ploch** rovnoměrně rozmístěných ve stávající nově navrhované obytné zástavbě obce. A to s primárním cílem zajistit podmínky dostupnosti dostatečně velkých parkových veřejných prostranství z ploch bydlení, a to v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, podle kterého se mají na každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné vymezit s touto zastavitelnou plochou související plochy veřejného prostranství o výměře nejméně 1 000 m^2, přičemž se do této výměry nezapočítávají pozemní komunikace, a dále v souladu s metodikou MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)*, podle níž mají být ze všech ploch bydlení dostupné plochy veřejné parkové zeleně o výměře cca 0,5 - 1 ha, a to v maximální skutečné pěší docházkové vzdálenosti 300 m (poloměr kružnice 230 m) od všech obytných staveb. Soustava exitujících a nově navržených parkových veřejných prostranství pokývá obytné území obce Holubice tak, že s výjimkou okraje obytného souboru Holubí háj leží celé obytné území obce ve skutečné pěší docházkové vzdálenosti z těchto parkových veřejných prostranství.

Obrázek: Schéma skutečné pěší dostupnosti 300 m ploch veřejné zeleně (ZP) vymezených v novém ÚP Holubice. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2023].

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn zeleně ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn zeleně.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
P.100	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Východní část plochy je pro shodný způsob využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5. Plocha přestavby P.100 je vymezená z důvodu umožnění umístění parkově upraveného pásu v návaznosti na veřejné prostranství před obecním úřadem, který zajistí prostupnost mezi zástavbou v historickém jádru původně samostatné vsi Holubice a zároveň zajistí optimální podmínky pěší dostupnosti parkových ploch z okolních ploch bydlení. Dle metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* má být každé obytné území pokryté parkovými veřejnými prostranstvími o výměře 0,5 – 1 ha, dostupnými max. 300 m ze všech ploch bydlení. V centrální části obce, v historickém jádru, které je velmi hustě zastavěné, je přitom parkových veřejných prostranství obecně nedostatek a je tak žádoucí jejich podíl zvyšovat.		
Z.101	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Plochy změn Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c jsou vymezené z důvodu vytvoření souvislého parkového pásu mezi obytnými zástavbami dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je tvořeno dvěma původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Postupem času byla obě historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec „obalována“ novou zástavbou, a tak obě sídla začala vzájemně srůstat. V současné době je mezi Holubicemi a Kozincem nezastavěný pás s úzkým hrdlem na východě, který je žádoucí, alespoň částečně zachovat, čímž budou obě původně samostatné vsi stále prostorově i mentálně odděleny. Zároveň tak bude symbolicky připomínána původní historická sídelní struktura. Nezastavěný pás se nachází v těžišti celého jádrového sídla Holubice-Kozinec, jedná se tak o ideální polohu pro vznik centrálního parkového veřejného prostranství v docházkové vzdálenosti pro obyvatele ze všech částí jádrového sídla Holubice-Kozinec, jehož realizace bude mít pozitivní dopady jak na sociální soudržnost obyvatelstva obce, tak například na mikroklimatické podmínky v zastavěném území obce. Z těchto důvodů je v ÚP Holubice rozvíjen parkový pás mezi oběma původně samostatnými sídly Holubicemi a Kozincem.		



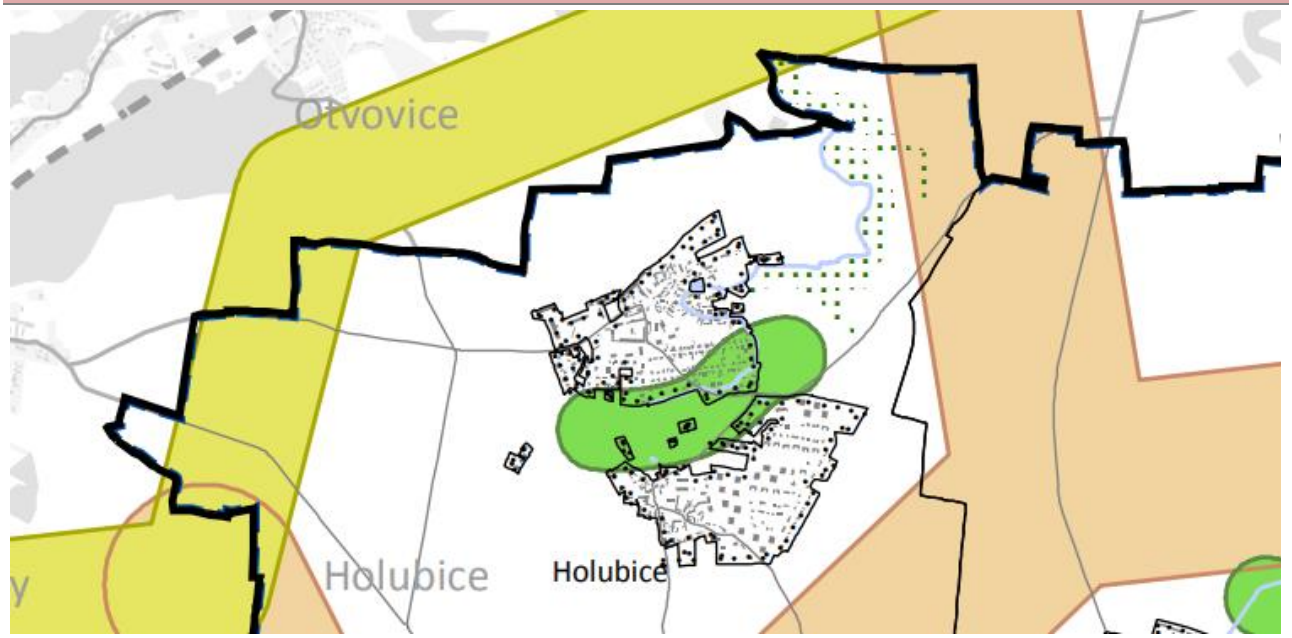
Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 nad mapou Stabilního katastru Čech z období 1826-43 [Zdroj ČÚZK]

Významným důvodem vymezení ploch pro nový pás parkově upravené zeleně je také zajištění optimálních podmínek pěší dostupnosti parkových ploch z okolních ploch bydlení. Dle metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* má být každé obytné území pokryté parkovými veřejnými prostranstvími o výměře 0,5 – 1 ha, dostupnými max. 300 m ze všech ploch bydlení.

Navržený parkový pás má také přispět ke zlepšení lokálních klimatických podmínek v jádrovém sídle Holubice-Kozinec a také k zajištění ochrany hydrologické funkce nivy Holubického potoka a prameniště potoka. Dalším důvodem je zajištění veřejné prostupnosti podél vodního toku a dále zabránění realizace obytné zástavby a zpevněných ploch až na hranu koryta vodního toku.

Vymezení parkového pásu podél prameniště Holubického potoka je také zpřesněním škvíry volné krajiny vymezené v Koncepci uspořádání krajiny – pavučiny volné krajiny v rámci *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019).*

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Koncepce uspořádání krajiny – Pavučina volné krajiny. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.2]

Z.102	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.101. ↑		
Z.103	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.101. ↑		
P.104a	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.101. ↑		
Z.104b	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.101. ↑		
Z.104c	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy Z.101. ↑		

k § C11

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn smíšených obytných

Viz souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn bydlení (§ C07), v rozsahu složky bydlení je odůvodnění shodné. ↑

Plochy smíšené obytné jsou, na rozdíl od ploch bydlení, kromě funkce bydlení nositeli také dalších funkcí v území, zejména pak občanského vybavení a také různých ekonomických aktivit (nerušící drobná a řemeslná výroba atp.). Režim ploch smíšených obytných umožňuje poměrně vysokou míru promíšeností občanského vybavení nebo např. administrativy či drobné výroby s bydlením, a to v jedné ploše, při splnění podmínek směřujících k zachování pohody bydlení v ploše. Bydlení v dané smíšené ploše přitom zajišťuje trvalou přirozenou sociální kontrolu plochy a jejího okolí (zejména v noci, kdy v bytech pobývají lidé, svítí a tím pasivně kontrolují veřejná prostranství v ploše a kolem ní), nebytové funkce zase oživují plochu a její okolí během dne, kdy je občanské vybavení v ploše využíváno zákazníky a dalšími uživateli. Vzniká tak příznivá synergie obou hlavních způsobů využití, bydlení a nebytových funkcí.

Obecným důvodem pro vymezení ploch smíšených obytných v obci Holubice je právě dosažení vyšší míry flexibility využití ploch s ohledem na distribuci bydlení a zejména občanského vybavení v plochách, a to ve vybraných částech obce, kde je taková vyšší míra promíšení bydlení s jinými způsoby využití žádoucí. Zvýšené požadavky na promíšenost bydlení a nebytových funkcí vzniká vždy v centrech/jádrech obcí, nejinak je tomu také u obce Holubice, kde jsou plochy smíšené obytné vymezeny v centrálních částech dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec, tedy v těžištích jádrového sídla Holubice-Kozinec. Je žádoucí oživit tato těžiště sídla Holubice-Kozinec právě vyšším podílem nebytových funkcí.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn smíšených obytných

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn smíšených obytných se zaměřuje výhradně na urbanistické a dopravně inženýrské důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn smíšených obytných ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn smíšené obytné.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
P.110a	SV – smíšené obytné venkovské	**ano – OMS, SMS, ZV+SMS3**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (stabilizovaná plocha obytná malých sídel OMS, smíšená malých sídel SMS a zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy ZV a návrhová plocha smíšená malých sídel SMS3). Plochy změn P.110a a P.110b jsou vymezeny přímo v historickém jádru původně samostatné vsi Holubice, v jádrovém sídle Holubice-Kozinec, a to z důvodu umožnění konverze rozsáhlého areálu historického statku na bydlení a další obslužné funkce, především základní občanské vybavení či drobnou a řemeslnou výrobu. Cílem je zcelit, zkompaktnit, zintenzivnit a revitalizovat urbanistickou strukturu historického jádra původně samostatné vsi Holubice a umožnit zde liberálnější a flexibilnější promíšení bydlení se slučitelnými nebytovými funkcemi, zvláště pak s občanským vybavením či drobným a řemeslným podnikáním. Tím jsou vytvářeny podmínky pro posílení obslužného významu jádra původně samostatné vsi Holubice, které je jedním z těžišť jádrového sídla Holubice-Kozinec. Obě plochy P.110a a P.110b jsou vymezeny v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochy přestavby. Důvodem je tedy zároveň vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem vymezení ploch P.110a a P.110b je umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Využití těchto ploch přestavby tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití existující již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci zastavěného území jádrového sídla Holubice-Kozinec.		
P.110b	SV – smíšené obytné venkovské	**ano – ZV1+SMS2**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy a smíšená malých sídel ZV1+SMS2). Viz odůvodnění vymezení plochy P.110a. ↑		
P.111	SV – smíšené obytné venkovské	**ano – SMS+ZV**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (stabilizovaná plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy a smíšená malých sídel SMS+ZV). Plocha přestavby P.111 je vymezena přímo v historickém jádru původně samostatné vsi Kozinec, v jádrovém sídle Holubice-Kozinec, a to z důvodu umožnění konverze rozsáhlého areálu historického statku na bydlení a další obslužné funkce. Cílem je zcelit, zkompaktnit, zintenzivnit a revitalizovat urbanistickou strukturu historického jádra původně samostatné vsi Kozinec a umožnit zde liberálnější a flexibilnější promíšení bydlení se slučitelnými nebytovými funkcemi, zvláště pak s občanským vybavením či drobným a řemeslným podnikáním. Tím jsou vytvářeny podmínky pro posílení obslužného významu jádra původně samostatné vsi Kozinec, které je jedním z těžišť jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plocha P.111 je vymezena v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochu přestavby. Důvodem je tedy zároveň vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem vymezení plochy P.111 je umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Využití této plochy přestavby tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití existující již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci zastavěného území jádrového sídla Holubice-Kozinec.		
Z.112	SV – smíšené obytné venkovské	**ano – Z7a**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy a izolační zeleně Z7a). Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.112 je umožnění rozvoje obytné zástavby a dalších přípustných funkcí, které nenaruší primárně obytné prostředí sídla, při jižním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plocha je vymezená v návaznosti na historické jádro dříve samostatné vsi Kozinec. Realizací zástavby v této ploše a okolních plochách změn pro bydlení tak dojde k „obalení“ stávající historické zástavby zástavbou novou. Jedná se o uplatňování klasického principu rozvoje sídel, kdy původní historická zástavba je symetricky „obalována“ novou zástavbou, čímž dochází k		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

symetrickému kompaktnímu rozvoji sídel. Důvodem pro vymezení plochy jako smíšené obytné venkovské je skutečnost, že je zde majitelem dotčených pozemků sledován záměr na objekt nejen pro bydlení, ale i pro podnikání. Byť se umístění této plochy odchyluje od standardního koncepčního přístupu, dle kterého jsou plochy smíšené obytné koncentrovány v jádrech sídel, bylo vyhodnoceno, že je tato odchylka akceptovatelná. Plocha se nachází podél silnice III. třídy, která představuje už v současnosti vyšší zátěž území. Zároveň je výhodné umísťovat podnikatelské areály v blízkosti kapacitní dopravní infrastruktury.
Zastavitelná plocha Z.112 přímo navazuje na zastavěné území. Po realizaci zástavby v této lokalitě dojde k arondaci zastavěného území jižního okraje sídla Holubice-Kozinec. Zastavitelná plocha Z.112 je vymezena v návaznosti na stávající systém veřejných prostranství sídla Holubice-Kozinec. Zastavění plochy tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití existující již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikací.

k § C12

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn technické infrastruktury

Technická infrastruktura zabezpečuje kompletní vybavení území obce inženýrskými sítěmi a zařízeními veřejné technické infrastruktury v oblasti zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, zásobování elektrickou energií, zásobování zemním plynem a teplem, elektronických komunikací a odpadového hospodářství.

Technická infrastruktura vyvolává na území obce Holubice jen minimum nároků na vymezení samostatných ploch technické infrastruktury. Ta je totiž typicky integrální součástí ploch s jiným způsobem využití.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn technické infrastruktury

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn technické infrastruktury se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn technické infrastruktury ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn technické infrastruktury.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.120	TW – vodní hospodářství	-

Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV směrem na východ. Rozšíření areálu ČOV by umožňovalo případnou intenzifikaci ČOV, tedy rozvoj technické infrastruktury (vodního hospodářství) obce Holubice, čímž by došlo ke zlepšování životních podmínek v obci. Zároveň by rozšíření areálu mohlo sloužit pro další potřeby obce, např. sběrný dvůr, technické zázemí obce apod. V ploše je zároveň uvažováno zřízení vodních ploch (či nádrží) pro přečištěnou vodu z ČOV, které by zajistily rovnoměrné vypouštění těchto vyčištěných vod do Holubického potoka.
Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena v návaznosti na zastavěné území, při severovýchodním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v ideální lokalitě, kde nebude docházet k negativním střetům s ostatními funkcemi, především s funkcí obytnou. Přitom jde ovšem o lokalitu v dobré dostupnosti od hlavních obytných částí sídla.

k § C13

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn výroby a skladování

Plochy výroby a skladování se v územním plánu zásadně vymezují pro umožnění rozvoje podnikatelských aktivit na území obce, a tedy pro zajištění pracovních příležitostí ve výrobě přímo na území obce. Ve většině obcí ČR tvoří výroba dodnes zásadní segment hospodářství, přičemž výroba zároveň generuje pracovní příležitosti v různých oborech.

Obec Holubice se nachází v rovinaté zemědělské krajině pražské plošiny, která je tradičně velmi úrodná. Je zde tak rozvíjena tradiční zemědělská výroba. Zemědělskou funkci krajiny obce ÚP Holubice chrání, neboť zemědělské půdy představují na území obce významnou hodnotu. Zároveň ÚP Holubice vytváří podmínky pro rozvoj zemědělství, a to umožněním realizace zázemí pro zemědělské aktivity provozované na území obce v rámci zastavitelných ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ) Z.130 a Z.131.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn výroby a skladování

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn výroby a skladování se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn výroby a skladování ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn výroby a skladování.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Z.130	VZ – výroba zemědělská a lesnická	-
Zastavitelné plochy Z.130 a Z.131 jsou vymezeny z důvodu vytvoření podmínek pro možný vznik technického zázemí pro zemědělskou činnost ve volné krajině, neboť zemědělské využití je ve volné krajině obce Holubice zcela dominantní. Jedná se o plochy, které jsou umístěny ve volné krajině, nebude tak docházet k negativním vlivům činnosti v těchto plochách na primární obytnou funkci jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zároveň ÚP Holubice nastavuje takové podmínky pro dané plochy, aby nebylo narušeno harmonické měřítko volné krajiny obce a nevznikaly zde takové stavby, které by svým charakterem narušily krajinný ráz, který je na velké části území obce Holubice chráněn institutem přírodního parku (Přírodní park Okolí Okoře a Budče). Účel obou ploch směřuje k umístění malých staveb, popř. dílčích zpevněných ploch sloužících k uskladnění produktů z přilehlých sadů, uskladnění strojů, popř. související provoz kompostárny zpracovávající biomasu vznikající v sadech a v širším okolí. V ploše Z.130 je již od roku 2016 v provozu kompostárna, ve které jsou na kompost zpracovávány bioodpady ze okolních sadů i z širšího okolí. Prozatím byl areál provozován v režimu, které byl slučitelný s režimem nezastavěného území. Aby bylo možné vytvořit pro provoz kompostárny alespoň nezbytné zázemí v podobě menšího objektu/objektů, je tento areál zařazen do zastavitelné plochy se specificky nastavenými regulativy umožňujícími právě umístění menších staveb.		
Z.131	VZ – výroba zemědělská a lesnická	**ano – ZV**
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (stabilizovaná plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy ZV). Viz odůvodnění vymezení plochy Z.130. ↑ Zastavitelná plocha Z.131 je v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezena jako stabilizovaná plocha zařízení a stavby sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexů. Na předmětné ploše však nejsou v katastru nemovitostí zapsané žádné stavby, plochu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu.		

k § C14

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn zemědělských

Plochy zemědělské jsou v územním plánu obecně vymezovány v rozsahu pozemků zemědělského půdního fondu, které mají být i do budoucna zachovány pro zemědělské využití a zemědělské hospodaření ve volné krajině. Zemědělské hospodaření přitom nabývá mnoha odlišných forem, přičemž úkolem územního plánu je stanovit cílový stav hospodaření v krajině a odlišit při tom zejména intenzitu a charakter hospodaření. Zcela odlišné nároky na krajinu, na její utváření, vodní režim, ekologickou stabilitu či rekreační potenciál, totiž mají intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy orné půdy, plochy luk, pastvin či sadů.

I přes stabilizaci stávajících krajinných prvků přispívajících k ochraně půdy proti erozi, a i přes návrh zahuštění cestní sítě ve volné krajině, které rovněž zvyšuje odolnost půdy proti erozi, je v některých erozně výrazně ohrožených segmentech krajiny obce přistoupit i k cíleným protierozním opatřením. Mezi ně patří typicky zatravnění erozně ohrožené orné půdy, anebo ochrana erozně ohrožené orné půdy technickými protierozními opatřeními (TPEO). Jejich výhodou je menší plošná náročnost a zachování větší plochy orné půdy pro její primární hospodářské využití v porovnáním s plošným zatravněním, které znamená úplný převod původně orné půdy na trvalé travní porosty, a tedy ztrátu produkční funkce orné půdy.

Zatravnění orné půdy se s ohledem na výše uvedené používá zejména u svažitých a velmi svažitých ploch orné půdy, jejichž orba je pro půdy erozně ohrožující v celé orané ploše. U méně svažitých erozně ohrožených bloků orné půdy, zvláště pak tam, kde se jedná o ornou půdu vyšší bonity, se aplikují častěji liniová technická protierozní opatření, které umožňují převažující plochu orné půdy zachovat pro její původní využití.

Potřeba protierozních opatření na území obce Holubice byla identifikována na základě rozboru průměrných ročních ztrát půdy vypočtených Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (*https://mapy.vumop.cz*), navržených opatření na

zemědělské půdě v rámci projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopravy povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz)* a navržených opatření v rámci *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019).* Podle těchto podkladů bylo nakonec rozhodnuto o aplikaci buď plošného zatravnění anebo návrhu liniových technických protierozních opatření.

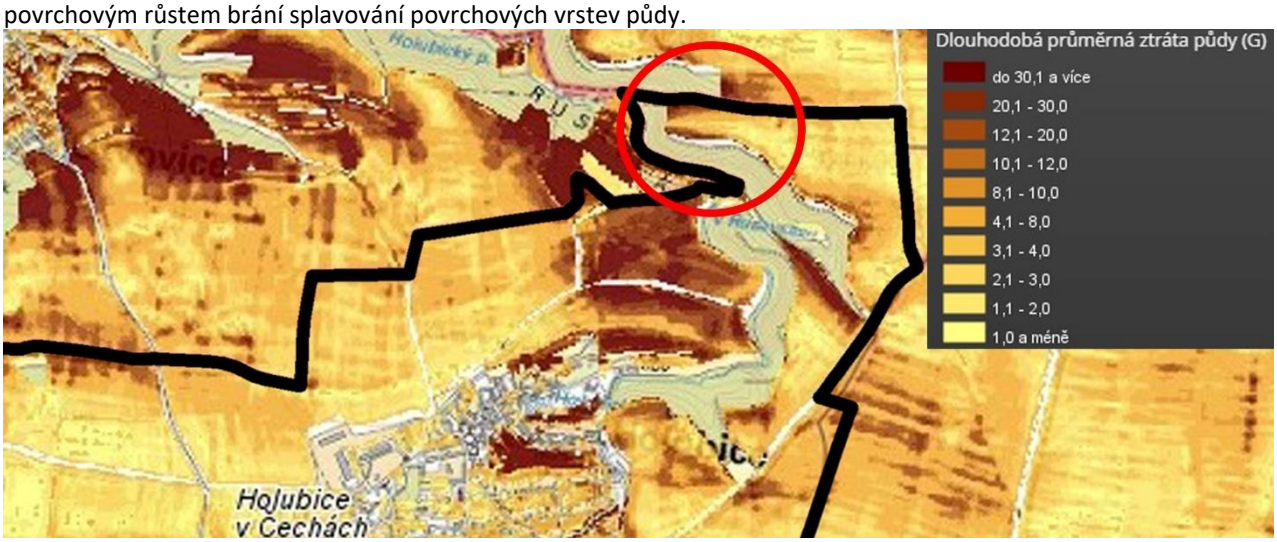
Většina ploch změn v krajině zemědělských vymezených v ÚP Holubice jsou plochy určené ke změně hospodaření z orné půdy na trvalé travní porosty, pastviny či extenzivní sady. Ve všech případech jsou důvody právě především zvýšení erozní odolnosti svažitých zemědělsky využívaných pozemků, zvýšení ekologické stability zemědělských ploch a zvýšení jejích retenčních schopností. Jedinou plochou změny v krajině zemědělské vymezenou z jiných důvodů je plocha změny v krajině trvalých kultur (AT) K.510, která je vymezena pro rozšíření místně tradičních ovocných sadů.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zemědělských

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zemědělských se zaměřuje výhradně na krajinářské důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch zemědělských ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn zemědělských.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.500	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-

Plocha změny v krajině K.500 je vymezená ke změně současného intenzivně oraného pole na louku či pastvinu, a to z důvodu zajištění ochrany velmi svažité zemědělské půdy na předmětné ploše před vodní erozí. Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky velmi vysoce ohrožené vodní erozí. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní.
Z důvodu ochrany ZPF je tedy nezbytné vyloučit na erozně ohrožených pozemcích orbu a pozemky využívat ke způsobu zemědělského hospodaření či jinému využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy.



Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

K.501	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-

Plochy změn v krajině K.501, K.502 a K.504 jsou vymezené ke změně současných svažitých a přitom intenzivně oraných polí na louky či pastviny, a to z důvodu zajištění ochrany svažité zemědělské půdy na předmětných plochách před vodní erozí. Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky vysoce ohrožené vodní erozí. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní.
Z důvodu ochrany ZPF je tedy nezbytné vyloučit na erozně ohrožených pozemcích orbu a pozemky využívat ke způsobu zemědělského hospodaření či jinému využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy.

Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

Vymezení ploch změn v krajině K.501, K.502 a K.504 zároveň vychází z navržených opatření na zemědělské půdě v rámci projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopravy povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz):*

Obrázek: Zemědělské půdy určené k zatravnění dle Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice – Voda v krajině (MŽP, 2015) [zdroj: vodavkrajine.cz]

K.502	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.501. ↑		
K.503	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-

Plochy změn v krajině K.503 a K.505 jsou vymezené ke změně současných intenzivně oraných polí na louky či pastviny, a to z důvodu zajištění ochrany svažité zemědělské půdy na předmětných plochách před vodní erozí. Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky vysoce ohrožené vodní erozí. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní.
Z důvodu ochrany ZPF je tedy nezbytné vyloučit na erozně ohrožených pozemcích orbu a pozemky využívat ke způsobu zemědělského hospodaření či jinému využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy.

Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

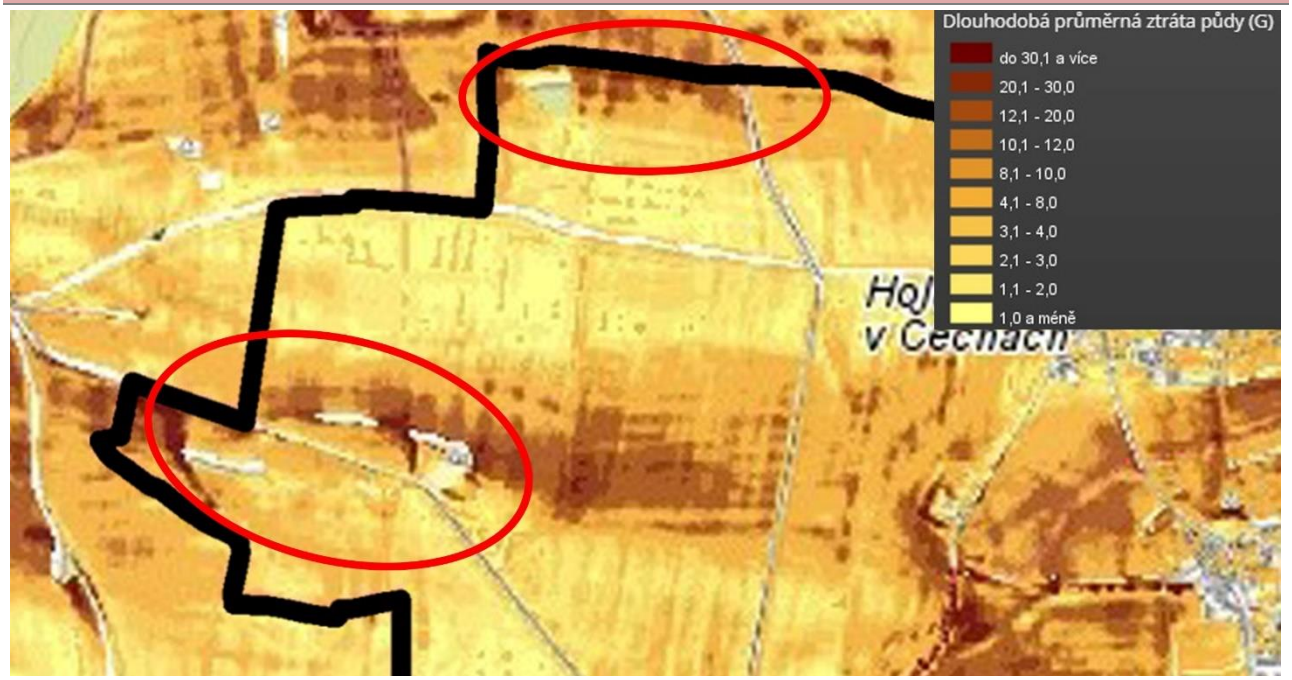
K.504	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.501. ↑		

K.505	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.503. ↑		

K.506	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-

Plochy změn v krajině K.506 a K.507 jsou vymezené ke změně současných intenzivně oraných polí na louky či pastviny, a to z důvodu zajištění ochrany údolnic před vodní erozí, v rozsahu svažité zemědělské půdy na předmětných plochách. Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky vysoce ohrožené vodní erozí. V případě intenzivnějších srážek je tak v údolnicích zrychlený povrchový odtok srážkové vody, který způsobuje erozi půdy. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí a zvláště pak v údolnicích a prameništích vodních toků, je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze půdy je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní.
Z důvodu ochrany ZPF je tedy nezbytné vyloučit na erozně ohrožených pozemcích a zvláště údolnic, orbu a pozemky využívat ke způsobu zemědělského hospodaření či jinému využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

Vymezení ploch změn v krajině K.506 a K.507 na zatravnění zároveň vychází z navržených opatření na zemědělské půdě v rámci projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopravy povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz)*

Obrázek: Zemědělské půdy určené k zatravnění dle Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice – Voda v krajině (MŽP, 2015) [zdroj: vodavkrajine.cz]

K.507	AP.t – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.506. ↑		
K.510	AT – trvalé kultury	-

Plocha změn v krajině K.510 je vymezená k vyplnění proluky v jinak souvislé ploše ovocných sadů západně od zástavby Holubice a Kozince, a to z důvodu dokompletování záhumenního pásu volné krajiny s vyšší rekreační a estetickou hodnotou, který je navržený po celém obvodu obce. Tento záhumenní pás má plnit současně několik funkcí. Jednak

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

má zajistit oddělení obytného území obce od oraných polí, jejichž obdělávání, zejména prašnost při orbě a sklizni, zápach z hnojení a rozstřik hnojiv, negativně ovlivňují bydlení a přímé sousedství obytných zahrad či obytných domů s oranými poli tak není vhodný a žádoucí. Záhumenní pás má navíc zajistit prostor pro každodenní rekreaci obyvatel obce, má poskytnout vyšší estetickou hodnotu krajiny a díky vyššímu podílu dřevinné vegetace má poskytnout také stín a příznivější mikroklima pro procházky, venčení psů, jízdu na kole atp., než oraná pole. Díky vyššímu podílu dřevinné vegetace má záhumení pás také snížit efekt tepelného ostrova jak zástavby obce, tak okolních převážně intenzivně oraných polí, která se v letních měsících zahřívají stejně intenzivně, jako zástavba. V neposlední řadě má záhumenní pás vytvořit měkká přechod zástavby do navazující volné krajiny, aby se zástavba obce jakoby „utápěla“ v zeleni korun stromů, jak je to u tradičních středočeských vesnic charakteristické. Na západní straně zástavby Holubic a Kozince je pro tento záhumenní pás s výhodou využito plochy ovocných sadů, které všechny jmenované funkce záhumenního pásu velmi dobře plní. Pouze v rozsahu plochy K.510 je však plocha sadů přerušena malým blokem orné půdy, který nevhodně bezprostředně sousedí s obytným územím, a to jak s existujícími obytnými plochami, tak s navrhovanými plochami pro rozvoj bydlení v zastavitelných plochách Z.04 a Z.05. Pro dokompletování záhumenního pásu v tomto místě je navrženo rozšíření ovocných sadů i na tento zbytkový blok orné půdy.

k § C15

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn přírodních

Plochy přírodní zahrnují obvykle pozemky nelesní zeleně s rozvinutou přirozenou sukcesí vegetace, zpravidla s rozvinutým stromovým i keřovým patrem, rostoucí ve volné krajině a často i v zastavěném území, a to mimo les. Jedná se o pozemky, které nejsou zemědělsky intenzivně obhospodařované a mají vysokou ekologickou stabilitu a velkou retenční schopnost. Pozemky zahrnují nejčastěji pozemky nebo části pozemků remízů, mezí, alejí, břehových porostů vodotečí či vodních ploch a další pozemky a plochy nelesní zeleně přírodního či přírodě blízkého charakteru.

Plochy přírodní jsou nejčastěji vymezovány pro zachování a další rozvoj přírodních procesů převážně ve volné krajině. Většina ploch změn v krajině vymezených v ÚP Holubice jako plochy přírodní je primárně vymezena pro zajištění funkčnosti skladebných prvků ÚSES v místech, kde stávající využití ÚSES neodpovídá charakteru a využití ploch v ÚSES. I další plochy změn přírodní jsou v ÚP Holubice nejčastěji vymezovány v návaznosti na ÚSES jakožto jeho interakční prvky posilující přírodní funkce ÚSES a napomáhající tomuto systému při posilování ekologické stability krajiny.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn přírodních

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn přírodních se zaměřuje výhradně na krajinářské důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch přírodních ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn přírodní.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.520	NU – přírodní všeobecné	**ano – LR1**

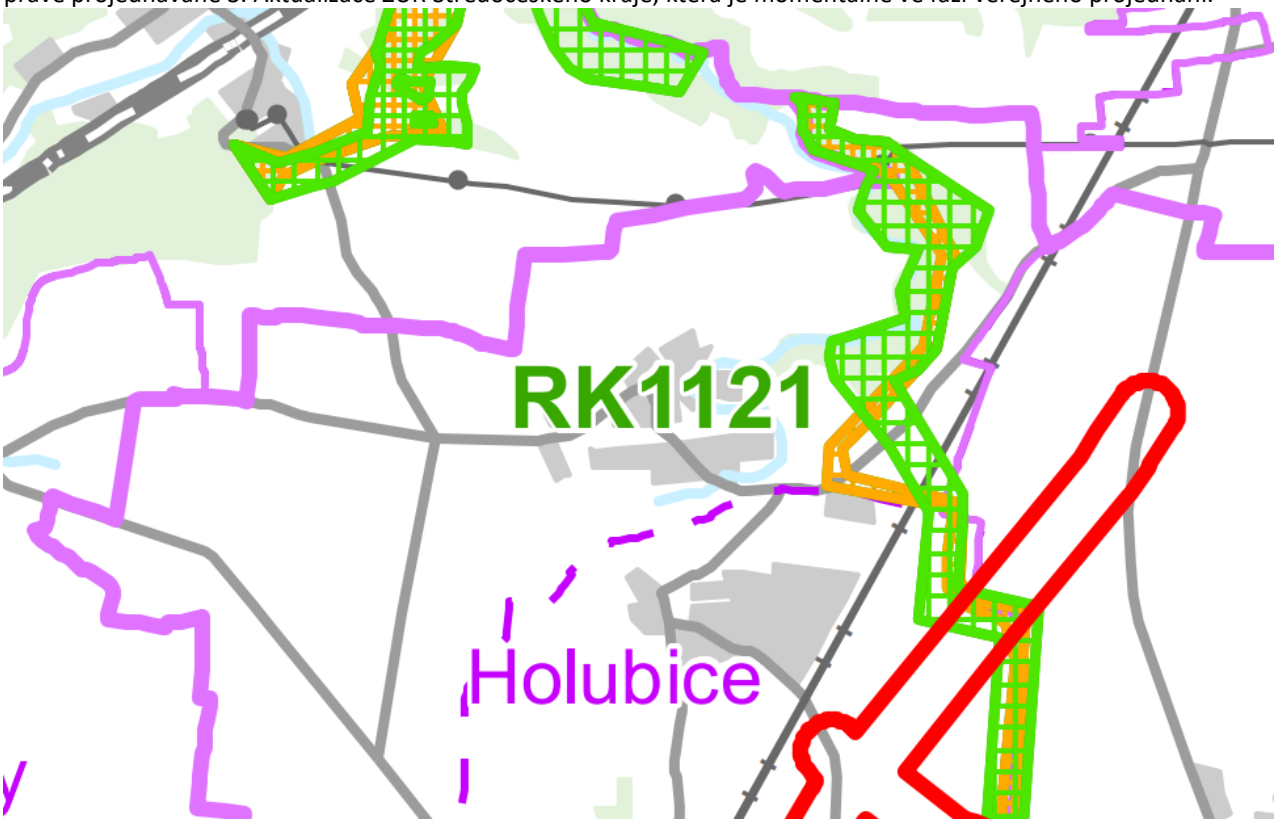
Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha lesních porostů LR1).
Plochy změn v krajině K.520, K.521a, K.522, K.523, K.524b, K.524c, K.525 a K.526 jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1121 Minická skála – Ers v minimálních šířkových parametrech 40 m požadovaných aktuální metodikou navrhování ÚSES (Bínová a kol., 2017), a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů regionálního biokoridoru ÚSES. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.
Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené všude tam, kde se v rámci plochy regionálního biokoridoru, zpřesněného dle platných ZÚR Středočeského kraje, dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení RBK.1121 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.521a	NU – přírodní všeobecné	**ano – NL, Z5-C**

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk pastvin a trvalých travních porostů NL a návrhová plocha luk pastvin a trvalých travních porostů Z5-C).
Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑

K.521b	NU – přírodní všeobecné	-

Plocha změny v krajině K.521b je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti alternativní trasy vedení regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1121, a to ve vhodnější trase, než jak jí v současné době závazně vymezují platné ZÚR Středočeského kraje. Tato alternativní trasa, která podstatně přímější a kratší trasou spojuje údolí Holubického potoka s vloženým LBC.9, je takto navržená v *Komplexních pozemkových úpravách pro k.ú. Holubice v Čechách i Tursko* a je potvrzení také v rámci *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*. Změna stávající trasy RBK.1121 na alternativní je také předmětem řešení právě projednávané 3. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, která je momentálně ve fázi veřejného projednání.



Obrázek: Návrh změny trasy RBK.1121 na území obce Holubice; oranžově – stávající trasa, zeleně – nově navrhovaná alternativní trasa [zdroj: Návrh 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje pro veřejné projednání, 04/2022]

K.522	NU – přírodní všeobecné	-

Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑

K.523	NU – přírodní všeobecné	-

Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑

K.524a	NU – přírodní všeobecné	částečně – NL

Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
Plocha změny v krajině K.524a je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC.9 Na kopě, které je vloženým biocentrem v rámci regionálního biokoridoru RBK.1121, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
Předmětná plocha změny v krajině je vymezená proto, že pod celou plochou lokálního biocentra se dnes nachází orná půda, která neodpovídá cílového stavu předmětného lokálního biocentra, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy. Detailní odůvodnění vymezení LBC.9 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓		
K.524b	NU – přírodní všeobecné	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑		
K.524c	NU – přírodní všeobecné	částečně – NL
Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑		
K.525	NU – přírodní všeobecné	částečně – NL
Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑		
K.526	NU – přírodní všeobecné	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.520. ↑		
K.527	NU – přírodní všeobecné	částečně – NL
Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Plochy změn v krajině K.527, K.537, K.538 a K.539 jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti regionálního biocentra ÚSES RBC.1461 Kozinecký háj s vrcholem Ers, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů regionálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou. Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené všude tam, kde se v rámci plochy regionálního biocentra, zpřesněného dle platných ZÚR Středočeského kraje, dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy. Detailní odůvodnění vymezení RBC.1461 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓		
K.528	NU – přírodní všeobecné	-
Plocha změn v krajině K.528 je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK.10-1461, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou. Předmětná plocha změny v krajině je vymezená proto, že pod celou plochou lokálního biokoridoru se dnes nachází orná půda, která neodpovídá cílového stavu předmětného lokálního biocentra, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy. Detailní odůvodnění vymezení LBK.10-1461 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓		
K.529	NU – přírodní všeobecné	částečně – LR3
Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha lesních porostů LR3). Plochy změn v krajině K.529 a K.530a jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC.10 U Vodárny, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou. Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené všude tam, kde se v rámci plochy lokálního biocentra dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy. Detailní odůvodnění vymezení LBC.10 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓		
K.530a	NU – přírodní všeobecné	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.529. ↑		
K.530b	NU – přírodní všeobecné	-
Plochy změn v krajině K.530b, K.531 a K.532 jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK.10-11, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační. Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené proto, že pod celou plochou lokálního biokoridoru se dnes nachází orná půda, která neodpovídá cílového stavu předmětného lokálního biocentra, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy. Detailní odůvodnění vymezení LBK.10-11 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓		
K.531	NU – přírodní všeobecné	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.530b. ↑		
K.532	NU – přírodní všeobecné	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.530b. ↑		
K.533	*Neobsazeno – plocha byla vypuštěná po společném jednání*	
K.534	*Neobsazeno – plocha byla vypuštěná po společném jednání*	
K.535	*Neobsazeno – plocha byla vypuštěná po společném jednání*	
K.536	NU – přírodní všeobecné	-
Plocha změny v krajině K.536 je vymezena ke změně současné nevhodně zemědělsky využívané nivy Turského potoka v místech jeho prameniště východně od vrcholu Erz a pro vytvoření souvislého pásu břehové vegetace podél Turského potoka, a to z důvodu ochrany kvality vody ve vodním toku před negativními vlivy zemědělského využívání okolních zemědělských pozemků (zejména splachy živin a půdy). Navrhovaná plocha změny v krajině má dále protierozní a také protipovodňovou funkci. Bezprostřední okolí každé vodoteče má totiž nezastupitelný význam pro zadržování vody v krajině. Niva každé vodoteče, která je významným krajinným prvkem ze zákona (*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*), totiž z pedologického hlediska funguje jako „houba“, která je schopná nasát a zadržet významné množství srážkové vody a snížit tak či zcela eliminovat riziko povodně. Aby však tato „houba“ skutečně fungovala, je nutné, aby se voda z povrchu země dostala do půdy a aby se v ní udržela. To není možné, je-li povrch půdy ztužený (typicky pohybem těžké zemědělské techniky, v kombinaci se suchem a teplem) a bez trvalého kořenového systému rostlin, a tedy vodě prakticky nepropustný. Z toho důvodu je nutné ponechat okolí vodních toků ve volné krajině neorané a umožnit růst vegetace okolo vodního toku. Kořenový systém vegetace pak přispívá k zadržení vody při srážkách a k jejímu zasáknutí do podloží. Dostatečně široké břehové porosty zároveň přispívají ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability jinak intenzivně zemědělsky obhospodařované volné krajiny.		
K.537	NU – přírodní všeobecné	částečně – NL
Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Viz odůvodnění vymezení plochy K.527. ↑		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.538	NU – přírodní všeobecné	částečné – NL
Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Viz odůvodnění vymezení plochy K.527. ↑		
K.539	NU – přírodní všeobecné	**ano – NL**
Plocha je v celém svém rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Viz odůvodnění vymezení plochy K.527. ↑		
K.540	NU – přírodní všeobecné	**ano – NL**
Plocha je v celém svém rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL). Plocha změny v krajině K.540 je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1136 Ers – Únětický háj, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů regionálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační. Plocha změny v krajině K.540 je vymezená všude tam, kde se v rámci plochy regionálního biokoridoru, zpřesněného dle platných ZÚR Středočeského kraje, dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy. Detailní odůvodnění vymezení RBK.1136 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↓		

k § C16

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn smíšených nezastavěného území

Plochy smíšené nezastavěného území se v zásadě vymezují v těch případech, kdy nelze stanovit jednoznačně převládající cílový způsob využití ploch v krajině, převážně pak mimo zastavěné území. Jedná se typicky o plochy, které paralelně plní anebo mají plnit více různých krajinných funkcí, a to do značné míry rovnocenně. Je přitom charakteristické, že jedna (či některá) z palety funkcí ve volné krajině je něčím specifická.

V případě obce Holubice byl tento typ ploch využit primárně pro vymezení záhumenních zahrad a sadů obalujících obvod zástavby jádrového sídla Holubice-Kozinec z důvodu prostorového oddělení obytného území sídla od dnes bezprostředně sousedících intenzivně obhospodařovaných oraných zemědělských ploch. Současně je důvodem vymezení těchto ploch vytvoření rekreačního krajinného zázemí sídla Holubice-Kozinec formou ploch, u kterých převažuje zemědělská funkce, avšak odlišná od standardní velkoplošné zemědělské výroby. Záhumenní zahrady a sady mají být navázané na obyvatele sídla, kteří na zahradách a sadech získají možnost provozování drobné pěstitelské činnosti charakteru samozásobitelství, po vzoru historických venkovských záhumenků. Tento režim pomůže oddělení obytného sídla od intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch, vytvoří příjemné krajinné rekreační zázemí sídla a napomůže i harmonickému začlenění zástavby sídla do krajiny, které se pak jakoby „topí“ v zeleni, tak jak to bývalo standardní u tradičních venkovských sídel v minulosti.

Stejný princip jako výše popsaný je pak použitý také pro vytvoření „nárazníkového pásma“ regionálního biocentra RBC.1461 Kozinecký háj s vrchem Ers. Pás záhumenních políček, zahrad či sadů, navržený po obvodu úpatí vrchu Erz, má chránit vysoce ekologicky stabilní biotopy zalesněného vrchu Erz před jejich narušením okolní orbou. Zároveň se přitom jedná o tradiční prvek v zemědělské krajině, kde svažitější úpatí vrchů byly tradičně využívané jako louky či pastviny anebo sady a vrcholy kopců pak byly zalesněné.

Dalšími důvody pro vymezení ploch změn smíšených nezastavěného území, konkrétně s vodohospodářskými zájmy, je pak zajištění optimálních podmínek pro možnou přirozenou retenci srážkové vody na zemědělské půdě, a to v rozsahu lokalit s identifikovaným potenciálem pro retenci vody, dle jejich vymezení v rámci *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*.

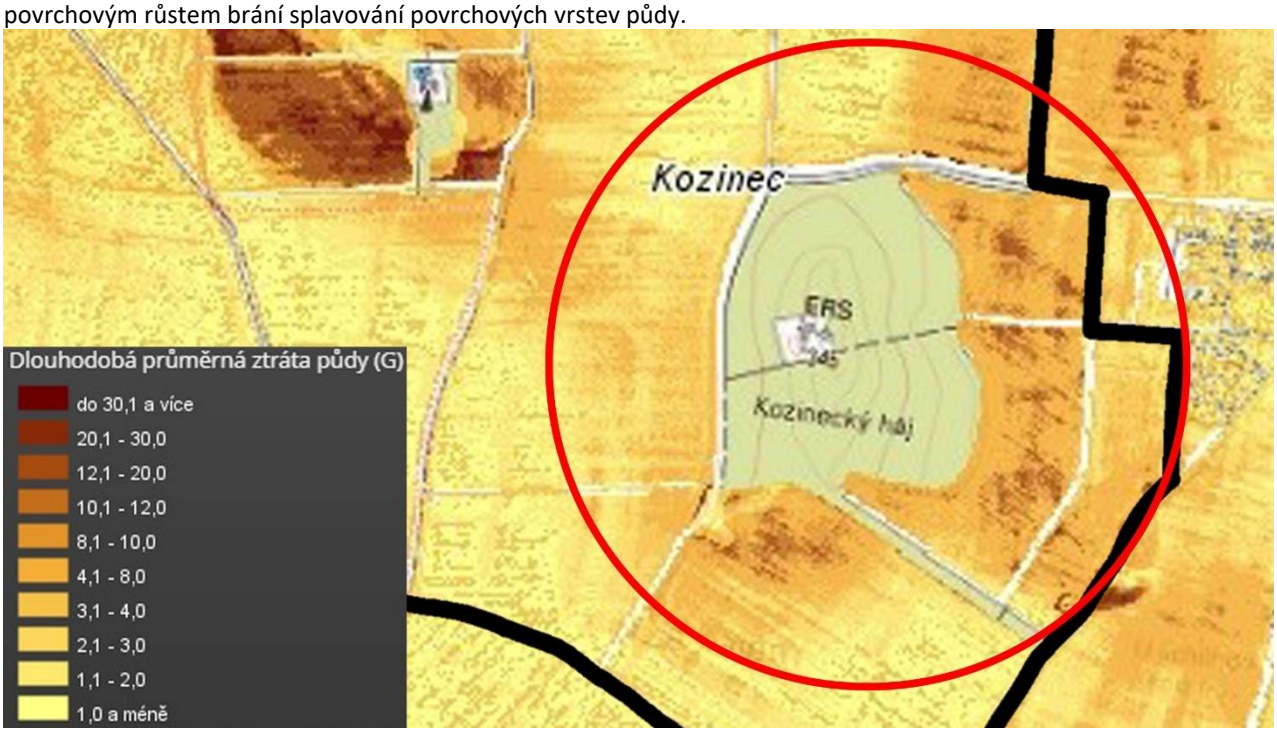
Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn smíšených nezastavěného území

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn smíšených nezastavěného území se zaměřuje výhradně na urbanistické a krajinářské důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch smíšených nezastavěného území ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn smíšené nezastavěného území.

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.550	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Plochy změn v krajině K.550, K.551, K.552, K.553, K.554, K.555, K.556, K.557, K.558, K.559 a K.560 jsou vymezené pro vytvoření souvislého záhumenního pásu sadů, luk, pastvin, drobných produkčních zahrad či malých políček obalujících severní, východní a jižní obvod jádrového sídla Holubice-Kozinec. Primárním účelem záhumenního pásu je prostorové oddělení obytných ploch sídla od dnes bezprostředně sousedících intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch. Tím mají být eliminovány negativní dopady intenzivního zemědělského hospodaření (prašnost, zápach či rozstřik hnojiva, hluk z provozu mechanizace atp.) na obydlí. Dalším důvodem je také vytvoření rekreačního krajinného zázemí obytného území sídla Holubice-Kozinec, a tedy umožnění bezprostřední každodenní rekreace obyvatel obce v docházkové vzdálenosti z jejich domovů. V neposlední řadě je záhumenní pás vymezený z důvodu zajištění harmonického začlenění zástavby sídla Holubice-Kozinec do navazující volné krajiny. Okraj zástavby bude lemovaný trvalou vegetací, včetně stromů a zástavba tak nebude v otevřené zemědělsky obhospodařované krajině působit jako bariéra. Navrhovaná změna má také protierozní funkci, když brání případnému splachu ornice při přívalových deštích do zástavby. Zároveň vymezení předmětných ploch přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.		
K.551	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.552	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.553	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.554	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.555	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.556	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.557	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.558	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.559	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.560	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.550. ↑		
K.561	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-

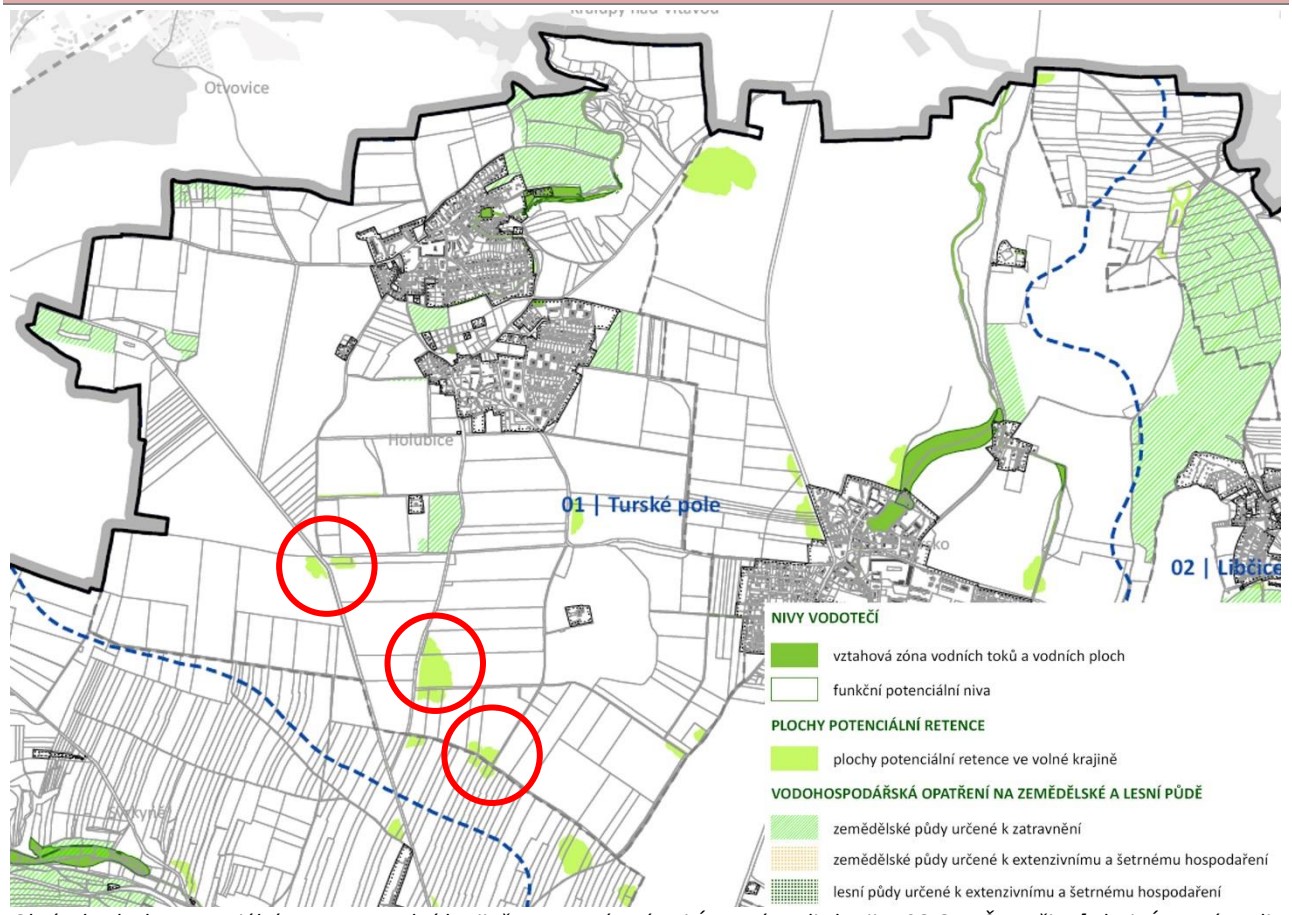
Plochy změn v krajině K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566 a K.567 jsou vymezené pro pás záhumenních políček, zahrad či sadů po obvodu úpatí vrchu Erz, který má chránit vysoce ekologicky stabilní biotopy zalesněného vrchu Erz před jejich narušením okolní orbou. Zároveň se přitom jedná o tradiční prvek v zemědělské krajině, kde svažitější úpatí vrchů byly tradičně využívané jako louky či pastviny anebo sady a vrcholy kopců pak byly zalesněné.
Vrch Erz je kulturně-historickou památkou s rekreačním potenciálem nejen pro obyvatele obce, ale i pro její návštěvníky. Z těchto důvodů je v ÚP Holubice chráněn nejen samotný zalesněný vrchol Erzu, ale také jeho úpatí formou extenzivnějšího zemědělského využití, aby nedocházelo k orbě až k okraji lesních pozemků.
Plochy změn v krajině K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566 a K.567 jsou dále vymezené ke změně současných intenzivně oraných polí na louky či pastviny, a to z důvodu zajištění ochrany svažité zemědělské půdy na předmětných plochách svahů vrchu Erz před vodní erozí. Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky ohrožené vodní erozí. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní.
Z důvodu ochrany ZPF je tedy nezbytné vyloučit na erozně ohrožených pozemcích orbu a pozemky využívat ke způsobu zemědělského hospodaření či jinému využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy.



Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
K.562	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.561. ↑		
K.563	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.561. ↑		
K.564	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.561. ↑		
K.565	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.561. ↑		
K.566	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.561. ↑		
K.567	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.561. ↑		
K.568	MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní	-
Plocha změny v krajině K.568 je vymezená pro vytvoření záhumenního pásu sadů, pastvin, drobných produkčních zahrad či malých políček obalujících obytné sídlo sousední obce Tursko. Primárním účelem záhumenního pásu je prostorové oddělení obytných ploch sídla Tursko od dnes bezprostředně sousedících intenzivně obhospodařovaných zemědělských ploch. Tím mají být eliminovány negativní dopady intenzivního zemědělského hospodaření (prašnost, zápach či rozstřik hnojiva, hluk z provozu mechanizace atp.) na obydlí. Dalším důvodem je také vytvoření rekreačního krajinného zázemí obytného území sídla Tursko, a tedy umožnění bezprostřední každodenní rekreace obyvatel obce v docházkové vzdálenosti z jejich domovů. V neposlední řadě je záhumenní pás vymezený z důvodu zajištění harmonického začlenění zástavby sídla Tursko do navazující volné krajiny. Okraj zástavby bude lemovaný trvalou vegetací, včetně stromů a zástavba tak nebude v otevřené zemědělsky obhospodařované krajině působit jako bariéra. Navrhovaná změna má také protierozní funkci, když brání případnému splachu ornice při přívalových deštích do zástavby. Zároveň vymezení předmětných ploch přispívá ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability.		
K.570	MU.w – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy	-
Plochy změn v krajině K.570, K.571, K.572, K.573 a K.574 jsou vymezené z důvodu zvýšení retenčních schopností intenzivně zemědělsky obhospodařovaných rozsáhlých bloků orné půdy. Jedná se o plochy, které mají dle hydrologického modelu krajiny vlastnosti vhodné pro přirozenou retenci srážkové vody. Jedná se totiž o přirozené terénní deprese, v nichž se po srážkách drží vody a které fungují jako sběrnice vody. Vymezení těchto ploch změn v krajině vychází z vymezení potenciálních ploch retence vody ve volné krajině v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)*. Důvodem pro vymezení těchto ploch jako ploch změn v krajně smíšených nezastavěného území s vodohospodářskými zájmy je zajistit územním plánem lepší podmínky pro retenci srážkové vody v těchto plochách, než poskytuje současné využití těchto ploch, kterým je konvenční velkoplošná orba. Ta tyto plochy nevhodně ztužuje a zásadně tak snižuje schopnost těchto ploch zasakovat srážkovou vodu. Nově navržené využití MU.w vylučuje do budoucna orbu a připouští toliko extenzivní formy zemědělského hospodaření například ve formě luk, pastvin apod. a dále jakékoli další vyžití s vyšší retenční schopností, včetně ponechání v přírodě blízkém stavu.		

ozn. plochy	*kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení plochy		



Obrázek: Plochy potenciální retence ve volné krajině vymezené v rámci Územní studie krajiny SO ORP Černošice [zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, ČZU v Praze 2019, výkres č. B.3c]

Cílem vymezení ploch je vedle jejich primární hydrologické funkce také zvýšení biodiverzity a ekologické stability volné krajiny obce Holubice. Navrhované plochy změn v krajině mají zároveň funkci protierozní a protipovodňovou, protože mají schopnost zadržovat srážkovou vodu.

K.571	MU.w – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.570. ↑		
K.572	MU.w – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.570. ↑		
K.573	MU.w – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.570. ↑		
K.574	MU.w – smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy	-
Viz odůvodnění vymezení plochy K.570. ↑		

k § C17

Souhrnné odůvodnění vymezení koridorů změn pro umístění liniových protierozních opatření

Koridory změn pro umístění vedení liniových protierozních opatření jsou vymezovány v situaci, kdy na úrovni řešení územního plánu není známo nebo není dostatečně územně prověřeno přesné vedení těchto opatření, anebo kdy nejsou známé jejich přesné plošné nároky a kdy lze oprávněně očekávat, že v navazujících řízeních může dojít k úpravám trasy

a plošných nároků na vedení liniových opatření. Koridor vyplývající z § 2, odst., 1, písm. i) stavebního zákona ponechává vůli pro zpřesnění předmětného záměru liniového protierozního opatření, pro nějž je v ÚP vymezen.

I přes stabilizaci stávajících krajinných prvků přispívajících k ochraně půdy proti erozi, a i přes návrh zahuštění cestní sítě ve volné krajině, které rovněž zvyšuje odolnost půdy proti erozi, je v některých erozně výrazně ohrožených segmentech krajiny obce nutné přistoupit i k cíleným protierozním opatřením. Mezi ně patří typicky zatravnění erozně ohrožené orné půdy, anebo ochrana erozně ohrožené orné půdy technickými protierozními opatřeními (TPEO). Jejich výhodou je menší plošná náročnost a zachování větší plochy orné půdy pro její primární hospodářské využití v porovnání s plošným zatravněním, které znamená úplný převod původně orné půdy na trvalé travní porosty, a tedy ztrátu produkční funkce orné půdy.

Zatravnění orné půdy se s ohledem na výše uvedené používá zejména u svažitých a velmi svažitých ploch orné půdy, jejichž orba je pro půdy erozně ohrožující v celé orané ploše. U méně svažitých erozně ohrožených bloků orné půdy, zvláště pak tam, kde se jedná o ornou půdu vyšší bonity, se aplikují častěji liniová technická protierozní opatření, která umožňují převažující plochu orné půdy zachovat pro její původní využití.

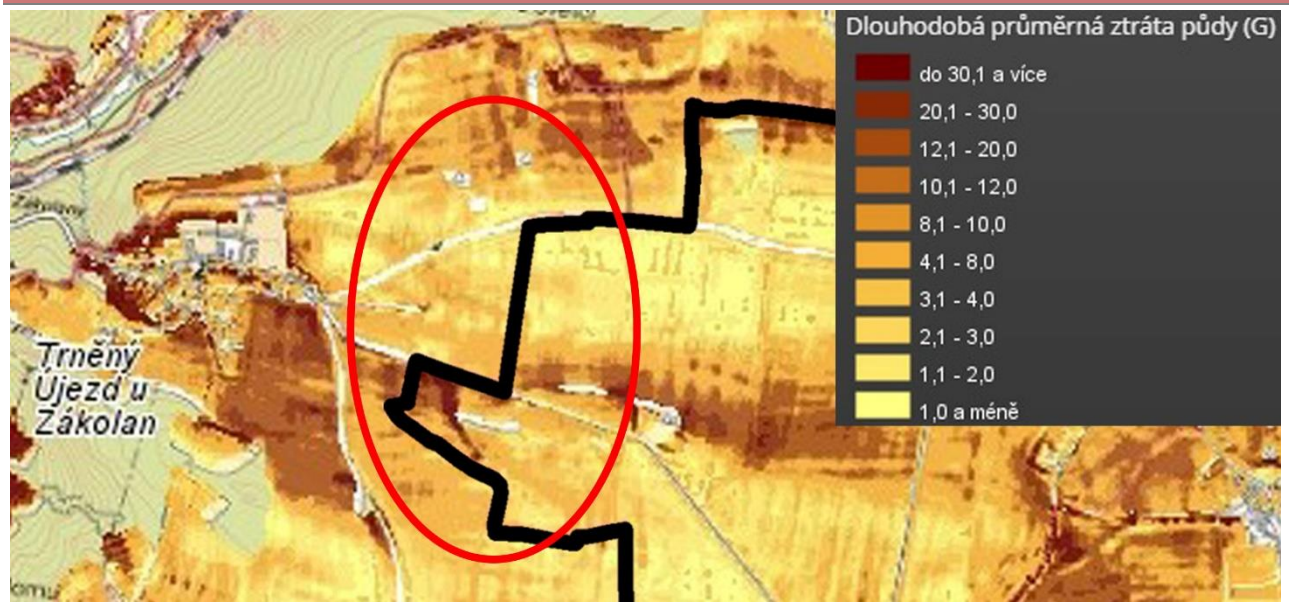
Potřeba protierozních opatření na území obce Holubice byla identifikována na základě rozboru průměrných ročních ztrát půdy vypočtených Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy (*https://mapy.vumop.cz*) a navržených opatření na zemědělské půdě v rámci projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz).* Podle těchto podkladů bylo nakonec rozhodnuto o aplikaci buď plošného zatravnění anebo návrhu liniových technických protierozních opatření.

U větších bloků orné půdy, zvláště pak na kvalitní zemědělské půdě I. a II. třídy ochrany, je upřednostňováno řešení ochrany zemědělské půdy před vodní erozí za pomoci biotechnických protierozních opatření před zatravněním ohrožených půd. Za tím účelem jsou v ÚP Holubice vymezeny koridory protierozních opatření smíšené nezastavěného území všeobecné – erozně ohrožené (MU.e) CNU.01 a CNU.02.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých koridorů změn pro umístění liniových protierozních opatření

ozn. koridoru	*kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení koridoru		
CNU.01	MU.e – smíšené nezastavěného území všeobecné – erozně ohrožené	-
Koridory CNU.01 a CNU.02 jsou vymezeny pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření z důvodu přerušení dlouhých tras povrchového odtoku v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec. Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec ohrožené vodní erozí. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní. Z důvodu ochrany ZPF je na svažitých, a tedy silně erozně ohrožených pozemcích orba zcela nevhodná a měla by být úplně vyloučena, ve prospěch způsobu zemědělského hospodaření či jiného využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy. Vzhledem k tomu však, že v rámci předmětných erozně ohrožených pozemků je ZPF nejvyšší (I.) třídy ochrany, bylo přistoupeno k návrhu liniového protierozního opatření formou protierozního pásu, který přibližně uprostřed půdního bloku přeruší dráhu povrchového odtoku a zmírní tak významně negativní důsledky eroze půdy. Projekt *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz)* doporučuje lokalitu k zatravnění. Jak již je zmíněno výše, s ohledem na větší plošný rozsah půdního bloku kvalitní orné půdy bylo plošné zatravnění vyhodnocené jako nevhodné (došlo by ke ztrátě hospodářského potenciálu velké plochy orné půdy) a bylo proto zvoleno řešení pomocí technických protierozních opatření, které umožní zachování většiny produkční plochy orné půdy.		

ozn. koridoru	*kód využití – typ rozdílného způsobu využití koridoru*	*vymezení v platném územním plánu*
podrobné odůvodnění vymezení koridoru		



Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

CNU.02	MU.e – smíšené nezastavěného území všeobecné – erozně ohrožené	-
Viz odůvodnění vymezení koridoru CNU.01. ↑		

k § C18

Formální ustanovení upřesňující mechanismus aplikace koridorů vymezených nad plochami s rozdílným způsobem využití. Důvodem ustanovení je jednoznačně deklarovat, že v případě realizace stavby či opatření, pro něž je předmětný koridor vymezen, není nutná změna územního plánu k tomu, aby mohlo být mimo danou realizovanou stavbu či realizované opatření dále rozhodováno podle ploch s rozdílným způsobem využití překrytých předmětným koridorem.

k §§ C19, C20

Důvodem ustanovení je jasně vymezit typy ploch s rozdílným způsobem využití, které v ÚP Holubice tvoří **systém sídelní zeleně**. Přitom se jedná jak o plochy explicitně vymezené pro zeleň **s vyloučením nebo zásadním omezením zástavby**, tak o plochy zeleně integrované v rámci ploch s jiným rozdílným způsobem využití určených pro zástavbu (typicky zahrady rodinných domů v plochách bydlení). Systém sídelní zeleně je přitom chápán jako soubor ploch zeleně **v sídlech** (v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které při naplnění rozšíří zastavěné území) **a v bezprostřední prostorové i provozní vazbě na sídla**, které zajišťují nezbytný podíl zpravidla veřejně přístupné zeleně uvnitř urbanizovaného území sídel a ve vazbě na ně. Systém sídelní zeleně má význam pro zachování přírodního elementu, tedy zejména vegetace, v sídlech, mezi zástavbou. Tím zásadně přispívá lepšímu mikroklimatu sídel (plochy zeleně ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem) i lepší retenci srážkové vody v sídlech. Systém sídelní zeleně také slouží jako útočiště volně žijících druhů živočichů, například ptáků. V neposlední řadě má systém sídelní zeleně estetický význam (vizuální atraktivita) a kompoziční význam.

ÚP Holubice navrhuje ucelený systém sídelní zeleně skládající se z ploch zeleně různé významnosti, různého charakteru vegetace a různého režimu veřejné přístupnosti. Největší význam a garantovanou veřejnou přístupnost mají plochy zařazené do režimu **zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP)**. K těmto plochám se řadí doprovodná, často liniová zeleň na plochách **veřejných prostranství všeobecných (PU)**.

Součástí systému sídelní zeleně jsou také plochy **zeleně sídelní ostatní (ZS)**, které se nacházejí v sídlech, tedy v rámci zastavěného území. Jde převážně o plochy nelesní zeleně s rozvinutou dřevinnou sukcesí, popř. extenzivní travní porosty, doprovodnou zeleň podél vodotečí, samotné vodní plochy a toky apod. V bezprostřední vazbě na zastavěné území tento systém doplňují plochy **přírodní všeobecné (NU)**, které by principiálně také měly být veřejně přístupné. Součástí systému sídelní zeleně jsou ve vazbě na jádrové sídlo Holubice-Kozinec také plochy **lesní všeobecné (LU)**, které umožňují doplnit hospodářskou a ekologickou funkci lesních pozemků i o funkci rekreační, a tím v jádrovém sídle Holubice-Kozinec vytvořit atraktivní rekreační zázemí.

Výše uvedené plochy veřejně přístupné zeleně **doplňují vegetační plochy na soukromých pozemcích**, které plní rekreační funkci primárně pro majitele pozemků, sekundárně dotváří celkové prostředí sídla a jeho mikroklima. Asi největší podíl ze systému sídelní zeleně zaujímají plochy soukromých zahrad u rodinných domů. Ty jsou většinou vymezeny jako integrální součást ploch bydlení či ploch smíšených obytných, ale mohou být vymezené i jako samostatné **plochy zeleně – zahrad a sadů (ZZ)**. V těchto plochách je zásadně omezena zástavba a dominují tak v nich nezastavěné obytné, rekreační či produkční zahrady. Režim těchto ploch je nastaven jako rekreační zázemí na soukromých zahradách primárně pro jejich vlastníky, případně další uživatele těchto pozemků.

Kolem zástavby jádrového obytného sídla Holubice-Kozinec na přechodu zástavby sídla do navazující volné zemědělské krajiny jsou pro záhumenní pás produkčních zahrad, sadů, pastvin či malých políček vymezeny **plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního (MU.z)**, jejichž účel je především vytvořit izolační a přechodný pás mezi zástavbou a čistě zemědělskými plochami, zejména pak oranými poli. Tyto plochy poskytnou prostor pro extenzivní zemědělství obyvatel obce s charakterem samozásobitelství a umožní i extenzivní rekreaci na veřejně přístupných či soukromých pozemcích. Součástí tohoto záhumenního pásu je na severozápadním okraji zástavby sídla Holubice-Kozinec rovněž **plocha smíšená nezastavěného území všeobecná – sportovního využití (MU.s),** v rámci níž je nad rámec ostatního využití umožněného v záhumenním pásu připuštěno také sportovní využití na nezpevněných plochách.

V rámci ploch určených primárně k zastavění, konkrétně **v plochách bydlení**, **plochách smíšených obytných** a **plochách občanského vybavení** je funkční či prostorovou regulací zpravidla zajištěn **určitý minimální podíl nezastavěné části pozemku**, a to pro doplnění zástavby o zeleň na zahradách, dvorech apod., která plní především funkci rekreační na soukromých pozemcích, ale také estetickou, kompoziční a má pozitivní vliv na mikroklima v sídlech.

Specifickým prvkem systému sídelní zeleně jsou pak aleje a stromořadí podél cest a silnic směřujících ze sídel do volné krajiny. Jde o liniové prvky, jejichž význam pro fungování systému sídelní zeleně je nezastupitelný. Zásadním způsobem zvyšují komfort při pohybu pěších či cyklistů, poskytují stín, zvlhčují a ochlazují vzduch a zásadně také zvyšují estetickou kvalitu krajiny. To je důvod pro jejich zahrnutí do systému sídelní zeleně.

k § C21

Toto ustanovení specifikuje účel **doprovodné zeleně realizované v plochách veřejných prostranství všeobecných** (PU) v rámci systému sídelní zeleně. V duchu tohoto účelu by měly být stavby a zařízení v plochách PU projektovány. Stanovený účel vyplývá z přínosu této zeleně ke **zvýšení uživatelské kvality těchto prostranství**. Typicky jde o místní a veřejně přístupné účelové komunikace či plochy návsí. Doprovodná zeleň zajišťuje v těchto plochách stín pro pěší a cyklisty, ochlazuje a zvlhčuje vzduch, v neposlední řadě má doprovodná zeleň významnou estetickou a kompoziční funkci.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn veřejných prostranství všeobecných (PU) odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C09 tohoto odůvodnění.↑

k § C22

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **ZP – zeleně – parků a parkově upravených ploch** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch parků a parkově upravených ploch (tedy veřejné zeleně) stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch veřejné zeleně spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel je dán přínosem těchto ploch spočívajícím v možnosti setkávání a rekreace obyvatel na veřejně přístupných plochách zeleně nacházejících se v bezprostřední vazbě na obytné plochy, přičemž se tyto plochy vyznačují příznivými mikroklimatickými i estetickými vlastnostmi.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C10 tohoto odůvodnění.↑

k § C23

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **ZZ – zeleně – zahrad a sadů** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch zeleně – zahrad a sadů stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení stabilizovaných ploch zeleně – zahrad a sadů spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel je dán přínosem těchto ploch spočívajícím v možnosti rekreace uživatelů sousedních obytných staveb na plochách s převahou zeleně, které zároveň zajišťují příznivé mikroklimatické a estetické vlastnosti obytných částí území.

k § C24

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **ZS – zeleně sídelní ostatní** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch zeleně sídelní ostatní stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení stabilizovaných ploch zeleně sídelní ostatní spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel je dán přínosem těchto ploch pro doplnění zastavěného území sídel o zeleň zlepšující jeho klimatické a estetické vlastnosti.

k § C25

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **LU – lesních všeobecných** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch lesních všeobecných stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení stabilizovaných ploch lesních všeobecných spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel je dán přínosem těchto ploch pro doplnění sídel o zeleň zlepšující jeho klimatické a estetické vlastnosti a pro jejich rekreační funkci.

k § C26

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **NU – přírodních všeobecných** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch přírodních všeobecných stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn v krajině přírodních všeobecných spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel je dán přínosem těchto ploch pro doplnění sídel o zeleň zlepšující jeho klimatické a estetické vlastnosti.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn přírodní všeobecné odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C15 tohoto odůvodnění.↑

k § C27

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **MU.z – smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel představuje sám o sobě odůvodnění k zařazení těchto ploch do systému sídelní zeleně – izolace obytného prostředí sídel od intenzivně zemědělsky využívaných, zpravidla oraných ploch zlepší klimatické prostředí sídel, nabídne možnost k rekreaci obyvatel sídel a přispěje k harmonickému zakomponování zástavby sídla do krajiny.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy změn smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního odůvodněny v kapitole Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině), v rámci odůvodnění § C16 tohoto odůvodnění.↑

k § C28

Toto ustanovení specifikuje účel ploch **MU.s – smíšených nezastavěného území všeobecných – sportovního využití** v rámci systému sídelní zeleně. Tento účel ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – sportovního využití stanovený v tomto ustanovení je přitom jedním z východisek pro vymezení stabilizovaných ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – sportovního využití spadajících do systému sídelní zeleně. Stanovený účel představuje sám o sobě odůvodnění k zařazení těchto ploch do systému sídelní zeleně – vytvoření extenzivně využívané sportovní plochy ve volné krajině s bezprostřední návazností na stávající jezdecký areál v severozápadní části jádrového sídla Holubice-Kozinec.

k § C29

Toto ustanovení specifikuje účel **doprovodné zeleně realizované v plochách občanského vybavení** v rámci systému sídelní zeleně. Důvodem pro umožnění umísťování doprovodné zeleně do ploch občanského je přínos této zeleně ke **zvýšení uživatelské kvality těchto ploch**. Typicky jde o upravené prostory před veřejnými institucemi, v rámci sportovních areálů, nebo výrazný podíl zeleně v rámci areálů hřbitovů. Doprovodná zeleň zajišťuje v těchto plochách stín pro uživatele, ochlazuje a zvlhčuje vzduch, v neposlední řadě má doprovodná zeleň významnou estetickou a kompoziční funkci.

k § C30

Toto ustanovení specifikuje účel požadovaných **podílů nezastavěných částí pozemků v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných** v rámci systému sídelní zeleně. U bytových domů jsou nezastavěné části pozemků využívány převážně jako veřejně přístupná prostranství s převahou zeleně. U zahrad rodinných domů je respektován v zásadě soukromý charakter těchto zelených ploch, které slouží primárně vlastníkům rodinných či rekreačních domů užívajících je jako zahrady pro rekreaci, případně pěstitelskou činnost. Důvody pro zařazení těchto prvků do systému sídelní zeleně nejsou nicméně navázány na jejich veřejnou přístupnost. Nezastavěné části pozemků bytových domů a soukromé zahrady u obytné a rekreační zástavby zajišťují v sídle zlepšení mikroklimatu (ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem), zvyšují jeho vizuální atraktivitu a mají důležitý kompoziční význam.

k § C31

Toto ustanovení specifikuje účel vymezených **koncepčních prvků stromořadí/alej podél cesty/silnice** v rámci systému sídelní zeleně. Důvody pro zařazení tohoto prvku do systému sídelní zeleně je přínos alejí a stromořadí podél cest ke zvýšení uživatelské kvality cest ve volné krajině a zajištění stínu pro pěší a cyklisty, ochlazování a zvlhčování vzduchu, přičemž stromořadí mají také významnou estetickou a kompoziční funkci.

k § C32

Důvodem ustanovení je umožnění umisťování ploch sídelní zeleně i tam, kde plochy pro sídelní zeleň ÚP explicitně nevymezuje, **zejména s ohledem na měřítko a podrobnost řešení ÚP**. Důvodem ustanovení je tak otevření možnosti rozšíření ploch sídelní zeleně v navazujících řízeních, kdy je využití ploch řešeno ve větší podrobnosti.

Zásada je promítnuta do podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití vymezených pro zástavbu.

Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

k § D01

Systém pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel (zjednodušeně též komunikační systém pro silniční dopravu) zajišťuje jednak **dopravní dostupnost území obce** a jeho dopravní napojení na širší území pro motorovou dopravu a dále zajišťuje veškerou **dopravní obsluhu území obce** pro motorovou dopravu. Důvodem ustanovení je zajistit, aby ÚP i do budoucna garantoval provozní funkčnost komunikačního systému na území obce Holubice, podmíněnou jednak **prostorovou spojitostí systému**, tedy vzájemnou návazností a provázaností a dále **hierarchizací a významovou diferenciací** jednotlivých dílčích komunikací v systému.

Jednotlivé hierarchické úrovně komunikačního systému zajišťují vždy v území různé dopravní vazby. Zatímco **dálnice či silnice I. třídy** zajišťují přednostně převedení tranzitní automobilové dopravy přes území obce, a to v nadregionálním, celorepublikovém i mezinárodním měřítku, **silnice II. a III. třídy** zajišťují dopravní vazby obce na své okolí, tedy dopravní napojení obce na silnice I. tříd či dálnice a také dopravní propojení dané obce s okolními obcemi. Hlavním účelem silnic přitom v rámci systému není dopravní napojení a dopravní obsluha jednotlivých pozemků a staveb na nich, i když se tomu zejména v případě silnic nižších tříd přirozeně nelze vyhnout, zvláště pak ve venkovské struktuře zástavby, která je typická i pro obec Holubice.

Dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb na nich zajišťují v systému naopak primárně **místní komunikace**. I ty se podle svého významu v systému ještě dále dělí podle dopravního významu a urbanisticko-dopravní funkce. Místní komunikace sběrné mají poměrně vysoký dopravní význam (v případě venkovských obcí je typicky tvoří průjezdní úseky silnic), místní komunikace obslužné a se smíšeným provozem (obytné zóny a pěší zóny) jsou v komunikačním systému významově těmi nejtenčími kapilárami, které zajišťují přednostně dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb, s úplným vyloučením průjezdné (tranzitní) dopravy.

Dopravní dostupnost a obsluhu pozemků ve volné krajině pro účelovou/hospodářskou motorovou dopravu zajišťují **veřejně přístupné účelové komunikace**, kterými jsou zejména polní cesty a lesní cesty.

Správná hierarchizace komunikačního systému obce je předpokladem nejen správného dopravního fungování systému, kdy na dopravně nejvýznamnější dopravní komunikace navazují vždy méně a méně dopravně významné komunikace, ale má zásadní vliv na utváření veřejných prostranství obce a na kvalitu života a zejména pohodu bydlení v obci. Hierarchizace komunikačního systému obce například zásadně determinuje distribuci jednotlivých funkcí v území,

dopravně náročné funkce, jako např. výroba či skladování či velkoplošná obchodní a jiná komerční zařízení, je nezbytné umísťovat v návaznosti na dálnice a silnice, zatímco dopravně méně náročné funkce (jako je bydlení, rekreace, mateřská škola apod.) se umisťují v návaznosti na dopravně nejméně významné komunikace s nejmenší intenzitou automobilového provozu.

Systém pozemních komunikací pro silniční motorová vozidla je na území obce Holubice složený pouze ze dvou hierarchických úrovní:

Páteř systému pozemních komunikací pro silniční motorová vozidla obce Holubice tvoří síť silnic III. třídy, konkrétně **silnice III/24010, III/24011, III/24012, III/24015 a III/00723.** Žádná z těchto silnic přitom nemá v komunikačním systému širšího okolí zásadní význam, protože správní území obce Holubice leží zcela mimo významné dopravní tahy. Územím obce Holubice proto neprojíždí žádná intenzivní tranzitní automobilová doprava, dopravní zatížení všech úseků silnic na území obce Holubice je proto minimální, navíc s minimálním podílem těžké nákladní dopravy. Průjezdní úseky silnic přes zástavbu obce mají čistě lokální význam a obsluhují de facto výhradně vlastní obec, doprava na nich je tedy takřka výhradně jen zdrojová a cílová.

Na průjezdní úseky silnic III. třídy navazuje jednoduchá a jen málo rozvětvená síť **místních komunikací pro motorovou dopravu**, z nichž většina má charakter komunikací se smíšeným provozem chodců a silničních motorových vozidel (obytné zóny), jakkoli tak zpravidla nejsou formálně dopravně značené ani adekvátně stavebně řešené. Důvodem ustanovení D01 je ochránit tuto síť a dále jí rozvíjet primárně pro lokální dopravní obsluhu jednotlivých nemovitostí v zastavěné části obce a tím potlačit jejich význam dopravní a zvýšit význam rekreační a pobytový. Síť místních komunikací má navíc garantovat optimální podmínky veřejné prostupnosti celého zastavěného území obce pro chodce a cyklisty.

Navazující síť **veřejně přístupných účelových komunikací** je na území obce Holubice poměrně řídká, neboť Holubice leží v zemědělsky tradičně intenzivně obhospodařované krajině se scelenými plošně rozsáhlými lány orné půdy. Většina historických cest je proto rozorána. O to větší je to důvodu všechny existující veřejně přístupné účelové komunikace důsledně chránit a respektovat.

Důvodem ustanovení § D01 je tak s ohledem na výše uvedené zajistit i do budoucna prostorovou spojitost a provozní funkčnost systému komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, který zajišťuje jednak dopravní dostupnost a základní dopravní obslužnost obce pro silniční motorová vozidla a který dále zajišťuje dopravní dostupnost a dopravní obslužnost jednotlivých pozemků a staveb na pozemcích. S ohledem na venkovský charakter obce Holubice jsou všechny komunikace pro provoz silničních motorových vozidel na území obce Holubice, a to včetně průjezdních úseků obou silnic III. třídy, součástí veřejných prostranství, v rámci nichž jsou nároky i na jiné než dopravní využití, především pak nároky na pobyt, bezpečný pohyb chodců a cyklistů i na rekreační využití. Rozvoj systému komunikací nižšího dopravního významu, tedy místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, v návaznosti na stávající součásti tohoto systému, je nutný pro zajištění dopravního zpřístupnění všech pozemků na území obce, a to jak v sídlech v souvislosti s postupným rozvojem zástavby, tak ve volné krajině v souvislosti s případnými měnícími se nároky na obhospodařování krajiny a poptávkou po stále lepší prostupnosti krajiny pro pěší a cyklistický pohyb.

Důvodem ustanovení je dále zajistit ochranu systému komunikací pro silniční motorová vozidla jako významné civilizační hodnoty obce, zajišťující prostupnost území celé obce (sídel i volné krajiny) a dopravní dostupnost a obslužnost všech pozemků a staveb na území obce.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že systém pozemních komunikací pro provoz silničních motorových vozidel je na území obce Holubice dlouhodobě stabilizovaný a nevykazuje žádné zásadní dopravní závady, alespoň tedy ne v měřítku řešitelném územním plánem. Právě z toho důvodu stanoví územní plán tento systém stabilizovat a rozvíjet ho tak, aby zůstal maximálně ucelený a spojitý.

k § D02

Důvodem ustanovení § D02 je potřeba územním plánem **jednoznačně odlišit režim ploch** v rámci nichž je a i do budoucna bude primárním využitím motorová doprava (plochy dopravy silniční (DS)) a ploch, v rámci nichž tvoří a bude tvořit motorová doprava jen jednu ze součástí využití ploch a kde tedy motorová doprava nemá dominovat nad ostatními účely ploch, v případě veřejných prostranství (PU) pak zejména nad bezpečným pohybem chodců a cyklistů, nad pobytovou a rekreační funkcí anebo např. nad pohybovými či herními aktivitami, resp. nad primárními účely ploch s jiným způsobem využití, v rámci nichž jsou komunikace nižšího dopravního významu integrovány (např. bydlení, občanské vybavení, rekreace apod.).

k § D03

Důvodem ustanovení § D03 je potřeba územním plánem jednoznačně deklarovat, že **průjezdní úseky silnic** tvoří, a také do budoucna mají (a musí) tvořit základní páteř systému obsluhy území obce pro motorovou dopravu a že pro tuto jejich základní funkci mají být chráněny, a i nadále utvářeny. Což ovšem nemá znamenat, že by nebylo možné průjezdní úseky silnic vedené zástavbou jakkoli kultivovat a humanizovat a zpomalovat a usměrňovat na nich provoz silničních motorových vozidel tak, aby dopravní funkce průjezdních úseků silnic co nejméně obtěžovala ostatní funkce veřejných prostranství.

Podél východního okraje správního území obce Holubice, mezi zástavbou Kozince a vrchem Erz, je dlouhodobě plánované vedení přeložky silnice II/240 propojující vzájemně kapacitní silnicí dálnice D7 a D8. Koridor pro tuto přeložku silnice II/240 byl vymezený v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, je však zrušený rozhodnutím soudu a ze ZÚR Středočeského kraje je tak vypuštěný. Plánovaná trasa přeložky silnice II/240 je z pohledu obce Holubice nepřijatelná, protože by zcela odřízla zástavbu obce od zalesněného vrchu Erz, který je hlavním zázemím každodenní rekreace pro obyvatele obce. Z toho důvodu není v územním plánu koridor pro tento záměr vůbec vymezený.

k § D04

Důvodem ustanovení je zajistit i do budoucna **prostorovou spojitost a provozní funkčnost systému komunikací pro provoz silničních motorových vozidel**, které, na rozdíl od silnic, primárně zajišťují dopravní dostupnost a dopravní obslužnost jednotlivých pozemků a staveb na pozemcích, a které jsou zpravidla součástí veřejných prostranství s nároky i na jiné než dopravní využití, především pak s nároky na pobyt, bezpečný pohyb chodců a cyklistů i na rekreační využití. Rozvoj systému komunikací nižšího dopravního významu, v návaznosti na stávající součásti tohoto systému, je nutný pro zajištění dopravního zpřístupnění všech pozemků na území obce, a to jak v sídlech v souvislosti s postupným rozvojem zástavby, tak ve volné krajině v souvislosti s případnými měnícími se nároky na obhospodařování krajiny a poptávkou po stále lepší prostupnosti krajiny.

Důvodem ustanovení je dále zajistit ochranu systému komunikací nižšího dopravního významu, tvořeného na území obce Holubice místními obslužnými komunikacemi, komunikacemi se smíšeným provozem a veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, jako významné civilizační hodnoty obce, zajišťující prostupnost území celé obce (sídel i volné krajiny) a dopravní dostupnost a obslužnost všech pozemků a staveb na území obce.

k § D05

Důvodem pro vymezení plochy Z.79 je vytvořit podmínky pro možné umístění komunikací, které zajistí dopravní přístup a dopravní obsluhu nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení Z.04 a Z.05 pro silniční motorová vozidla. Zastavitelná plocha Z.79 je vymezená podle skutečného vymezení pozemků pro stanovený účel v katastru nemovitostí.

Plocha Z.79 je vymezená tak, že zajišťuje vzájemné přímé propojení uliční sítě Holubic s uliční sítí Kozince a tím zajišťuje maximální spojitost a přehlednost uliční sítě obce. Konkrétně plocha Z.79 umožňuje rozšíření stávající ulice Na Dračkách na potřebné šířkové parametry, avšak při současném zachování stávající trasy ulice a dále umožňuje vzájemné propojení ulic Nad Strouhou a V Zahradě a vzájemné propojení ulice od obecního úřadu na jih s ulicí U Cestičky v Kozinci

k § D06

Zastavitelná plocha Z.78 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy Z.40 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 Z.40 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 Z.40 nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z.40 navržená ve Změně č. 5 ÚPO Holubice-Kozinec zcela nová místní komunikace, pro níž je vymezená zastavitelná plocha Z.78. Dopravní napojení a dopravní obsluha zastavitelné plochy Z.40 tak nebudou závislé na stávající místní komunikaci tangující plochu Z.40 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 Z.78 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 Z.40 navržené přímo na hlavní silnici III/24015, a to jako 5. rameno stávající průsečné křižovatky ulic Platanová a Lesní a silnice III/24015.

k § D07

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro zajištění **plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích** na území obce a pro minimalizaci nároků na veřejné investice. Každá křižovatka, sjezd z komunikace nebo připojení nemovitosti na přilehlou komunikaci, představuje vždy určitý soubor kolizních bodů, které jsou příčinou snížení bezpečnosti provozu na pozemních komunikací a příčinou snižování plynulosti dopravy.

Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích je, zejména na dopravně významných komunikacích jako jsou silnice, vhodné snížit počet křížení s jinými komunikacemi na minimum. ÚP tedy tímto ustanovením vytváří podmínky, aby k napojení nových místních komunikací na stávající komunikační systém bylo přednostně využito stávajících křižovatek, či vjezdů na komunikace přednostně před zřizováním křižovatek zcela nových.

S ohledem na podrobnost řešení ÚP se stává, že ÚP nevymezí konkrétní polohu dopravního napojení rozvojových ploch na stávající či navrhovaný komunikační systém. Pro tyto případy ÚP stanoví, že přednostně je žádoucí hledat dopravní napojení těchto ploch v maximální míře využívající stávající infrastrukturu, například napojením plochy přidáním dalšího ramene již existující (např. stykové) křižovatky apod.

k § D08

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možné dopravní **napojení jednotlivých ploch změn vyžadujících dopravní obsluhu automobilovou dopravou** podle podmínek území a podmínek budoucího vnitřního urbanistického řešení a uspořádání vymezených ploch změn, které v měřítku ÚP nejsou známé, a které budou prověřeny teprve podrobnější projektovou dokumentací.

k §§ D09 – D10

Požadavek na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou a na **vytváření nových cest v krajině**, je-li to nezbytné, vyplývá z § 3 odst. 6 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území*.

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možnou obnovu historických, dnes již zaniklých, cest ve volné krajině, stejně jako vytvoření podmínek pro utváření cest zcela nových, zahušťujících a vzájemně propojujících existující cestní síť v okolí obce. Pro obnovu jsou vymezeny primárně historické cesty doložené v historických mapách, zejména pak v mapách Stabilního katastru Čech z období let 1826-43, a které (zejména v důsledku kolektivizace zemědělství a scelování zemědělské půdy do velkých bloků) zanikly (zpravidla byly rozorány), a které jsou však dodnes katastrované, přičemž pozemky jsou ve vlastnictví obce Holubice. Tím je možnost realizace obnovy historických cest lépe dosažitelná, když jsou pozemky pro cesty ve vlastnictví obce.

Hlavním důvodem pro navrhovanou obnovu vybraných zaniklých historických cest, stejně jako pro návrh cest nových, je zahuštění cestní sítě na území obce a obnova některých zaniklých historických propojení obce Holubice s okolními obcemi, resp. okolními sídly. V době kolektivizace zemědělství v 50. letech minulého století byly zemědělské pozemky sceleny do větších půdních bloků a byly tak rozorány četné cesty a meze. Pozůstatkem je tak poměrně řídká cestní síť okolo obce Holubice, typicky pak chybí vzájemné propojení radiálních cest a nejsou tak vytvořeny odpovídající podmínky pro realizaci vycházkových okruhů kolem obce. Malé množství cest ve volné krajině kolem sídel přitom obecně snižuje atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Sekundárním důvodem pro navrhovanou obnovu vybraných zaniklých historických cest, jakož i pro návrh cest zcela nových, je zvýšené ekologické stability území obce. ÚP stanoví podél všech nových cest podmínku realizovat výsadbu alejí či stromořadí, které mají významnou protierozní funkci, a to jak proti vodní i větrné erozi, a díky kořenovému systému stromů i nižší (keřové) vegetace mají rovněž zásadní význam pro retenci vody v krajině.

Opominutelné nejsou ani důvody estetické, doplnění nových cest lemovaných stromořadím či alejí zásadně zvýší estetickou a kompoziční hodnotu dnes v některých krajinných segmentech poměrně monotónní a esteticky málo hodnotné zemědělské krajiny.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejně přístupných účelových komunikací viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § D11

Důvodem ustanovení je **trvalá garance základní prostupnosti celého území obce Holubice pro chodce a cyklisty**, a to jak území zastavěného, tak volné krajiny, která je zabezpečována ve veřejném zájmu systémem veřejných prostranství, doplněným o úseky silnic a dalších dopravně významných komunikací umožňujících pohyb chodců a cyklistů v dopravním prostoru komunikace pro silniční motorová vozidla.

k § D12

Důvodem ustanovení je **trvalá garance přístupnosti pozemků ve volné krajině a prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty** a všechny další formy nemotorové dopravy. Ustanovení přitom deklaruje, že k ochraně jsou určené nejen cesty, které jsou explicitně vymezené jako samostatné plochy veřejných prostranství, ale rovněž všechny další cesty, které jsou v územním plánu zahrnuty jako integrální součást ploch s jiným způsobem využití.

k § D13

Důvodem ustanovení je deklarace, že všechny plochy změn veřejných prostranství, byť mohou být některé z nich vymezené primárně z jiného důvodu (například zajištění dopravní přístupnosti pozemků pro automobily či zajištění rekreační funkce parku atp.), mají zároveň plnit funkci **prostupnosti území obce pro nemotorovou dopravu**, tedy pro pěší a cyklistický pohyb.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství (včetně ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch) viz odůvodnění § C09 a § C10 a tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

Technická infrastruktura

k § D14

ÚP stanovuje ve veřejném zájmu respektovat stávající funkční systémy TI, neboť je primárním cílem územního plánování chránit a rozvíjet i civilizační hodnoty území, kterými tyto systémy bezesporu jsou. Tato ochrana přímo souvisí s respektováním stavebního zákona a má za cíl ochránit uspokojování potřeb především obyvatel obce, vlastníků nemovitostí či jejich správců nebo provozovatelů.

Dále je ve veřejném zájmu nezbytné respektovat omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území tzv. limity využití území. Tento veřejný zájem je nejen deklarován v judikatuře soudů k jednotlivým systémům TI, ale též v Politice územního rozvoje ČR.

V neposlední řadě územní plán, na základě požadavků oprávněných investorů, deklaruje nezbytnost respektovat zásady koordinace technického vybavení území, které jsou vyjádřeny především v ČSN 73 6005, která nabývá na důležitosti při následném rozhodování (myšleno územní rozhodování) o umístění staveb a zařízení TI.

Územní plán by tak ve své koncepci neměl vytvářet překážky pro koordinované řešení technického vybavení území s respektem k jeho hodnotám a limitům.

k § D15

Důvodem ustanovení je garantovat, že reálný rozvoj zástavby vyžadující napojení na systémy technické infrastruktury, se nebude dít bez odpovídajícího zajištění kapacit těchto systémů. Územní plán nemůže nikdy naprosto přesně předvídat kapacitní potřeby rozvoje, který umožňuje. Územní plán sice stanovuje rozvoji jasné mantinely, konkrétní stavební záměr může však nabývat různých podob, která pak může různě ovlivnit kapacity a dostupnost systémů technické infrastruktury. Toto ustanovení tak má sloužit jako preventivní pojistka, pokud rozvoj zástavby přesáhne stávající kapacitu kteréhokoli systému technické infrastruktury, aby k rozvoji nemohlo dojít bez současného, resp. předchozího navýšení kapacity příslušného systému technické infrastruktury.

k § D16

ÚP jasně deklaruje poslání územního plánu jako koncepčního dokumentu, který nemůže zasahovat do kompetencí regulačního plánu či územního rozhodování. Dále návrh ÚP jasně uvádí, že veškeré vypočtené bilance potřeb v rámci jednotlivých systémů TI jsou pouze předpokládané (většinou vypočtené z dodaných kvalifikovaně odhadovaných bilancí předpokládaných počtů budoucích rezidentů a zaměstnanců), a že v navazujících projektových pracích budou zpřesněny budoucí záměry ve správním území obce.

k § D17

ÚP stanovuje ve veřejném zájmu, s ohledem na dominantní vlastnictví veřejných prostranství obcí, umisťování inženýrských sítí TI přednostně ve veřejných prostranstvích, mimo hlavní dopravní prostory, pokud to vlastnosti veřejných prostranství umožňují, a to s ohledem na ČSN 73 6110 a ČSN 73 6005. Tento striktní požadavek vychází z potřeb ochrany soukromého vlastnictví a z minimalizace využívání institutů věcného břemena, předkupního práva či dokonce vyvlastnění.

k § D18

Návrh ÚP ke společnému jednání navazuje na předchozí bod ustanovením, které vychází z principů vymezování ploch s rozdílným způsobem využití, kdy zařízení technické infrastruktury bývají nejčastěji zastoupená buď ve zcela samostatných plochách určených pro technickou infrastruktury, a dále v plochách veřejných prostranství (typicky třeba plochy veřejné zeleně, v nichž bývají umístění trafostanice atp.) či dopravní infrastruktury. V rámci navrhovaného ÚP jsou vymezeny plochy TI pouze pro vodní hospodářství, neboť ostatní systémy nemají buď v obci zastoupení, nebo jsou pod rozlišující schopnost územního plánu (pod 2 000 m^2 nebo jako součást jiných ploch), jako např. distribuční trafostanice.

k § D19

ÚP vymezuje plochy technické infrastruktury (TW, TE), jejich zobrazení je ve výkresové části ÚP, a to ve výrokové části v rámci Hlavního výkresu a v odůvodnění v Koordinačním výkresu.

Pro výpočet nárůstu potřeby jednotlivých systémů TI byly použity níže uvedené zaokrouhlené součtové hodnoty z výpočtu kapacity ploch změn v území:

Poznámka: systémy technické infrastruktury je v území nutné dimenzovat na hypotetické 100 % naplnění ploch změn nově vymezených pro zástavbu v územním plánu, protože předem není možné předvídat, v jaké části území obce dojde skutečně k rozvoji zástavby, a proto musí být územním plánem připraveny podmínky pro uspokojení poptávky rozvoje po systémech technické infrastruktury ve všech částech obce, kde je umožněn rozvoj zástavby.

Kapacitu zahuštění stávající zástavby je možné pro potřeby výpočtu kapacit systémů technické infrastruktury zanedbat, neboť míra pravděpodobnosti, že dojde skutečně k jejímu naplnění, je zanedbatelná. Plochy, v nichž je rozvoj v rámci zastavěného území více pravděpodobný, jsou vymezené jako samostatné plochy přestavby.

- počet nových bytů cca 200
- počet nových obyvatel (prům. 2,6 obyv./byt) cca 500
- počet nových zaměstnanců v občanském vybavení: cca 200

V roce 2021 měla obec 2 094 obyvatel (novější data ČSÚ prozatím nejsou zveřejněna).

k §§ D20 – D22

Bylo vyhodnoceno, na základě průzkumů a rozborů obce Holubice (Veronika Šindlerová, červen 2021) a jednání s provozovatelem veřejného vodovodu, že současný stav veřejného vodovodu je zcela vyhovující, díky čemuž nebyly územním plánem navrženy zásadní okamžité změny či úpravy. Na veřejný vodovod je napojena většina obyvatel obce, ostatní využívají lokální zdroje – vlastní studny.

Ani po vypočtení základní bilance zásobování vodou obce (nárůst do cca 20 let o cca 58 m^3, tj. 80 % z denní potřeby = 1,8 % kapacity vodojemu) není zřejmý okamžik, kdy dojde k potřebě vybudování nového akumulační prostoru pro vodojem Kozinec, který má dnes kapacitu 2 x 1 600 m^3 (334,80/329,80) a 2 x 200 m^3 (331,30/328,30). V rámci územního plánu však není nezbytné vymezovat zcela novou plochu pro umístění nové akumulační nádrže, neboť dle sdělení zástupce provozovatele b veřejného vodovodu bude případná potřeba úpravy kapacity VDJ Kozinec realizována v areálu stávajících podzemních nádrží.

Průměrná spotřeba vody se v posledních letech pohybovala kolem 140 l/obyvatele a den.

Pro výpočet **nárůstu potřeby vody** byly použity následující výchozí hodnoty:

- Specifická potřeba na obyvatele 90 l/den.
- Specifická potřeba na zaměstnance 60 l/den.
- Součinitel hodinové nerovnoměrnosti Kh = 1,8.
- Součinitel denní nerovnoměrnosti Kd = 1,4

Výpočtem vychází následující nárůst potřeby vody pro obce v souvislosti s plánovanými zastavitelnými plochami:

- Denní potřeba vody 72,58 m^3/den
- Hodinová potřeba vody 5,4 m^3/hod
- Okamžitá potřeba vody 1,5 l/s

Vypočtené hodnoty slouží pro stanovisko opravného investora (Středočeské vodárny, a.s.) v rámci společného jednání, aby mohl potvrdit plánovaný rozvoj obce v souladu se současným stavem a provozními nároky na vodovod v Holubicích.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

vodovodní řad	*vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí*
do DN 500 mm včetně	1,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Ochranná pásma jsou nezastavitelná. Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Vraňany. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika

k § D23

ÚP stanovuje, obdobně jako u samotných staveb TI, napojení jednotlivých nemovitostí v částech veřejných prostranství mimo hlavní dopravní prostory, pokud to vlastnosti veřejných prostranství umožňují, a to s ohledem na ČSN 73 6110 a ČSN 73 6005.

k § D24

ÚP ke stanovuje ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet místa pro odběr požární vody, kterými jsou, dle OZV č. 3/2009:

- požární (hasičská) nádrž na pozemku parc. č. 78/8 k.ú. Holubice v Čechách,
- rybník u hřiště na pozemku parc. č. 27 k.ú. Holubice v Čechách,
- rybník na pozemku parc. č. 27 k.ú. Kozinec v místní části Kozinec,
- Holubický potok,
- a dva hydranty na vodovodní síti viz Koordinační výkres.

Z návrhu koncepce rozvoje obce nevyplynula potřeba stanovit další odběrná místa.

k §§ D25 – D26

Bylo vyhodnoceno, na základě průzkumů a rozborů obce Holubice (Veronika Šindlerová, červen 2021) a jednání s provozovatelem, že současný stav kanalizace v obci je stabilizovaný a vyhovující pro návrhové období, a to při počtu 2 089 obyvatel v roce 2021 a plánovaném nárůstu až dalších 500 obyvatel.

Obec má vybudovaný systém převážně gravitační splaškové kanalizační sítě (z plastových kanalizačních trub PVC v celkové délce 7,548 km), ale v části obce je kanalizace tlaková (PE). Touto kanalizací jsou odváděny odpadní vody od 86 % trvale bydlících obyvatel (cca 1 800 obyvatel) a od 50 % přechodně bydlících. Splaškové vody jsou odváděny na ČOV Holubice, která má celkovou kapacitu 2 700 EO. Odtud vyčištěné vody odtékají do recipientu, kterým je Holubický potok. Ostatní splaškové vody od trvale bydlících (14 %) a od přechodně bydlících (50 %) obyvatel jsou akumulovány v bezodtokých jímkách a odtud vyváženy na ČOV Holubice. Tento způsob likvidace splaškové vody je do budoucna nevhodný a pro novou zástavbu, především v plochách změn, nepřípustný. Zvláště v situaci, kdy je na území obce technicky možné napojit na veřejnou kanalizační síť všechny nemovitosti.

Ustanovení D26 je v souladu se zákonem o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu (zákon č. 274/2001 Sb.), kdy obec má právo požadovat skrze své obecní úřady povinně připojovat nemovitosti na kanalizaci.

Územní plán respektuje ochranná pásma kanalizačních stok dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

kanalizační stoka	*vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí*
do DN 500 mm včetně	1,5 m
nad DN 500 mm	2,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

Množství odtoku nových splaškových vod je přímo závislé na potřebě pitné vody v území. Pro výpočet průměrného odtoku splaškových vod tak byla použita hodnota hodinové potřeby vody ve výši 5,4 m^3/hod. Průměrný odtok splaškových vod je pak ve výši 90 % z použité potřeby vody. Maximální odtok je pak vypočten z průměrného odtoku s použitím součinitele hodinové nerovnoměrnosti.

Průměrný odtok splaškových vod (Qs)	… 0,9 x 5,4	…	4,86 m^3/hod
Maximální odtok splaškových vod (Qs,max)	… 4,86 x 1,8	…	8,75 m^3/hod

Vypočtené hodnoty slouží pro stanovisko opravného investora (Středočeské vodárny, a.s.) v rámci společného jednání, aby mohl potvrdit plánovaný rozvoj obce v souladu se současným stavem a provozními nároky na kanalizaci v Holubicích. Navržená koncepce likvidace splaškových vod je v souladu s *Kanalizačním řádem stokové sítě obce Holubice (verze z ledna 2020)* a navrhovaný rozvoj obce umožňuje bezpečné odvádění a likvidaci splaškových vod

k § D27

ÚP vymezuje, na základě průzkumů a rozborů obce Holubice (Veronika Šindlerová, červen 2021), Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje a jednání s provozovatelem, zastavitelnou plochu pro účely případné intenzifikace ČOV Holubice nebo jejího rozšíření. Plocha má umožnit také ekologizaci provozu ČOV, konkrétně má umožnit realizaci usazovacích nádrží pod areálem stávající ČOV.

Zastavitelná plocha je vymezena ve veřejném zájmu na pozemku parc. č. 430 k.ú. Holubice v Čechách (TTP, I. třída ochrany ZPF), který je ve vlastnictví obce Holubice. Pozemek není využíván k zemědělským účelům, a ačkoliv se jedná o pozemek s nejvyšší třídou ochrany ZPF, tak zde převažuje veřejný zájem na umístění nových technologií ČOV nad zájmem ochrany ZPF. Pro účely ČOV nebude využit celý pozemek.

k § D28

ÚP navrhuje přednostně, v dikci odvětvové technické normy vodného hospodářství *TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami,* řešení nakládání se srážkovými vodami v urbanizovaném území (na pozemcích staveb s výjimkou pozemních komunikací) tak, aby bylo umožněno jejich zasakování, akumulace nebo aby byl výrazně zpomalen odtok do recipientů (vodních toků). Stanovení těchto požadavků je ve veřejném zájmu, neboť naplňuje cíle vodohospodářské politiky ČR.

Koncepce řešení srážkových vod vychází i z *Posouzení odvádění dešťových vod v obci Holubice-Kozinec ve vztahu k plánovanému rozvoji obce (M. Slavíček/2006).*

k § D29

ÚP přednostně vyžaduje řešení srážkové vody na pozemních komunikacích v dikci *technických podmínek Ministerstva dopravy, odboru Pozemních komunikací, TP 83 Odvodnění pozemních komunikací.* Návrh ÚP implicitně předpokládá

respektování zákonů (254/2001 Sb., 274/2001 Sb.) a norem, ze kterých právě jako přednostní řešení likvidace srážkových vod předpokládá vsakování či zadržování vod co nejblíže místu jejich spadu. Konkrétní řešení způsobu odvodnění povrchových vod musí být projednáno s příslušným vodoprávním úřadem a se správcem recipientní vodoteče. Hlavním recipientem v obci je Holubický potok, který je nezbytné udržovat, odstraňovat nálety, porosty a sedimenty

k § D30

Kapacita přenosové soustavy 110 kV Dříň – Kralupy, a především pak distribuční elektrorozvodné soustavy 22 kV je dostatečná a umožňuje zakládání tzv. komunitní energetiky, která je založena na vzniku energetických společenství a energeticky pozitivních čtvrtí. Tyto způsoby zásobování území energiemi v dikci EU legislativy mají za cíl zvyšovat energetickou účinnost a zapojit spotřebitele aktivně do energetického trhu.

Obec Holubice zakládá energetickou koncepci primárně na dodávkách elektrické energie a obnovitelných zdrojů energie. Pro překlenutí období transformace energetiky a válečného konfliktu na Ukrajině (a s tím spojených problémů s dodávkami zemního plynu) územní plán připouští také využití tuhých paliv, ale pouze u stávajících staveb.

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity tyto výchozí hodnoty:

- Instalovaný příkon pro 1 byt v rozvojových plochách pro bydlení 11 kW, koeficient soudobosti 0,3, kde příkon stanoven odhadem z důvodu, že všechny plochy změn mohou nebo nemusí být současně zásobovány teplem z jiných zdrojů (tuhá paliva, OZE).
- Pro plochy občanské vybavenosti zvolena hodnota 40 kW/ha a součinitel soudobosti 0,6.

Výpočtem (odhadem) vychází nárůst příkonu:

(počet bytů x 11 x 0,3) + (plocha OV x 40 x 0,6)

(183 x 11 x 0,3) + (1,15 x 40 x 0,6) = 1 208 + 28 = 1 236 kW = **1,24 MW.**

Z výpočtu nárůstu potřeby vyplývá nutnost stavby dalších distribučních trafostanic, kterých je v současné době na území obce 16. Konkrétní umístění a napojení je ponecháno k řešení v dalších stupních projektové přípravy.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektroenergetických děl dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

elektroenergetické dílo	*vzdálenost od krajních vodičů/kabelů*
Nadzemní elektrické vedení VN 22 kV	7 m (10 m*)
Podzemní elektrické vedení VN 22 kV	1 m
Stožárová elektrická stanice VN 22 kV	7 m (10 m*) od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech
Kompaktní a zděné elektrické stanice	2 m od vnějšího pláště stanice

** Podle ustanovení § 98odst. 2 energetického zákona se po nabytí jeho účinnosti nezměnila ochranná pásma stanovená v elektroenergetice a teplárenství podle předchozích právních předpisů, platí tedy hodnoty podle zákona 79/1957 Sb., platného před rokem 1994 (uvedeny v závorce)*

k § D31

V souladu s cíli územního plánování je nezbytné chránit civilizační hodnoty území, kterými jsou i stavby elektrorozvodů a veřejného osvětlení.

k § D32

Vymezení konkrétního umístění trafostanic anebo vymezení konkrétních ploch pro nové trafostanice je zcela pod podrobnost zpracování územního plánu. Z toho důvodu územní plán toliko deklaruje úkol přesného umístění potřebných nových trafostanic až v navazujících řízeních.

k § D33

Důvodem ustanovení je jednoznačná deklarace, že v zástavbě mají být veškerá nová elektrická vedení prováděna jako kabelová, přičemž je tak v souladu s platnou legislativou a normami vyloučena realizace nových elektrických vedení v zástavbě jako nadzemních. Bude tak vyloučena i výjimka z příslušného ustanovení dané prováděcí vyhlášku k zákonu.

Nadzemní vedení v zástavně nejen že jsou rušivá esteticky, ale vzhledem k širším ochranným pásmům v porovnání s kabelovými vedeními také podstatně více limitují výstavbu. Proto jsou nová nadzemní elektrická vedení v zástavbě nežádoucí.

k § D34

ÚP předpokládá změny v trasách VN a NN elektrických vedení v rámci navazujících správních řízení o umístění staveb, které se dostanou do konfliktu s veřejnými zájmy na ochranu elektrických vedení a zařízení. Dále ÚP předpokládá umístění nových distribučních trafostanic, jejichž přesnou polohu nechce navrhovat, neboť je to mimo podrobnost územního plánu a všechny plochy s rozdílným způsobem využití vymezují minimálně jako přípustné využití pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

V nezastavěném území návrh ÚP pro společné jednání předpokládá využití pro elektrická vedení § 18 odst. 5 stavebního zákona, neboť nebude územním plánem vylučována možnost umístění veřejné technické infrastruktury v nezastavěném území.

k § D35

Územní plán podporuje využívání solární energie pouze v místním měřítku, a proto stanoví podmínky, uvedené ve výrokové části, tj. na jednotlivých stavbách či v zastavitelných plochách.

k § D36

ÚP vyhodnotil aktuální geopolitickou situaci jako nevhodnou a nestabilní pro rozvoj zásobování plynem v obci. Stávající infrastruktura pro zásobování plynem bude přirozeně zachována a udržovaná jako provozuschopná, vzhledem k nejistému vývoji dodávek zemního plynu však není vhodné infrastrukturu pro zásobování zemním plynem dále rozvíjet.

Územní plán respektuje omezení vyplývající z existence plynovodů a objektů na plynovodu (regulační stanice apod.). V severní části území prochází trasa VTL plynovodu, DN 100, o tlaku 2,5 MPa (25 bar).

Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

plynárenské zařízení	*vzdálenost od obrysu plyn. zařízení na obě strany*
Plynovody a plynovodní přípojky do 4 bar v zastavěném území	ochranné pásmo 1 m
Ostatní plynovody	ochranné pásmo 4 m

Jakákoliv stavební činnost v ochranném a bezpečnostním pásmu podléhá podle Energetického zákona předchozímu schválení provozovatele distribuční soustavy.

k § D37

Návrh ÚP ke společnému jednání připouští zásobování plynem v obci, a to za podmínky, že bude realizovaná VTL přípojka plánovaná ze severu napojením na stávající VTL plynovod DN 100 2,5 MPa a následně přes plynovou regulační stanici VTL/STL bude v obci založené středotlaký plynovod, a teprve jednotliví klienti budou regulovat tlak pro svou spotřebu v rámci vlastních plynovodních přípojek pro nízkotlaký domovní rozvod. V současné době se však nepředpokládá zájem o rozvoj plynofikace obce, a proto nebyla potřeba zemního plynu bilancována a ani nijak koncepčně navrhována.

k § D38

ÚP vyhodnotil poslední údaje ČSÚ a průzkumy a rozbory obce Holubice (Veronika Šindlerová, červen 2021), na základě kterých navrhuje zachovat stávající stabilizované lokální systémy založené na využití elektrické energie, spalování tuhých paliv a využití OZE.

Při posledním sčítání v roce 2011 byl u celkového počtu 637 obydlených bytů způsob vytápění na tuhá paliva v podílu cca 25 % a tento podíl se od roku 2011 snižuje. ÚP tak přepokládá, že většinu potřeby tepla pokryjí zdroje na elektrickou energii a OZE (tepelná čerpadla, termo solární panely).

k §§ D39 – D40

ÚP vyhodnotil, že pro udržitelnou koncepci elektronických koncepcí není nezbytné navrhovat změny v území na úrovni územního plánu.

Územní plán respektuje ochranná pásma dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů:

- Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Soulad s podmínkami ochrany elektronických komunikací se prověřuje v dokumentaci pro územní a stavební řízení, přitom je třeba věnovat zvláštní pozornost zabránění vzniku elektromagnetického stínění nebo odrazu elektromagnetických vln.

k § D41

ÚP vyhodnotil, že systém nakládání s odpady v obci je plně funkční a nevyžaduje podstatné koncepční úpravy v detailu územního plánu. Územní plán vychází z Obecně závazné vyhlášky č. 1/2021, která stanovuje obecní systém odpadového hospodářství na území obce. Obec nezajišťuje komunitní kompostování na svém území. Biologický dopad je soustřeďován do velkoobjemových kontejnerů na pozemcích parc. č. 73/2 k.ú. Holubice v Čechách a parc. č. 611/1 k.ú. Kozinec.

k § D42

Za účelem zajištění třídění komunálního odpadu v plochách změn je nezbytné prověřit a případně realizovat místa pro stanoviště TKO, která by vycházela z doporučovaných docházkových vzdáleností dle *Standardu dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktualizace 2020)*.

k § D43

ÚP vyhodnotil, že není nezbytné v úrovni územního plánu navrhovat protipovodňová opatření formou ploch nebo koridorů změn v území. Tato skutečnost vyplývá z absence vymezeného záplavového území Holubického potoku, který protéká sídlem a vlévá se do Zákolanského potoku v Otvovicích. Pro ochranu nátoku cizích vod z nezastavěného území do urbanizovaného území, které by mohly způsobit lokální bleskové povodně a vodní erozi, jsou navržené plochy změn v krajině viz Koncepce uspořádání krajiny.

S ohledem na ochranu urbanizovaného území před přívalovými dešti stanovuje ÚP podmínku ochrany všech stávajících staveb a opatření, které slouží k eliminaci rizik spojených s bleskovými povodněmi, a to ve veřejném zájmu s ohledem na ochranu zdraví, majetku, ale i na ochranu ZPF.

Občanské vybavení

k § D44

Všechny územním plánem stabilizované stavby a areály občanského vybavení jsou pro obec velikostní kategorie Holubice klíčové, ale vzhledem k navrženému rozsahu dalšího rozvoje bydlení na území obce také nezbytné. ÚP Holubice tak všechny stávající areály občanského vybavení stabilizuje a chrání a zároveň vymezuje významné plochy změn pro rozvoj občanského vybavení (viz dále odůvodnění § D45↓).

Co se týče **ploch občanského vybavení veřejného (OV)**, jsou stabilizovány areály základního veřejného občanského vybavení, jejichž přítomnost je v obci o stávající populační velikosti Holubice (2 094 obyvatel – dle průběžné evidence ČSÚ ke dni 31. 12. 2021) zcela nezbytná. Obec Holubice jakožto obec nacházející se v Rozvojové oblasti ROB1 Praha vymezené v PÚR ČR představuje dle metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* území typu B: „obce do 10 000 obyvatel v rozvojových oblastech stanovených Politikou územního rozvoje a vymezených v zásadách územního rozvoje kraje, pokud vykázaly v uplynulých 20 letech výrazný populační růst anebo stavební rozvoj.“ Dle standardů dostupnosti veřejné infrastruktury stanovených pro tento typ území byl význam jednotlivých areálů občanského vybavení v obci posuzován:

- Obecní úřad je pochopitelnou nezbytností, když obec tvoří samostatnou administrativní jednotku. Areál obecního úřadu je stabilizován v jádrovém sídle Holubice-Kozinec, Holubice 175.
- Hasičská zbrojnice by měla být přítomna ve všech typech sídel a měla by být v poloze dostupné do max. 1 000 m od obytných ploch. Hasičská zbrojnice se nachází v původně samostatné vsi Kozinec (ulice U Hasičárny).
- Ambulantní zdravotní péče skupiny 1 (všeobecné praktické lékařství, praktické lékařství pro děti a dorost, zubní lékař, gynekologie a porodnictví, lékárna) by měla být přítomna v obci typu B tak, aby byla ze všech obytných ploch dostupná v max. skutečné docházkové vzdálenosti 600 m. Minimální prahová hodnota počtu obyvatel pro umístění ordinací praktických lékařů (ordinační hodiny 2 dny v týdnu) je 720 obyvatel u praktického lékaře pro dospělé, 1 800 obyvatel pro praktického lékaře pro děti a dorost, 840 obyvatel u zubního lékaře, 5 600 obyvatel u praktického lékaře gynekologa. Obec Holubice tak splňuje všechny prahové hodnoty, mimo ordinace gynekologa. Zdravotní středisko je umístěno v rámci areálu mateřské školy v jádrovém sídle Holubice-Kozinec, Lesní 58.
- Mateřská škola by měla být přítomna v obci tak, aby byla ze všech obytných ploch dostupná v max. skutečné docházkové vzdálenosti 600 m. Stávající kapacita mateřské školy v Holubicích je 80 žáků. Dle *Principů a pravidel územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* je průměrný počet žáků v MŠ 35 – 40 na 1 000 obyvatel. Počet obyvatel obce Holubice byl ke dni 31. 12. 2021 dle průběžné evidence ČSÚ 2 094, přičemž každým rokem v souvislosti s rychlým stavebním rozvojem v obci rapidně roste. Navíc v rychle rostoucích suburbánních obcích je třeba počítat s odchylkou nahoru danou stěhováním převážně mladých rodin s dětmi. Stávající areál mateřské školy, společný s areálem zdravotního střediska v ulici Lesní 58, je tak územním plánem stabilizován, ale s ohledem na navrhovaný růst počtu obyvatel v obci jsou vymezeny plochy pro rozvoj tohoto typu zařízení (viz dále § D45↓).

ÚP Holubice také stabilizuje areál kostela Narození Panny Marie v historickém jádru dříve samostatné vsi Holubice. Kostel je specifickým typem občanského vybavení, přičemž je zařazen do občanského vybavení veřejného (OV). Tento typ občanského vybavení je pro každou obec důležitý z hlediska posílení sociální soudržnosti, vztahu obyvatel k místu, kde žijí a zachování paměti místa. Konverze areálu na jinou funkci je z toho pohledu nežádoucí, nehledě na technickou a administrativní náročnost takového procesu.

Co se týče ploch **sportu (OS)**, dostupnost těchto zařízení je taktéž standardizována odbornými a metodickými podklady. Obec Holubice nyní disponuje rozsáhlým sportovním areálem pro veřejnost, a to areálem fotbalového hřiště a souvisejících menších hřišť v severní části jádrového sídla Holubice-Kozinec, v ulici U Hřiště, o výměře cca 12 000 m^2. Optimální skutečná pěší docházka z ploch bydlení na sportoviště (hřiště pro mladší školní děti, hřiště pro mládež a dospělé) je stanovena v metodice MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* pro obce typu Holubice na 500 m. Z toho důvodu je tak předmětný sportovní areál stabilizován.

Co se týče plochy **hřbitovů (OH)**, je stabilizován jediný areál hřbitova na území obce, v ulici Pod Skálou. Tento typ občanského vybavení je pro každou obec důležitý z hlediska posílení sociální soudržnosti, vztahu obyvatel k místu, kde žijí, a zachování paměti místa. Konverze areálu na jinou funkci je z toho pohledu nežádoucí, nehledě na technickou a administrativní náročnost takového procesu.

k § D45

Důvod pro vymezení a rozsah jednotlivých ploch vyplývá v zásadě ze dvou hlavních důvodů:

1. Potřeba rozvoje občanského vybavení souvisejícího s rozvojem obytné funkce obce.
2. Zajištění dostupnosti občanského vybavení ze všech obytných částí obce.

Jednotlivě k navrženým plochám:

Plocha Z.40

Důvodem vymezení plochy Z.40 je primárně 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 m^2, na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Tato výměra je 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

Co se týče výměry plochy Z.40, 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 ww.uur.cz/default.asp?ID=2571)*

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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 novém územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci Holubice do 10 let na 2 700.

Poznámka: V případě stanovení koncepce rozvoje systémů veřejné infrastruktury je třeba počítat s absolutním naplnění kapacit ploch změn a tomu přizpůsobovat kapacity systémů veřejné infrastruktury. Nelze se spoléhat na predikovanou sníženou míru pravděpodobnosti využití ploch, neboť ta může být v rozvojově atraktivních obcích překročena. Pokud by na tyto eventualitu nepamatovala kapacita veřejné infrastruktury, způsobilo by to deficity v kapacitách systémů veřejné infrastruktury.

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.

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, Otvovice, 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 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 několik typů zařízení veřejného občanského vybavení. Konkrétně jde o následující zařízení:

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 o velikosti cca 20 m^2, kancelář, ošetřovna a sesterna, hygienické zázemí, sklad, chodba). Plošné nároky na pozemek mohou být v řádu cca 200 m^2 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. V případě Holubic je pro jejich 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.

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 m^2.

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. Také pro tato zařízení mohou být v případě přesunu ZŠ I. stupně do nového areálu nabídnuty prostory stávající ZŠ, a to s výhodou jejich polohy v centru Holubic.

Zastavitelná plocha Z.40 má plošnou výměru **21 032 m^2**, přičemž je v ÚP Holubice 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 m^2

- Zařízení ambulantních sociálních služeb (centrum denních služeb a denní stacionář): 200 m^2
- Klubové zařízení / komunitní centrum (pro všechny věkové kategorie – pro matky s dětmi, děti, mládež, seniory): 800 m^2
- 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 m^2

Potřebná plocha celkem: 23 000 m^2

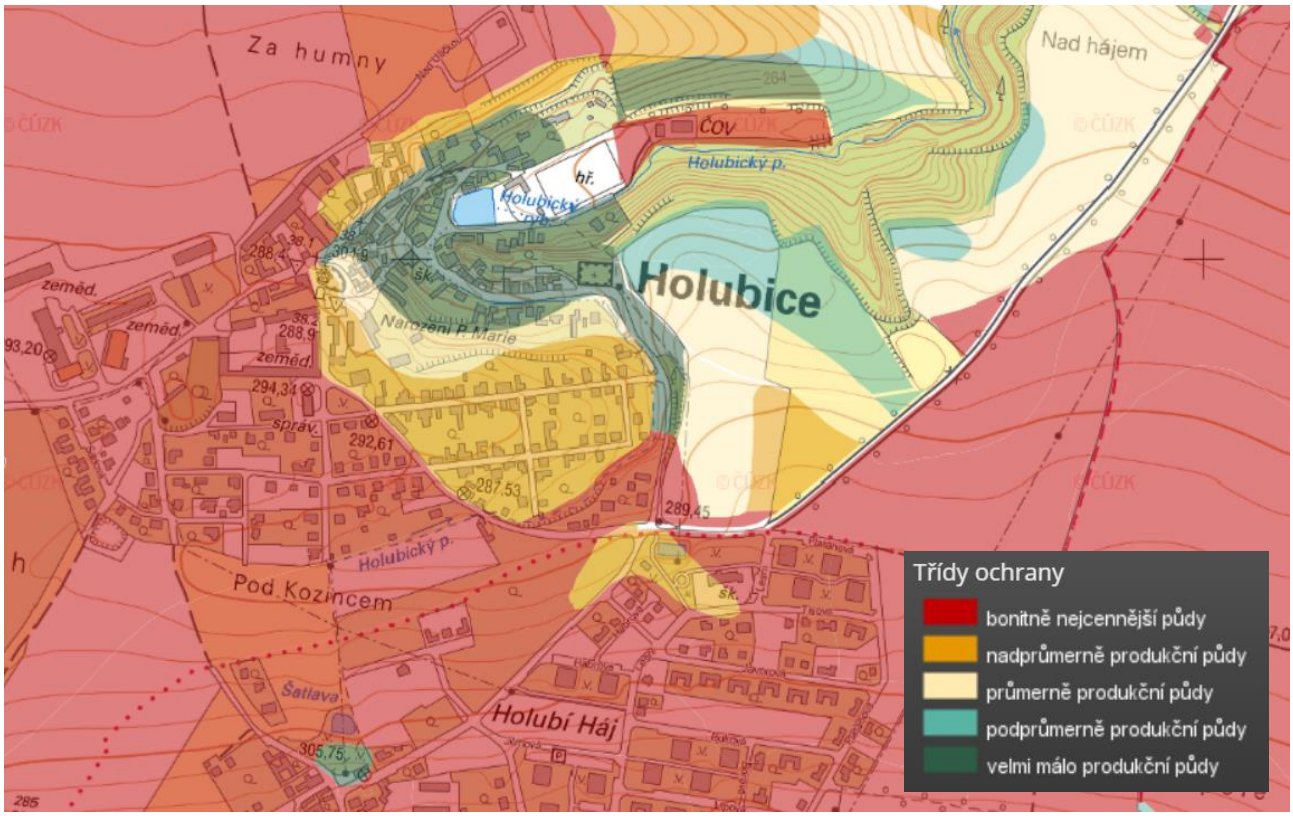
CELKOVÁ POTŘEBA PLOCHY PRO ROZVOJ VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		VÝMĚRA ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z.40
23 000 m^2	**x**	**21 032 m^2**

Plocha potřebná pro identifikovaný rozvoj chybějícího veřejného občanského vybavení a plošná výměra zastavitelné plochy Z.40 jsou téměř identické, s odchylkou cca 10 %.

Co se týče umístění plochy Z.40, primárním východiskem pro umístění nového areálu základní školy bylo zajištění jeho těsné vazby k jádru a těžišti sídla Holubice, jakožto hlavnímu a historickému sídlu celé obce. Jak je detailně odůvodněno výše, pro sledovaný záměr bylo potřeba nalézt dostatečně velkou plochu s výměrou cca 2 ha.

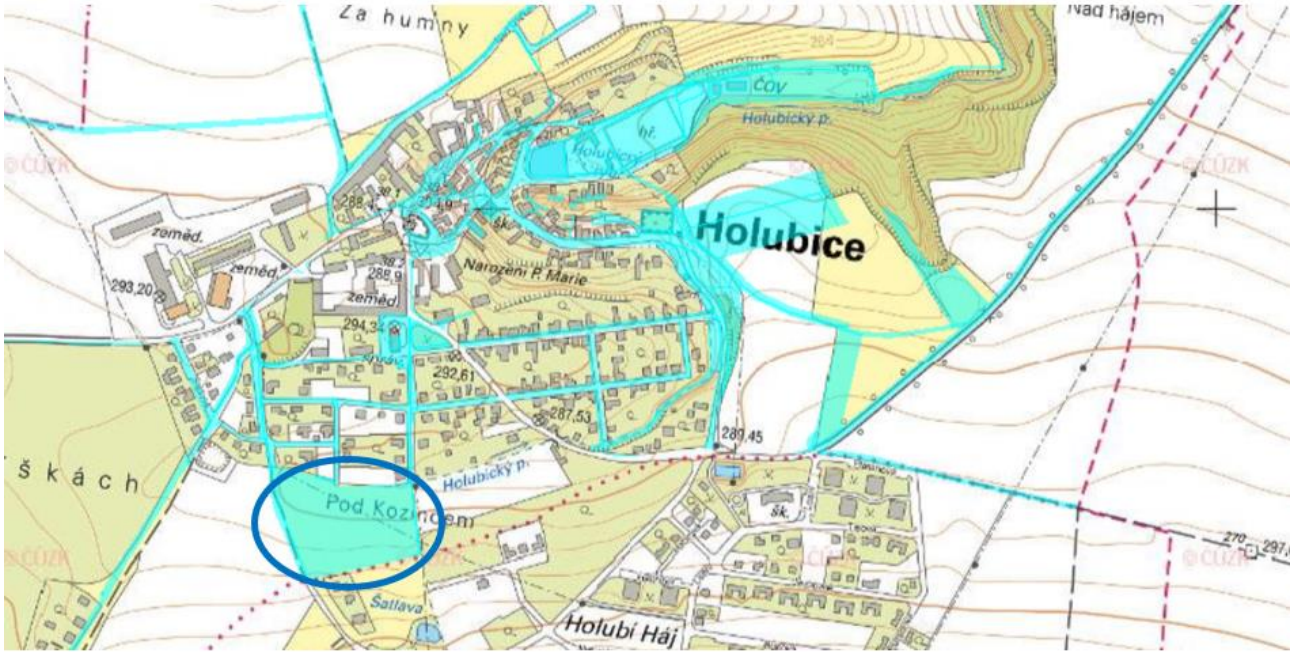
Sídlo Holubice je přitom ze severu a ze západu obklopeno ucelenými bloky zemědělské půdy nejcennější, tedy I. třídy ochrany. Na jihozápadním obvodu sídla jsou tyto půdy navíc využity pro založené sady. I pokud by se ustoupilo od primárního urbanistického východiska, tedy vazbě areálu ZŠ na sídlo Holubice, 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 jediné 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 ZPF – červeně jsou půdy I. třídě ochrany, žlutě půdy II. třídě ochrany a tyrkysově jsou vyznačeny půdy IV. a V. třídy 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 základní školy.



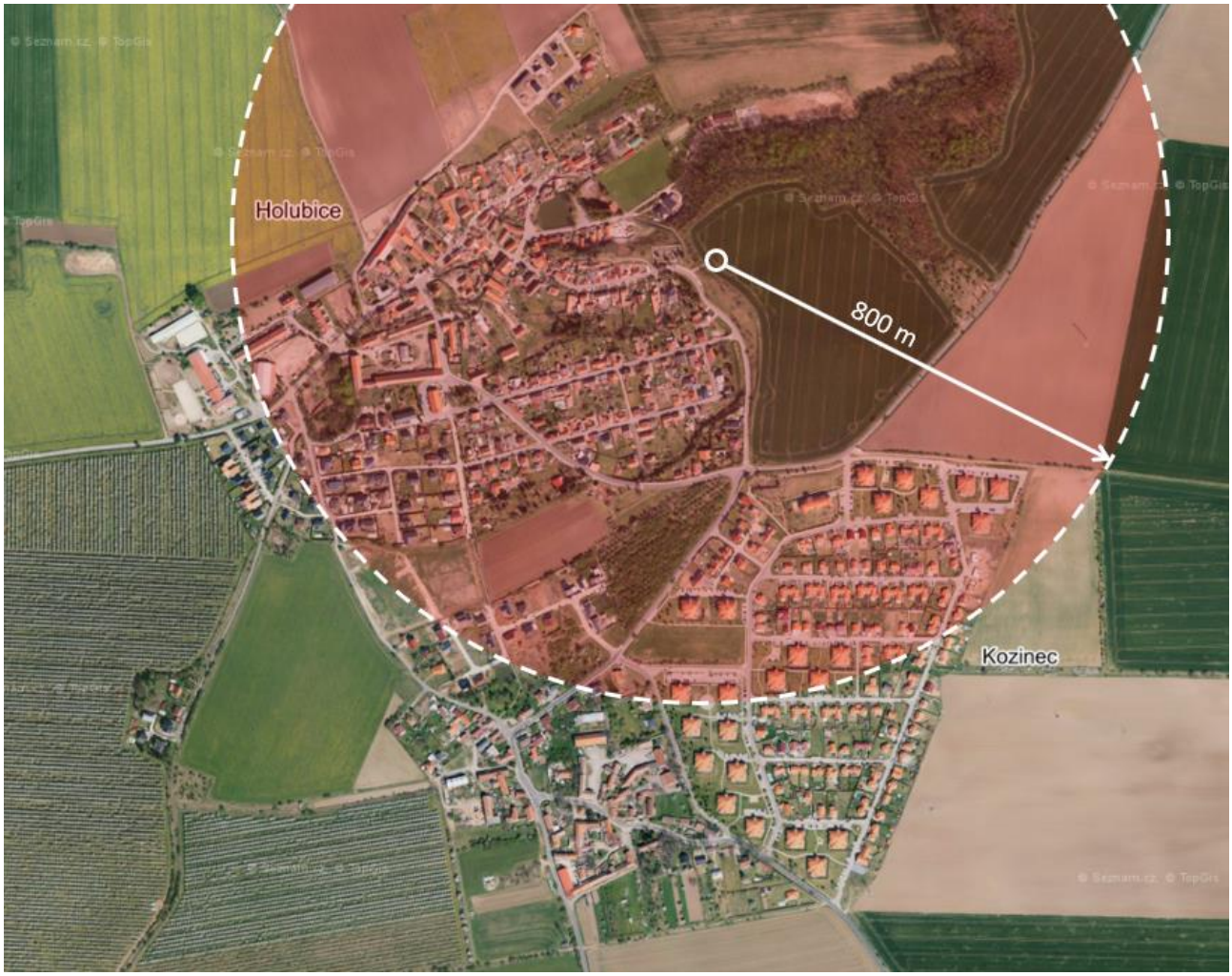
Obrázek: Výřez z katastru nemovitostí s vyznačením pozemků ve vlastnictví obce Holubice. V kroužku je označen pozemek parc. č. 73/2.

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 parc. 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 rodinných domů chce obec zajistit financování právě výstavby nové ZŠ.

Jako potenciálně vhodnou urbanistickou proluku lze hodnotit i sousední pozemek parc. č. 73/1, nicméně ten patří soukromé osobě, která na něm hospodaří a nemá zájem o jeho prodej. Vzhledem k tomu, že české veřejné stavební právo neumožňuje vyvlastnit práva k pozemkům, jejichž účel je v územním plánu stanoven pro občanské vybavení, získání tohoto pozemku je z pohledu obce nejistou záležitostí. To samé platí pro soubor doposud stavebně nevyužitých pozemků v sousedství parc. 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 Z.40 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 Z.40 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 Z.40 800 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 Z40 800 m (poloměr kružnice cca 615 m). Podklad: mapy.cz.

Využití zastavitelné plochy Z.40 pro novou základní školy je detailně prověřeno v rámci *Architektonické studie Základní škola Holubice-Kozinec (Anta spol. s.r.o., 8/2021),* která prokazuje vhodnost zastavitelné plochy Z.40 pro umístění areálu nové základní školy.

Plochy P.60a a Z.60b

Důvodem vymezení ploch P.60a a Z.60b je umožnění rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, který se nachází při okraji plošně rozsáhlého obytného souboru Holubí háj.

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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 územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. 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 35 – 40 míst v mateřské škole na 1 000 obyvatel. Do budoucna, kdy je možné reálně počítat s nárůstem počtu obyvatel na cca 2 700 obyvatel, je tedy vhodné počítat s minimálně 95 – 108 místy v mateřské škole, tedy 4 – 5 třídami

mateřské školy. V případě využívání mateřské školy v Holubicích dětmi z okolních obcí je pak nutné počítat s potřebou dokonce i více tříd. Třída mateřské školy se naplňuje do počtu 24 dětí. Současná mateřská škola má kapacitu max. 80 dětí a nezastavěná část pozemku má celkem 2 770 m^2. Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* vyžaduje MŠ cca 40 m^2 nezastavěné části pozemku na 1 dítě. Nezastavěná část pozemku mateřské školy se čtyřmi třídami pro cca 100 dětí vyžaduje nezastavěný pozemek o velikosti cca 4 000 m^2. Při zastavěnosti pozemku mateřské školy max. 20 % je do budoucna nutné počítat s pozemkem mateřské školy o velikosti cca 5 000 m^2. Pozemek stávající MŠ má přitom výměru jen 3 300 m^2, pro predikovanou potřebu rozvoje mateřské školy tak chybí plocha o výměře cca 1 700 m^2. Z těchto důvodů je tak uvažováno rozšíření areálu mateřské školy do ploch změn P.60a a Z.60b, jejichž výměra téměř 3 350 m^2 je dostatečná pro případné rozšíření mateřské školy o další třídy, s rezervou cca 1 650 m^2.

Plochy změn P.60a a P.60b jsou tak s ohledem na výše uvedené dostatečně velké i pro rozvoj dalšího doplňujícího občanského vybavení. Plošná regulace je nastavena tak, že v zásadě umožňuje vznik jak veřejné občanské vybavenosti, tak komerční občanské vybavenosti či sportu. V obytném souboru Holubí háj se v současné době mimo areál mateřské školy a drobného obchodu s potravinami nenachází žádná další občanská vybavenost. V takto rozsáhlé obytné lokalitě, kde je zastoupen i vysoký počet bytových domů je vhodné rozvíjet i další veřejné i komerční nebytové funkce. Z těchto důvodů je plošná regulace nastavena liberálnějším způsobem a nevymezuje plochy pro konkrétní typ vybavenosti. Plochy změn P.60a a Z.60b jsou umístěny téměř v těžišti jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v lokalitě dobře dostupné prakticky ze všech částí sídla Holubice-Kozinec. Občanská vybavenost realizovaná v těchto plochách (např. ordinace lékařů, další komunitní centrum či denní stacionář, sportovní vybavení, domov pro seniory atp.) tak bude sloužit nejen obyvatelům rozsáhlého obytného souboru Holubí háj, ale i zbytku obyvatel obce Holubice.

Plochy Z.61A a Z.61B

Důvodem vymezení ploch Z.61A a Z.61B je umožnění rozvoje širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice.

Plochy Z.61A a Z.61B jsou dlouhodobě sledovány (byly vymezené již v současně platném ÚPO Holubice-Kozinec), a to se záměrem na doplnění obslužného centra sídla Kozinec. V tomto sídle byla v minulých letech realizována intenzivní developerská výstavba zahrnující i komplex bytových domů. Nabídka obchodů a služeb je ovšem v tomto sídle minimální. Z toho důvodu byla plocha, která je v platném ÚPO Holubice-Kozinec kódovaná jako ZOS2, do nového ÚP Holubice převzata. Plochy se nacházejí ve strategické poloze a jejich souhrnná výměra je dostatečná pro umístění objektu/objektů pro obchody a služby, které by měly kapacitu pro obsluhu celé obce. Nastavená regulace umožňuje umísťovat prakticky všechny typy zařízení občanského vybavení včetně občanského vybavení veřejného, takže plocha představuje i určitou prostorovou rezervu pro umísťování zařízení poskytujících veřejné služby, pokud bude jejich potřeba v obci v souvislosti s probíhajícím rozvojem obytné funkce identifikována.

Na základě veřejného projednání byla původně scelená plocha Z.61 rozdělena na dvě dílčí plochy Z.61A a Z.61B. Ve vztahu k pozemkům v ploše Z.61A byla uplatněna námitka, která požadovala úpravu plošné a prostorové regulace umožňující umístění polyfunkčního domu zahrnujícího i funkci obytnou. Námitka byla akceptována částečně. Na základě probíhajících jednání obce s potencionálním investorem staveb na předmětných pozemcích bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení, které částečně uvolňuje podmínky využití plochy, kdy je pro občanské vybavení chráněno pouze 1. nadzemní podlaží staveb. Zbytek budovy tedy umožňuje umístění funkce bytové. U plochy Z.61B nebyl obdobný požadavek uplatněn, ani neproběhlo jednání na téma budoucí výstavby této plochy. U této plochy tak byla regulace ponechána tak, jak byla stanovena v návrhu ÚP Holubice pro společné jednání.

Plocha P.50

Důvodem vymezení plochy P.50 je rozšíření stávajícího hřbitova v jádrovém sídle Holubice-Kozinec. Výměra stávajícího pozemku hřbitova je 1 200 m^2. Velikost plochy pro obecní hřbitov je dle odborné literatury stanovena na doporučenou hodnotu 3 – 4 m^2 areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). V současné době má obec 2 094 obyvatel (stav k 31. 12. 2021) což vyvolává potřebu areálu hřbitova o velikosti cca 6 300 – 8 400 m^2. ÚP Holubice počítá s dalším rozvojem obce, a tedy s dalším přibýváním obyvatel. Kapacita hřbitova je tak nedostatečná. Vymezení plochy přestavby P.50 zajišťuje pouze dílčí a dočasné uspokojení potřeby těchto ploch v obci. Případná další potřeba rozšíření ploch hřbitova bude předmětem budoucího vyhodnocení naplňování územního plánu a případných navazujících změn ÚP. Je vhodné uvažovat o založení zcela nového hřbitova ve vazbě na jádrové sídlo Holubice-Kozinec.

k § D46

Plochy smíšené obytné (SV) jsou vymezeny v historických jádrech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec, která se nacházejí v těžištích jádrového sídla Holubice-Kozinec. Je v nich nastaven režim umožňující intenzivnější mix funkcí a zastoupení nebytových, obslužných funkcí. Je tomu tak z důvodu, že koncentrace obslužných funkcí je právě v těžištích

sídel žádoucí, neboť zajišťuje jejich optimální dostupnost z obytných částí sídel. Zároveň je právě v těžištích sídel standardně nejrušnější režim z pohledu pohybu lidí i dopravy. Umísťování obslužných zařízení generujících zvýšenou zátěž území je tak ve středu sídel více akceptovatelná než ve zklidněných okrajových a převážně obytných částech sídel.

k § D47

ÚP Holubice umožňuje vznik občanského vybavení v omezené míře ve všech ostatních typech ploch pro bydlení, jejichž regulativy jsou podrobně popsány v kapitole F textu závazné části tohoto ÚP. U těchto ploch však nesmí být dominantní funkce narušena funkcí občanského vybavení, která je v tomto případě pouze funkcí doplňkovou, aby nedocházelo k negativním střetům obou funkcí. Důvodem pro toto ustanovení je, aby některé klidové zóny obce, typicky obytné zóny ležící dále od hlavních dopravně zatížených ulic atp., nemohly být narušeny kapacitně nepřiměřeným rozvojem občanského vybavení, které by narušilo pohodu bydlení v daném území, indukovalo by dopravu atp. Z toho důvodu je regulace ÚP Holubice nastavena tak, že jsou vymezené plochy, v nichž je rozvoj občanského vybavení explicitně žádoucí (typicky samostatné plochy občanského vybavení, plochy smíšené obytné apod. – viz výše) a v těchto plochách je nutné počítat se zátěží, kterou provoz daného občanského vybavení vyvolává, a na plochy, které jsou primárně určené pro bydlení a kde nesmí občanské vybavení toto primární využití narušit.

k § D48

V ÚP Holubice je zaveden speciální termín **„drobné objekty občanského vybavení“**. Tento termín definovaný v pojmech ÚP otevírá možnost umístění různých menších staveb především v plochách veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch, veřejných prostranství s převahou zeleně, ale i na všech ostatních veřejných prostranstvích vzniklých i v jiných druzích ploch. Jde o speciální pravidlo, v případě umístění tohoto typu záměrů má přednost před obecnou plošnou regulací.

Veřejná prostranství

k §§ D49 – D50

Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území, nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní, systémy technické infrastruktury, ale také například významné součásti systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení, je základním předpokladem pro rozvoj **udržitelné komunity místních obyvatel**. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná prostranství s převahou zeleně) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Vymezením ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) vytváří ÚP podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na celém území obce Holubice a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel a jednotlivých prostorově oddělených sídel na území obce Holubice.

Součástí systému veřejných prostranství obce Holubice jsou také veřejně přístupné plochy splňující zákonné znaky veřejných prostranství, zahrnuté do ploch bydlení (BV, BI, BH, BX), ploch smíšených obytných (SV) a ploch občanského vybavení (OV, OS, OH, OX).

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Holubice je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a

veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění **kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost** území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu.

k § D51

Důvodem pro možnost umisťovat nové plochy veřejných prostranství i v plochách jiného způsobu využití je **podrobnost zpracování ÚP**. Ne všechna veřejná prostranství je s ohledem na měřítko zpracování ÚP možné či nutné vymezit samostatnou plochou veřejného prostranství. Jako samostatné plochy veřejných prostranství by měla být vymezena v ÚP všechna ta veřejná prostranství, která jsou zásadní pro fungování systému veřejných prostranství jako celku. Ostatní veřejná prostranství je legitimní **integrovat do ploch s jiným způsobem využití**. To přirozeně nevylučuje reálné užívaná takových ploch jako veřejných prostranství.

Důvodem tohoto ustanovení je dále umožnit zpřesnit veřejná prostranství v navrhovaných plochách změn teprve v podrobnějším stupni dokumentace (územní studie, regulační plán, územní řízení), podle podrobné znalosti území a kontextu příslušných ploch změn.

k § D52

V tomto ustanovení jsou vymezeny jednotlivé záměry nových ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), které zahrnují především nové ulice či pěší průchody zástavbou a dále nové cesty ve volné krajině. V souhrnu se jedná tedy o prostranství, která zároveň s funkcí dopravní plní právě i funkci veřejných prostranství, a to rovnocenně s funkcí dopravní.

Důvodem ustanovení je jednoznačná deklarace, že předmětné jednotlivé záměry nových ploch veřejných prostranství všeobecných jsou integrální součástí systému veřejných prostranství obce a jsou tak předmětem řešení koncepce veřejných prostranství.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství všeobecných viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § D53

V tomto ustanovení jsou vymezeny jednotlivé záměry nových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP). U ploch veřejné zeleně je přímo v závazné části stanoven jejich rámcový účel, aby byl usměrněn režim využití těchto ploch.

Důvodem ustanovení je jednoznačná deklarace, že předmětné jednotlivé záměry nových ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch jsou integrální součástí systému veřejných prostranství města a jsou tak předmětem řešení koncepce veřejných prostranství.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně – parků a parkově upravených ploch viz odůvodnění § C10 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § D54

Pro vyjasnění režimu možné výstavby v plochách veřejných prostranství jsou v ÚP Holubice zavedeny pojmy **drobné architektury a drobných objektů občanského vybavení**. Primárním zájmem u veřejných prostranství je zajištění jejich volné přístupnosti a nezastavěnosti (kromě staveb dopravní a technické infrastruktury). Nicméně určité typy staveb jsou v těchto plochách žádoucí, neboť mohou zvyšovat estetickou či uživatelskou hodnotu veřejných prostranství. Právě tyto stavby jsou definovány ve výše vymezených pojmech a v tomto pravidle je stanovena konkrétní podmínka pro jejich umísťování.

Koncepce uspořádání krajiny

Základní koncepce uspořádání krajiny

k § E01

Důvodem ochrany volné krajiny pro uvedené způsoby využití a aktivity je jednak zachování její samotné existence a jednak ochrana volné krajiny jako prostoru pro přírodní procesy (rozvoj přírodních a přírodě blízkých ekosystémů, vodní režim atp.) a dále ochrana funkcí, k nímž je volná krajina užívána člověkem. Mezi základní funkce krajiny, a zvláště pak volné krajiny, patří její funkce ekonomická (zemědělská a lesnická produkce), kulturně-sociální (rekreace obyvatel,

turistika návštěvníků, identita obyvatel), ekologická a hydrologická (životní prostředí pro rostliny a živočichy včetně člověka a s nimi související přírodní procesy). Stav a vlastnosti krajiny ovlivňují jak funkčnost ekosystémů, tak kvalitu prostředí pro práci, bydlení a rekreaci.

Důvodem ustanovení je vytvořit územním plánem podmínky pro koordinaci požadavků zemědělského využití, sociálně-kulturních potřeb obyvatel a přírodních procesů v intenzivně suburbanizované metropolitní rozvojové oblasti OB1.

k § E02

Charakteristickým znakem krajinného rázu obce Holubice je kontrast mezi otevřenou zemědělskou krajinou na Turské plošině, s dálkovými výhledy na Říp a vrcholky Českého středohoří a panorama Krušných hor (při dobré viditelnosti) a volným (nezastavěným) horizontem a krajinou drobného měřítka v údolích pravobřežních přítoků Zákolanského potoka (mezi něž patří i Holubický potok), oddělených od sebe prakticky souvislým pásem lesů, sadů a přírodní zeleně na svazích a skalách teras. Tyto základní znaky krajinného rázu je třeba chránit jako celek a nedopustit jejich narušení.

Z celé ploché krajiny Turské plošiny vystupuje jediný kopec, a to zalesněný vrch Erz, který se tak stává dominantou, symbolem a klíčovým orientačním bodem v celém segmentu krajiny, jehož je území obce Holubice součástí. Pro tuto naprostou jedinečnost je vrch Erz a jeho uplatnění v krajině chránit.

Hodnotou krajiny obce Holubice je v neposlední řadě její úrodnost, která historicky vedla například k zakládání ovocných sadů. Ty patří neodmyslitelně ke koloritu obce Holubice, a i ty je proto třeba chránit a dále rozvíjet.

Důvodem ochrany alejí či stromořadí podél silnic a cest jakožto krajinných hodnot je jejich význam kompoziční a estetický, kromě toho, že plní také významnou funkci protierozní a retenční.

Meze a remízy neodmyslitelně patří ke svažitým zemědělsky využívaným pozemkům. V minulosti jich byla velká spousta rozorána, a proto si všechny dochované remízy zaslouží chránit jako hodnoty, které dokládají tradiční strukturu a uspořádání zemědělské krajiny.

Důvodem ustanovení tak je vytvořit územním plánem podmínky pro ochranu uplatnění konkrétních hodnot krajinného rázu, které nejsou chráněny podle zvláštních právních předpisů, v krajinné scéně obce Holubice.

k § E03

Důvodem **ochrany a rozvoje alejí a stromořadí podél cest a silnic** je zejména jejich významná kompoziční, estetická a krajinotvorná funkce. Aleje dotvářejí harmonický ráz krajiny, člení otevřenou volnou krajinu na mozaiku menších krajinných struktur a ploch a zmenšují tak měřítko volné otevřené, převážně zemědělsky obhospodařované krajiny, která na území obce Holubice převládá. Aleje a stromořadí jsou však také úkrytem a životním prostorem pro mnoho drobných živočichů. Podle konkrétního umístění, stavu a přítomnosti keřového podrostu mohou mít také různě významnou funkci mikroklimatickou (poskytují stín a zvlhčují vzduch, částečně omezují prašnost a hlučnost ze silničního provozu) a protierozní (zpomalují odtok dešťové vody, omezují proudění větru a vytváření sněhových jazyků).

Mikroklimatická a protierozní funkce alejí a stromořadí je z hlediska prevence větrné eroze naprosto klíčová zejména v otevřené polní krajině Turské plošiny k Tursku a Svrkyni.

Z hlediska prostupnosti krajiny a rozvoje podmínek pro rekreaci a turistický ruch jsou zvláště významné aleje lemující silnice a cesty spojující sídla obce Holubice se sousedními obcemi, tj. zejména cesty z Kozince do Turska, Svrkyně a Trněného Újezdu a z Holubic do Otvovic, Trněného Újezdu a Debrna (a Kralup nad Vltavou), a k významným rekreačním plochám ve správním obvodu obce tak i mimo něj (zejména cesta z Libčic nad Vltavou přes Tursko a Ers do údolí Zákolanského potoka (na Okoř a Budeč), z Kozince na Ers a z Holubic do Otvovic a na Minické hradiště).

k § E04

Vzhledem k poloze a tvaru území obce Holubice jsou pro zachování a rozvoj ekologické a vodohospodářské stability krajiny obce klíčové ekologicky stabilní ekosystémy nejen na území obce, ale i ty na jeho hranicích a v jejich bezprostřední blízkosti. Klíčovým úkolem koncepce uspořádání krajiny obce Holubice proto je vytvořit podmínky pro zapojení systému krajiny obce Holubice do jejího širšího okolí.

Mezi **ekologicky stabilnější plochy (kostru ekologické stability)** a zároveň plochy klíčové pro biodiverzitu krajiny obce Holubice, patří zejména následující krajinné prvky **v bezprostředním okolí území obce Holubice**:

Údolí Holubického potoka pod Minickým hradištěm;

lesy na svazích údolí Zákolanského potoka;

Kovárské stráně.

Mezi **ekologicky stabilnější plochy (kostru ekologické stability) území obce Holubice** patří zejména následující krajinné prvky:

Zalesněný vrch Ers;

lesy a louky údolí Holubického potoka;

remízy a meze v lokalitě U světce;

louky a sukcesní zeleň u pískovny k Trněnému Újezdu

sady U Hrušky, Na Klátech a Na Dlouhých.

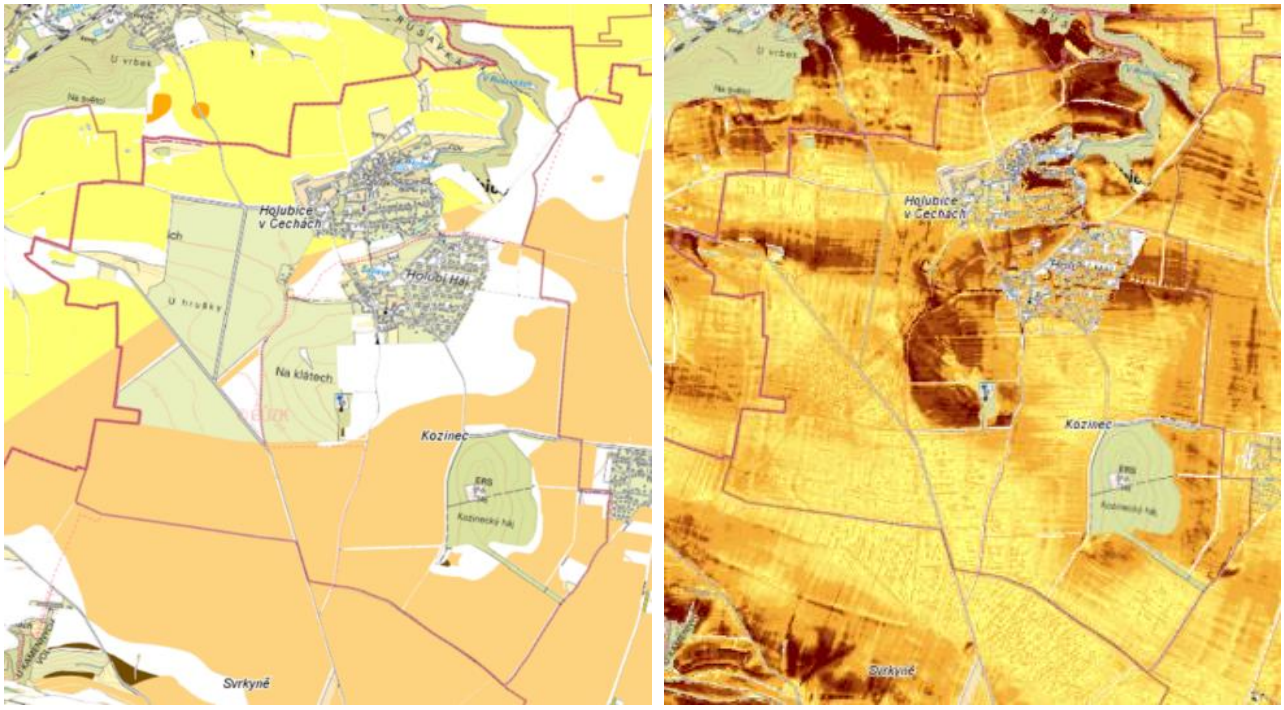
Důvodem požadované ochrany všech ekologicky stabilních ploch v nezastavěném území obce jsou jejich **ekosystémové služby**. Kromě významných rekreačních, estetických a produkčních služeb poskytují také služby regulační, zejména ovlivňují koloběh vody (zpomalují odtok dešťové vody a jsou hlavními plochami retence vody v krajině), a příznivě ovlivňují místní klima (vyšší odpar vody, a tedy ochlazování okolí), čistí vodu a ovzduší a omezují erozi. Poskytují také služby podpůrné, jako produkci kyslíku, tvorbu půdy, koloběh živin apod. Pro ekologickou stabilitu krajiny je klíčová časová kontinuita a trvalost ekologicky stabilních ploch.

Důvodem požadované ochrany všech ekologicky stabilních ploch v nezastavěném území obce je v neposlední řadě také fakt, že obec Holubice se nachází v převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině, jejíž dominantní funkcí je velkoformátové průmyslové intenzivní zemědělství, převážně formou orby. Území obce Holubice je zároveň velmi málo lesnaté. Podíl lesů z celkové výměry správního území obce Holubice činí pouhých 5,7 % ! To opravdu jen velmi málo, podle ÚHUL je totiž průměrná lesnatost ČR 34,1 %. Ani v bezprostředním okolí obce se nenachází mnoho lesů, kromě zalesněných, avšak úzkých a krátkých údolí potoků. Z důvodu velmi nízké lesnatosti má obec Holubice i velmi nízkou ekologickou stabilitu, koeficient ekologické stability krajiny je pouhých 0,31, což je hodnota, která indikuje krajinu intenzivně až nadprůměrně využívanou zejména zástavbou a zemědělskou činností, s oslabenými až zřetelně narušenými autoregulačními pochody v ekosystémech, a tedy krajinu značně ekologicky labilní s nutností vysokého vkladu dodatkové energie.

Z tohoto důvodu je tímto ustanovením zakotvena ochrana všech ekologicky stabilních ploch v nezastavěném území, jakožto zásadních ekostabilizačních přírodních prvků v zemědělské krajině. Přírodní ekostabilizační prvky vytvářejí v zemědělské krajině alespoň základní kostru ekologicky stabilních ploch, které zlepšují lokální klimatické podmínky, slouží k migraci živočichů volnou krajinou, slouží jako protierozní, či protipovodňová opatření a v neposlední řadě také jako estetické prvky volné krajiny.

k § E05

Důvodem ochrany zemědělského využití zemědělských pozemků a důvodem současného umožnění realizace technických a biotechnických opatření na ochranu zemědělské půdy proti vodní a větrné erozi je požadavek na zachování produkční schopnosti zemědělské půdy kodifikovaný v § 1, § 3 a § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Na území obce Holubice je přitom půda ohrožena jak větrnou, tak vodní erozí (viz obrázky níže).



Obrázek: Erozní ohroženost zemědělských pozemků na území obce Holubice větrnou erozí (vlevo) a vodní erozí (vpravo). Sytost hnědé barvy vyjadřuje míru ohrožení orné půdy větrnou, resp. vodní erozí. [Zdroj: VÚMOP, geoportál SOWC GIS, mapy.vumop.cz].

k § E06

Neoraný ochranný pás o minimální šířce alespoň 6 m navazující na vodní toky a vodní plochy umožňuje prostupnost podél vodotečí, zvyšuje ekologickou hodnotu koryta vodního toku i jeho břehů. Stabilní ekosystémy bylin a dřevin chrání koryta vodních toků před splachy orné půdy při srážkových událostech (tím, že zpomalují rychlost povrchového odtoku a tím způsobují usazení splavenin před dosažení vlastního koryta) a tím usnadňují správu a údržbu těchto částí vodních toků a ploch přímo chráněných tímto pásem. Územní plán stabilizuje stávající vodní plochy a vytváří územní podmínky pro otevření a revitalizaci všech vodních toků na území obce, včetně občasných vodních toků.

Ochrana volně přístupného pruhu území v šíři minimálně 6 m, stanovená v územním plánu, vyplývá z § 49 *zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon).* Dle § 49 odst. 2 vodního zákona „Správci vodních toků mohou při výkonu správy vodního toku, pokud je to nezbytně nutné a po předchozím projednání s vlastníky pozemků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to (a) u vodních toků, které jsou vodními cestami dopravně významnými, nejvýše v šířce do 10 m od břehové čáry, (b) u ostatních významných vodních toků jiných než pod písmenem a) nejvýše v šířce do 8 m od břehové čáry a (c) u drobných vodních toků nejvýše v šířce do 6 m od břehové čáry“. Z *vyhlášky č. 178/2012 Sb., vyhláška, kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků* vyplývá, že všechny vodní toky na území obce Holubice jsou drobnými vodními toky.

Vzhledem ke specifickým podmínkám Holubic je jejich krajina pramennou oblastí dvou vodních toků (Holubický potok a bezejmenná občasná vodoteč Trněného Újezdu). Holubický potok je historicky sevřen zástavbou a zatrubněn bez praktické možnosti revitalizace, což zvyšuje význam řádné péče o jeho koryto a povodí v otevřené krajině.

k § E07

Za účelem stanovení koncepce uspořádání krajiny je vždy nutné vymezit **plochy s rozdílným způsobem využití,** které koncepci uspořádání krajiny vyjadřují a naplňují. V novém ÚP Holubice jsou ve volné krajině vymezené tyto druhy ploch s rozdílným způsobem využití, s tímto hlavním účelem:

Plochy vodní a vodních toků (WT) jsou vymezeny pro primární zachování hydrologické funkce vodních ploch a vodních toků, včetně břehových porostů a částí niv či pramenišť.

Plochy zemědělské všeobecné (AU) jsou vymezeny proto, že jejich primární funkcí je zemědělská produkce, konkrétně orba. Poskytují jen málo dalších ekosystémových služeb, převážně jsou to plochy ekologicky nestabilní či jen málo ekologicky stabilní.

Plochy polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů (AP.t) jsou vymezeny proto, že jejich primární funkcí je rovněž zemědělská produkce, ale v extenzivnější formě než orba, nejčastěji se jedná o louky a pastviny. Tyto plochy

mají současně s jejich zemědělskou produkční funkcí poskytovat půdě ochranu před vodní a větrnou erozí a před odnosem půdy při záplavách.

Plochy trvalých kultur (AT) jsou vymezeny proto, že jejich primární funkcí je rovněž zemědělská produkce, ale v extenzivnější formě než orba, konkrétně se jedná o velkoplošné sady a zahrady. Tyto plochy mají současně s jejich zemědělskou produkční funkcí poskytovat půdě ochranu před vodní a větrnou erozí a před odnosem půdy při záplavách, obdobně jako plochy luk a pastvin.

Důvodem samostatného vymezení **ploch lesních všeobecných (LU)** je primárně jejich ochrana jako významných krajinných prvků ze zákona (*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*) a dále jejich ochrana podle lesního zákona (*zákon č. 289/1995 Sb., o lesích*). Všechny lesy na území obce Holubice jsou lesy hospodářské, jejichž primární funkcí je funkce produkční. Protože jsou však i hospodářské lesy středně až velmi ekologicky stabilní, poskytují kromě produkce další významné množství ekosystémových služeb.

Plochy přírodní všeobecné (NU) nemají na rozdíl od ploch lesů a zemědělských ploch primárně produkční funkci. Jejich hlavní význam spočívá v ekosystémových a regulačních službách (vyrovnávání výkyvů podnebí, omezování záplav, snižování eroze, regulace nemocí, udržování kvality ovzduší a čištění vody) a podpůrných službách (produkce kyslíku, tvorba půdy, koloběh živin). Zároveň často mají také rekreační a estetickou funkci.

Specifický účel mají **plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivního (MU.z)**. Tyto plochy jsou využity pro vytvoření prstence sadů a záhumenních zahrad po obvodu zástavby sídla, přičemž se i nadále předpokládá jejich charakter slučitelný s režimem nezastavěného území a jejich primárně zemědělské využití. Oproti plochám zemědělským (AU, AP.t, AT) se v těchto plochách ovšem stanoví podmínky podporující extenzivní a maloobjemovou zemědělskou produkci provozovanou v režimu samozásobitelském, s vyšší druhovou rozmanitostí, umožňující kombinaci pěstování zemědělských plodin, sadařství i chov drobného zvířectva. Tento režim zajistí vytvoření izolačního pásu mezi obytnou zástavbou Holubic a Kozince a okolními intenzivně obdělávanými zemědělskými plochami. Tento záměr tak zlepší obytné podmínky v sídle, zabrání pronikání emisí z okolních zemědělských ploch (prach, chemie), napomůže lepším klimatickým a také estetickým podmínkám v sídle atp.

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – sportovního využití (MU.s) mají primárně plnit funkci zemědělských ploch intenzivně obhospodařovaných trvalých travních porostů, s přidruženou funkcí sportovních aktivit na nezastavěných a nezpevněných plochách. Tato vzájemná synergie má zajistit zachování nezastavěného území, včetně funkcí ekostabilizačních, při současném využití pro sportovní aktivity na loukách a intenzivně sečených trávnících.

k § E08

Aby mohly výše uvedené plochy WT, AU, AP.t, AT, LU, NU, MU.z, MU.w a MU.s plnit řádné své funkce, je třeba zamezit jejich přeměně umístěním staveb a zpevněných ploch v takové intenzitě, která by odporovala jejich hlavní funkci. V tomto ustanovení je vyjasněn vztah regulace stanovené v ÚP Holubice a regulace stanovené na zákonné úrovni. Regulace ÚP Holubice zpřesňuje obecnou zákonnou regulaci, a to především v kapitole F.1 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

k § E09

Vymezení ploch vodních a vodních toků (WT) vychází primárně z jejich katastrálních hranic, a mohou zahrnovat rovněž litorální pásmo vodních nádrží a toků, jakož i jejich doprovodné zeleně. Důvodem pro toto ustanovení je zajištění podmínek pro biotechnická opatření nezbytná pro zachování a zvýšení jejich ekologické a vodohospodářské hodnoty.

ÚP Holubice přitom stabilizuje stávající vodní plochy a toky, tj. hydrografickou síť z důvodu, že tvoří základní a ničím jiným nezastupitelnou kostru hydrologického režimu volné krajiny. Vodní plochy a toky jsou navíc chráněné podle *zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon).*

k § E10

Primární funkcí zemědělské půdy je zemědělská produkce. Avšak i zemědělská produkce potřebuje ekosystémové služby ekologicky stabilnějších ekosystémů – především služby regulační a podpůrné (ovlivňování klimatu – vlhkost vzduchu, rychlost proudění větrů; regulaci hydrologické cyklu, opylování apod.). Zároveň má krajina jako celek umožňovat život a migraci volně žijících organismů. Z tohoto důvodu jsou v rámci zemědělské produkce vyloučeny negativní zásahy do již existujících ekologicky stabilnějších prvků krajiny, byť jsou na zemědělské půdě, a zachovat tak jejich časovou kontinuitu. Zároveň se připouští odstraňovat zařízení plošného odvodnění zemědělské půdy, které nejen že zemědělskou půdu nežádoucím způsobem vysušuje, ale zároveň brání plošnému rozvoji dalších ekologicky stabilních ploch na vlhkých stanovištích.

k § E11

Trvalé travní porosty na rozdíl od orné půdy poskytují lepší ekosystémové služby, zejména regulační (ochrana před erozí, před povodněmi, před výkyvy klimatu) a podpůrné. Zvyšují ekologickou stabilitu a biodiverzitu v krajině. Trvalé travní porosty jsou zároveň daleko tolerantnější k přechodnému zamokření; dílem proto, že druhové složení trvalých travních porostů je možné při srovnatelných výnosech přizpůsobit podmínkám stanoviště, dílem z důvodu odlišné agrotechniky (způsob a časování sklizně/ organizace pojezdů zemědělské techniky). Tyto plochy zpomalují odtok dešťové vody, zvyšují její retenci a akumulaci v krajině. Snižují tak riziko sucha a zároveň povodňové riziko.

Územní plán Holubice proto navrhuje k zatravnění zejména plochy svažité a ohrožené intenzivní vodní erozí (na strmých svazích a údolnicích údolí Holubického potoka a jeho přítoků v lokalitách V Dolích, V Rusavkách a U Gottharda)), v údolnicích a místech koncentrace povrchového odtoku.

Plochy navržené k zatravnění byly identifikovány na základě navržených opatření na zemědělské půdě z projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz)* a na základě průměrných ročních ztrát půdy vypočtených Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půd VÚMOP (*https://mapy.vumop.cz*) a byly upřesněny dle *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019, https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/uzemni-studie-orp/)*.

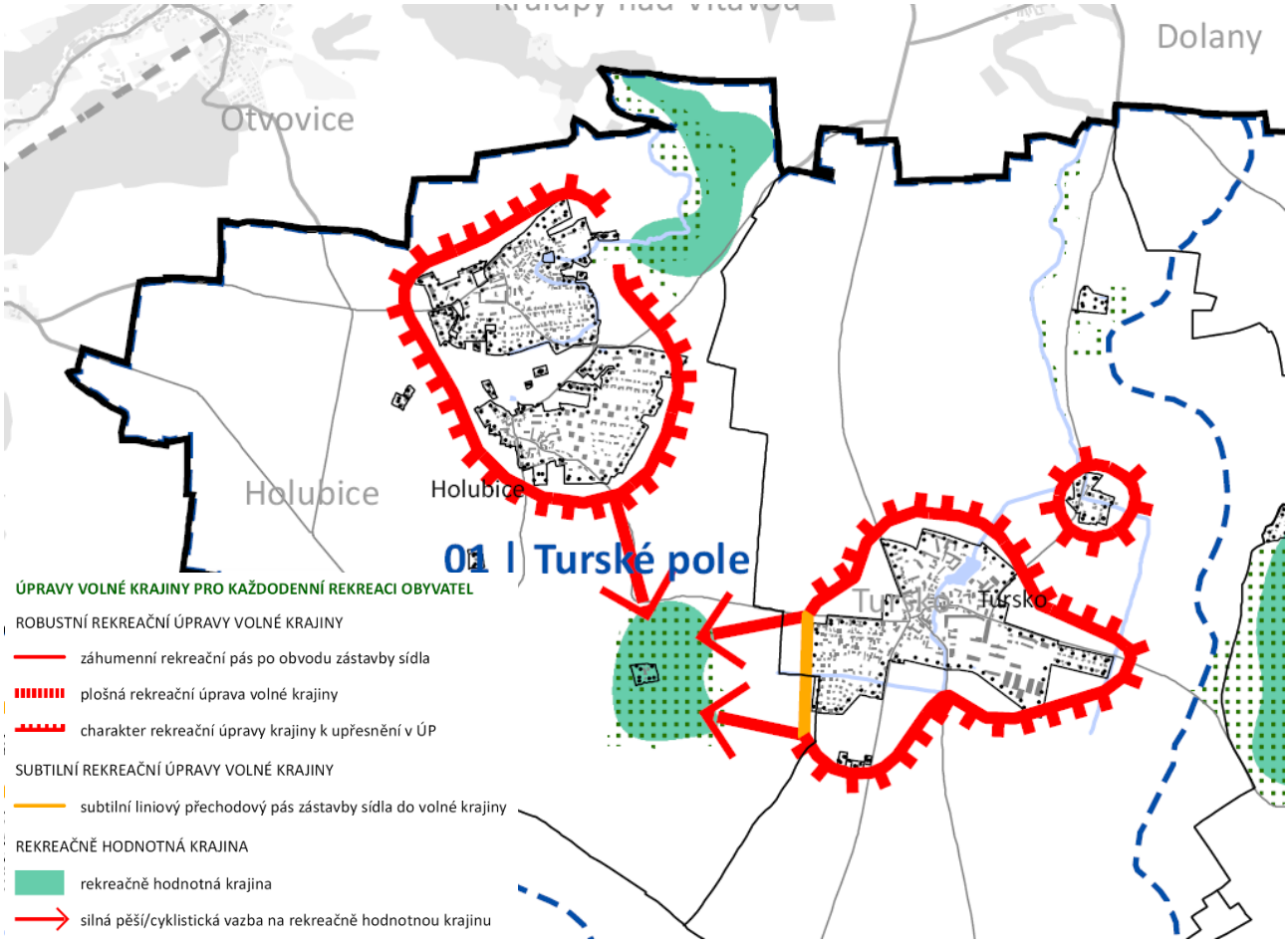
Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů viz odůvodnění § C14 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § E12

Zastavěné území sídla Holubice-Kozinec je obklopeno velmi intenzivně využívanou zemědělskou krajinou, v níž převládá orba. To způsobuje konflikt mezi průvodními jevy hospodaření na orné půdě (zejména prach, hluk, zápach, použití zemědělské chemie, zrychlená eroze) a požadavky na kvalitní obytné prostředí. S ohledem na výrazný nárůst počtu obyvatel obce se navíc zvyšuje tlak na prostupnost a rekreační využití volné krajiny okolo obce, avšak intenzivně obhospodařovaná zemědělská krajina tvořená scelenými lány polí má jen velmi nízkou rekreační kapacitu. Z tohoto důvodu navrhuje ÚP Holubice kolem celého obvodu zástavby sídla Holubice-Kozinec souvislý pás ploch, které zcela vylučují možnost velkoplošného průmyslového intenzivního zemědělského hospodaření, které vyvolává negativní vlivy na obytnou zástavbu. Jižně a západně od zastavěného území sídla Kozinec a severně od sídla Holubice navrhuje ÚP Holubice konkrétně souvislý pás nově navržených ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního (MU.z), určený pro drobné zemědělství, louky, pastviny či sady, ve kterých se předpokládá rozvoj drobného především volnočasového zemědělství (sady, zahrady, výběhy zvířat) s garantovanou veřejnou prostupností. Západně od zástavby Holubice a Kozinec pak ÚP navrhuje doplnění ploch sadů tak, aby sady navazovaly přímo na nově navrhovanou obytnou zástavbu v plochách Z.04 a Z.05. Podél severní strany zástavby Holubího háje v Kozinci má tuto roli plnit pás přírodní zeleně navržený pro regionální biokoridor RBK.1121.

U tohoto prstence sadů a záhumenních zahrad se i nadále předpokládá charakter ploch slučitelný s režimem nezastavěného území a jejich primárně zemědělské využití. Oproti plochám AP.t či AU se v těchto plochách ovšem stanoví podmínky umožňující maloobjemovou, diverzifikovanou, specializovanou a extenzivní zemědělskou produkci s vyšší druhovou rozmanitostí, umožňující kombinaci pěstování zemědělských plodin, sadařství i drobný chov domácího zvířectva. Tento režim zajistí zachování produkční schopnosti nezastavěné krajiny v bezprostředním sousedství s obytným územím při současném zlepšení biodiverzity, ochrany půdy a rekreační kapacity krajiny. Tento záměr tak podstatně přispívá ke zlepšení obytných podmínek v sídle Holubice-Kozinec a napomůže lepším klimatickým a estetickým podmínkám v sídle, zvýší možnosti každodenní rekreace obyvatel sídla Holubice-Kozinec a sníží konflikty mezi obyvateli sídla a zemědělci pečujícími o kulturní krajinu. V neposlední řadě má tento pás záhumenních zahrad, sadů či pastvin přispět k lepšímu začlenění zástavby sídla Holubice-Kozinec do volné krajiny.

Požadavek na řešení rekreačních úprav volné krajiny okolo zástavby sídla Holubice-Kozinec v rámci územního plánu vyplývá z *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019, https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/uzemni-studie-orp/)*, konkrétně pak z koncepce rekreace.



Obrázek: Koncepce rekreačního využití krajiny obce Holubice dle Územní studie krajiny SO ORP Černošice. Výřez z výkresu B.2a-II Koncepce uspořádání krajiny – Rekreační využití krajiny II. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)]

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině trvalých kultur viz odůvodnění § C14 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního viz odůvodnění § C16 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině přírodních všeobecných viz odůvodnění § C15 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § E13

Důvodem vymezení souvislého pásu ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního (MU.z), určeného pro drobné zemědělství, louky, pastviny či sady, po obvodu úpatí vrchu Erz, ve kterém se předpokládá rozvoj drobného především volnočasového zemědělství (sady, zahrady, výběhy zvířat), je zajistit zachování produkční schopnosti nezastavěné krajiny na pozemcích mírně ohrožených erozí či na zbytkových plošně malých pozemcích zemědělské půdy, kde již není výhodné intenzivní hospodaření, při současném zlepšení biodiversity, ochrany půdy a zvýšení rekreační kapacity krajiny. Tento záměr sníží tlak zemědělské krajiny na vnitřní prostředí RBC.1461 vymezeného na vrchu Erz, zvýší možnosti každodenní rekreace obyvatel sídel a umožní flexibilnější strukturu využití zemědělské krajiny obce Holubice.

V plochách změn se i nadále předpokládá charakter ploch slučitelný s režimem nezastavěného území a jejich primárně zemědělské využití. Oproti plochám AP.t či AU se v těchto plochách ovšem stanoví flexibilinější podmínky podporující maloobjemovou, diverzifikovanou, specializovanou a extenzivní zemědělskou produkci s vyšší druhovou rozmanitostí, umožňující kombinaci pěstování zemědělských plodin, sadařství a pastvin.

k § E14

Pro zachování biodiverzity a ekologické stability krajiny je nezbytné zajistit realizaci územního systému ekologické stability, a to na plochách, které zajišťují podmínky pro takové využití území, které má druhovou skladbu shodnou

a/nebo podobnou jako přirozená společenstva krajiny. Plochy přírodní všeobecné (NU) vytvářejí podmínky pro realizaci prvků lokálního ÚSES, jejichž rozměry neumožňují lesní hospodaření.

Realizace ÚSES zdaleka nestačí pro zajištění optimálních podmínek ekologické stability území obce. Z toho důvodu je nad rámec ÚSES navrhována hustší provázaná a spojitá síť ekologicky stabilních liniových ploch, vázaná primárně na všechny vodní toky na území obce a na polní cesty.

Plochy přírodní všeobecné (NU) vytvářejí na území obce Holubice ve vazbě na vodní plochy a toky podmínky pro realizaci společenstev blízkých mokřadním a společenstev měkkého luhu, ve vazbě na lesní plochy pak umožní lesní společenstva a racionalizaci tvaru sousedních zemědělských ploch.

Plochy smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářských zájmů pak vytvářejí na území obce Holubice podmínky ro zvýšení ekologické stability a zároveň retenční schopnosti ploch se schopnosti přirozené retence srážkových vod v ekologicky minimálně stabilní intenzivně zemědělsky obhospodařované (orané) krajině Turské plošiny.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině přírodních všeobecných viz odůvodnění § C15 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných viz odůvodnění § C16 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § E15

Vzhledem k významných ekosystémovým službám, především regulačním a podpůrným, ale také kulturním (rekreační, estetické), je nežádoucí měnit lesní plochy, přírodní plochy, sady, louky a pastviny na kultury s nižší ekologickou hodnotou. Obecně má přitom platit, že snižování ekologické stability ploch ve volné krajině je nežádoucí.

k § E16

Regulační a podpůrné služby lesa jsou podobné nebo vyšší než u krajinné zeleně, proto lze přírodní plochy převádět do lesních ploch, vzhledem k plošnému rozsahu zejména na lesy ochranné a lesy zvláštního určení. Výjimkou jsou prvky ÚSES, jejichž cílový stav není les. V těchto případech jsou předmětem ochrany nelesní společenstva.

k § E17

Výběhy pro koně ustájené na okraji zástavby Holubic představují legitimní a akceptovatelné využití volné krajiny přímo navazující na zástavbu obce. Tyto výběhy se jednak podílejí na plynulém přechodu zástavby obce do navazující okolní převážně intenzivně zemědělsky využívané krajiny, ale také zvyšují rekreační potenciál volné krajiny obce, neboť jezdecký sport je hojně rozšířený ve venkovských obcích v zázemí velkých měst. Z toho důvodu jsou takové již existující plochy stabilizovány a je tak potvrzeno jejich využití i do budoucna.

Územní systém ekologické stability

k § E18

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability“ (*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*).

Cílem ÚSES je podporovat obnovu genofondu, podporovat ekologickou stabilitu území a polyfunkční využívání krajiny (*Löw a spol., 1995: Rukověť projektanta místního ÚSES, Brno: nakladatelství Doplněk*).

Územní plán vymezuje ÚSES tak, aby byl prostorově spojitý a aby jeho prostorové parametry odpovídaly aktuální metodice vymezování ÚSES (*Bínová kol., 2017: Metodika vymezování systému ekologické stability, MŽP*). Z hlediska územního plánování představuje ÚSES jeden z limitů využití území.

Vymezení místního ÚSES (na lokální úrovni) v ÚP Holubice vychází z *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019) (dále jen „ÚSK Černošice“)* a platného ÚPO Holubice-Kozinec a z potřeby koordinace vedení ÚSES s jeho vedením na území sousedních obcí. Vymezení nadregionálního ÚSES (na celostátní úrovni) vychází z platných ZÚR Středočeského kraje.

Označení prvků místního ÚSES odpovídá značení prvků ÚSES v platném ÚPO Holubice-Kozinec. Značení nově zakládaných prvků ÚSES vychází z platného ÚPO Holubice-Kozinec. Označení prvků nadregionálního ÚSES vychází ze ZÚR Středočeského kraje.

ÚSES je ve výkresové části ÚP Holubice vymezen jako překryvná vrstva, pod níž jsou koordinovány plochy s rozdílným způsobem využití kompatibilní s potřebami ÚSES. Na plochy s rozdílným způsobem využití se tak vztahuje obecná regulace plošného a prostorového uspořádání těchto ploch a speciální regulace vztažená na ÚSES, a to jak specifická pravidla vztažená k jednotlivým prvkům ÚSES, tak obecná pravidla vztahující se na všechny prvky ÚSES.

k § E19

RBK.1121 Minická skála – Ers

Vymezení RBK.1121 Minická skála – Ers je převzato z platných ZÚR Středočeského kraje, přičemž je v rámci územního plánu zpřesněno podle hranic parcel dle katastru nemovitostí a podle skutečného stavu využití a uspořádání krajiny. Nejsevernější úsek RBK.1121 na území obce Holubice, severně od vloženého LBC.8, je vymezený v plošném rozsahu stabilizovaných porostů svahů a údolí Holubického potoka. Jižně od vloženého LBC.8 Na Drážkách je pak RBK.1121 vymezen v šířce 40 m k novému založení, a to v trase dle ZÚR Středočeského kraje, konkrétně od jižního výběžku LBC.8 podél silnice směrem do Kozince a poté podél severní strany zastavěného území Kozince až k nově vysázené mezi v rámci bloku orné půdy. Tato nově vysázená mez je nově navržena jako součást RBK.1121, který vede v trase meze směrem a jih až k navrženému vloženému LBC.9 Na kopě a od jeho jižního okraje pak dále na jih podél polní cesty k RBC.1461 Kozinecký háj s vrchem Ers. Vymezená šířka biokoridoru 40 m odpovídá požadavkům na minimální šířku 40 m dle aktuální Metodiky vymezování ÚSES (Bínová a kol., 2017) [dále jen „Metodika ÚSES“].

RBK.1121 je s výjimkou jednoho úseku (viz dále) vymezený plně v souladu s *Územní studií krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)* [dále jen „ÚSK Černošice"]. Odchylně od ÚSK Černošice je v ÚP Holubice vymezený krátký úsek RBK.1121 vedený od jižního výběžku LBC.8 okolo zástavby Kozince. ÚSK Černošice přebírá v tomto úseku logické přímé vedení RBK.1121 navržené ve schváleném Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Holubice v Čechách (Straková a kol., 2008) a v Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Tursko (Miroslav Charvát, 2011). ZÚR Středočeského kraje, které jsou pro územní plán právně závazné a územní plán se od nich nesmí odchýlit, však navrhují v daném úseku vedení RBK.1121 v zalomené trase nejprve podél silnice do Kozince a pak podél severního okraje zástavby Kozince. Řešení RBK.1121 dle ZÚR Středočeského kraje je nadřazené řešení obsaženému v KPÚ, proto územní plán zpřesňuje trasu RBK.1121 dle ZÚR Středočeského kraje. V případě aktualizace vedení RBK.1121 v rámci ZÚR Středočeské kraje v souladu s KPÚ a ÚSK Černošice by bylo přitom možné změnit trasu RBK.1121 také v ÚP Holubice. Pro ten případ navrhuje ÚP Holubice pás krajinné zeleně v alternativní přímé trase RBK.1121 (plocha změny v krajině přírodní K.521b)

RBC.1121 je severně od LBC.8 Na Drážkách funkční, jižně od LBC.8 až k RBC.1461 je RBK.1121 navržený v souladu se ZÚR Středočeského kraje napříč intenzivně zemědělsky obhospodařovanou krajinou, a proto je celý navržený k založení.

Regionální biokoridor je vymezován jako lesní s mezofilními habrovými doubravami na svazích a enklávami květnatých nivních luk v nivě Holubického potoka. Cílová společenstva nově zakládaných úseků RBK.1121 je habrová doubrava a její ekotonová společenstva.

RBC.1461 - Kozinecký háj s vrchem Ers

Vymezení RBC.1461 je převzato z platných ZÚR Středočeského kraje. V severovýchodní části RBC byla do RBC přidána těžko obdělávatelná enkláva orné půdy původně vklíněná mezi RBC.1461 a RBK.1121. Celková výměra RBC.1461 tak činí 42,31 ha a odpovídá tak požadavkům na rozlohu vnitřního prostředí dle aktuální Metodiky ÚSES.

ÚSK Černošice vymezuje RBK.1461 menší, pouze v rozsahu zalesněného vrchu Ers, jehož výměra by byla dostatečná pro dosažení vnitřního prostředí RBC. ÚP Holubice však musí respektovat platné ZÚR Středočeského kraje, které vymezují RBK.1461 v rozsahu větším, než je samotný vrch Ers.

RBC.1461 je částečně funkční, přičemž funkční je převažující část jeho výměry.

RBC.1461 je v cílovém stavu reprezentativní regionální biocentrum mezofilních až bohatých habrových doubrav.

RBK.1136 Ers – Únětický háj

Vymezení RBK.1136 Ers – Únětický háj je převzato z platných ZÚR Středočeského kraje a je upřesněno v souladu s ÚSK Černošice a rozpracovanou Změnou č. 1 ÚP Tursko, která vymezuje cca polovinu požadované 40metrové šířky RBK dle aktuální Metodiky ÚSES na území obce Tursko, kde již je pro tento účel na základě schválených KPÚ pro k.ú. Tursko vymezený i pozemek. Zbytek šířky RBK do 40 metrů je tedy vymezena v novém ÚP Holubice. Protože od roku 2017 musí být šířka biokoridoru tvořená plochami odpovídajícími požadovanému vnitřnímu prostředí biokoridoru a nezapočítávají se tak do této šířky typicky cesty a jiné zpevněné plochy, je na území obce Holubice vymezen RBK širší, než je šíře již založeného pádu přírodní zeleně západně podél cesty z Turska do Svrkyně.

RBK.1136 je ve vymezeném úseku celý k založení. Cílová společenstva nově zakládaných úseků RBC.1136 je habrová doubrava a její ekotonová společenstva.

k § E20

Na správním území obce Holubice byla vymezena následující síť lokálních biocenter (LBC) a lokálních biokoridorů (LBK):

Na území obce je vymezena pouze jedna větev místního ÚSES, která tvoří suchozemskou osu z regionálního biocentra RBC.1461 Kozinecký háj s vrchem Erz údolím Zákolanského potoka a dále na sever do regionálního biocentra RBC.1468 Okoř. Ostatní prvky lokálního ÚSES nad rámec této větve představují lokální biocentra vložená do RBK.1121.

LBC.8 Na Drážkách

LBC.8 Na Drážkách je lokální biocentrum vložené do RBK.1121.

Vymezení LBC je zpřesněno z platného Územního plánu obce Holubice-Kozinec [dále jen „ÚPO Holubice-Kozinec"] a ÚSK Černošice. Zpřesnění oproti platnému ÚPO Holubice-Kozinec spočívá v redukci severního výběžku vymezeného v ÚPO Holubice-Kozinec v nivě Holubického potoka vedle areálu ČOV. Výměra stabilizovaných ekosystémů je pro funkci LBC zcela dostatečná a není tak nutné zahrnovat do plochy LBC ještě další dodatečné plochy. Redukce rozlohy LBC oproti ÚPO Holubice-Kozinec umožní rozšíření plochy technické infrastruktury (TW) pro možné budoucí rozšíření čistírny odpadních vod. Celková výměra LBC.8 je 17,41 ha a odpovídá požadavkům na rozlohu vnitřního prostředí dle aktuální Metodiky ÚSES.

LBC.8 je funkční.

LBC.8 Na Drážkách je vymezeno jako kontrastní lokální biocentrum s reprezentativními lesními porosty bohaté habrové doubravy na svazích a mokřadních ekosystémů v nivě Holubického potoka. (Bínová a kol., 2017).

LBC.9 Na kopě

LBC.9 Na kopě je lokální biocentrum vložené do nově zakládaného úseku RBK.1121 mezi podmíněně funkční RBC.1461 Ers a funkční vložené LBC.8 Na Drážkách.

Vymezení LBC je zpřesněno z ÚSK Černošice na výměru 3,19 ha a odpovídá požadavkům na rozlohu vnitřního prostředí 3 ha dle aktuální Metodiky ÚSES. Tvar LBC.9 je oproti ÚSK Černošice upraven v duchu platného ÚPO Holubice-Kozinec. LBC totiž není nutné přizpůsobit záměru přeložky silnice II/240, neboť vymezení tohoto záměru v ZÚR Středočeského kraje je zrušené rozhodnutím soudu.

LBC.9 Na kopě je celé k založení. LBC.9 Na kopě je vymezeno jako reprezentativní lokální biocentrum s lesními porosty bohaté habrové doubravy. (Bínová a kol., 2017).

LBK.10-1461

LBK.10-1461 je součást větve lokálního ÚSES propojující větev regionálního ÚSES údolím Zákolanského potoka z RBC.1864 Minická skála do RBC.1468 Okoř s RBC.1461 Ers, ležícího na větvi regionálního ÚSES vedené z RBC.1864 Minická skála středem Turské plošiny na jih. Zvolené vedení trasy LBK.10-1461 se odklání od řešení navrženého v ÚSK Černošice, a to z následujících důvodů: navržené vedení lokálního ÚSES zajišťuje propojení obou výše zmíněných větví regionálního ÚSES, a to prostředím, které je k vnitřnímu prostředí prvků ÚSES méně kontrastní (větší část trasy větve ÚSES je vedena podél sadů v k.ú. Kozinec, které jsou ve srovnání s ornou půdou relativně stabilnější kulturou) a je koordinovaná s vedením významné tranzitní rekreační trasy z Libčic nad Vltavou přes Tursko do údolí Zákolanského potoka navržené v ÚSK Černošice. Řešení regionálního ÚSES v ÚSK Černošice na hranici obcí Holubice a Svrkyně se odlišuje od řešení navrženého v ZÚR Středočeského kraje (předpokládá odklonění RBK.1136 na jih k Velkým Přílepům). V platném ÚP Svrkyně pro řešení navržené ÚSK Černošice není zajištěna návaznost. LBK.10-1461 je pokračováním LBK.10-11 dále na východ až k RBC.1461. LBK.10-1461 je vymezen v šířce 15 m jižně od nově zakládané cesty se stromořadím. Vymezená šířka 15 m odpovídá požadavkům na minimální šířku 15 m dle aktuální Metodiky ÚSES.

LBK.10-1461 je ve vymezeném úseku celý k založení. Cílová společenstva nově zakládaných úseků LBK.10-1461 je habrová doubrava a její ekotonová společenstva. (Bínová a kol., 2017).

LBC.10 U vodárny

LBC.10 U vodárny je nově založené lokální biocentrum na sukcesních plochách jižně a jihozápadně od vodárny v k.ú. Kozinec, jehož vymezení je nezbytné z důvodu překročení maximální akceptovatelné délky 2 km lokálního biokoridoru mezi LBC.11 na území obce Zákolany a RBC.1461 na území Holubic. LBC je vymezeno v plošném rozsahu 3,34 ha a jeho rozloha tak odpovídá požadavkům na rozlohu vnitřního prostředí 3 ha dle aktuální Metodiky ÚSES.

LBC.10 U vodárny je k založení, jeho západní část vymezená na sukcesních porostech je částečně funkční.

LBC.10 U vodárny je vymezeno jako reprezentativní lokální biocentrum s lesními porosty bohaté habrové doubravy. (Bínová a kol., 2017).

LBK.10-11

LBK.10-11 je součást větve lokálního ÚSES propojující větev regionálního ÚSES údolím Zákolanského potoka z RBC.1864 Minická skála do RBC.1468 Okoř s RBC.1461 Ers, ležícího na větvi regionálního ÚSES, vedené z RBC.1864 Minická skála středem Turské plošiny na jih.

Zvolené vedení trasy LBK.10-11 se odklání od řešení navrženého v ÚSK Černošice, a to z následujících důvodů: navržené vedení lokálního ÚSES zajišťuje propojení obou výše zmíněných větví regionálního ÚSES, a to prostředím, které je k vnitřnímu prostředí prvků ÚSES méně kontrastní (větší část trasy větve ÚSES je vedena podél sadů v k.ú. Kozinec, které jsou ve srovnání s ornou půdou relativně stabilnější kulturou), a je koordinovaná s vedením významné tranzitní rekreační trasy z Libčic nad Vltavou přes Tursko do údolí Zákolanského potoka navržené v ÚSK Černošice. Řešení regionálního ÚSES v ÚSK Černošice na hranici obcí Holubice-Kozinec a Svrkyně se odlišuje od řešení navrženého v ZÚR Středočeského kraje (předpokládá odklonění RBK.1136 na jih k Velkým Přílepům). V platném ÚP Svrkyně pro řešení navržené ÚSK Černošice není zajištěna návaznost. LBK.10-11 je pokračováním LBK.10-1461 dále na západ až k LBC.11, vymezenému v ÚP Zákolany. LBK.10-11 je vymezen v šířce 15 m jižně od nově zakládané cesty se stromořadím. Vymezená šířka 15 m odpovídá požadavkům na minimální šířku 15 m dle aktuální Metodiky ÚSES (Bínová a kol., 2017).

LBK.10-11 je ve vymezeném úseku celý k založení.

Cílová společenstva nově zakládaného úseku LBK.10-11 je habrová doubrava a její ekotonová společenstva.

k § E21

V předmětném ustanovení jsou stanovena obecná pravidla vztahující se na všechny vymezené prvky ÚSES, konkrétně je zde deklarován vztah podrobně stanovených managementových opatření pro jednotlivé prvky ÚSES a obecné regulace ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezené v rámci ploch ÚSES. Opatření stanovená v ustanoveních E19 a E20 jsou přitom pravidly speciálními a mají aplikační přednost oproti režimu stanovenému v kapitole F.

k § E22

Formální ustanovení deklarující význam jednotlivých typů krajinných ploch v rámci ploch ÚSES pro dosažení cílového stavu ÚSES.

k §§ E23 – E24

Územní systém ekologické stability zajišťuje podmínky pro prostupnost a život volně žijících druhů živočichů, proto je nezbytné absolutně vyloučit jakékoli zastavění prvků ÚSES a je nutné naprosto minimalizovat zpevňování v rámci ÚSES a předcházet oplocování prvků ÚSES, nad rámec přechodných oplocenek pro ochranu výsadeb, znemožňující jejich přístupnost pro cílové druhy (zejm. větší obratlovce).

k § E25

Důvodem ustanovení je zajistit, že veškerá nutná opatření prováděná v rámci prvků ÚSES, a to ať už za účelem založení dnes nefunkčních prvků ÚSES, tak za účelem extenzivního hospodářského využití prvků ÚSES (např. agrolesnické využití prvků ÚSES) nenaruší a nesníží primární ekostabilizační funkci těchto prvků.

k § E26

Důvodem ustanovení je jednoznačně umožnit přírodě blízké revitalizace všech vodních toků v rámci skladebných prvků ÚSES, jakož i dalších opatření v rámci prvků ÚSES přispívajících k zdržení vody v krajině.

Prostupnost krajiny a její rekreační využívání

k § E27

Prostupnost volnou krajinou obce Holubice je naprosto klíčová jak pro rekreační, tak i pro zemědělské využití krajiny. Aby byly zachovány podmínky pro dobrou průchodnost krajiny, jsou všechny cesty, které neslouží výhradně pro

zemědělskou výrobu, stabilizovány jako plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU) (pokud jsou využívány zejména pro pěší a cyklistický pohyb) anebo jako plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS), pokud jsou využívány i jako spojení mezi jednotlivými sídly v krajině pro automobilový provoz. Tím je mimo jiné garantována veřejná přístupnost těchto ploch a tím pádem i veřejná prostupnost krajiny obce.

k § E28

Důvodem ustanovení je naplnění požadavku § 3 odst. 6 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu*: chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

k § E29

Využitelnost cest ve volné krajině okolo sídel pro rekreaci, zvláště pak pro každodenní rekreaci, je podmíněná kvalitou jejich dostupnosti z obytných území sídel. Ke každodenní rekreaci místními obyvateli jsou vždy nejvíce využívané ty cesty, které přímo navazují na uliční síť obytných částí sídel. Tedy ty, které jsou jednoduše, přímo a bezpečně dostupné z místa bydliště. Tyto cesty jsou nejčastěji využívané k venčení psů, vyjížďkám na kole či procházkám okolo bydliště. Z toho důvodu je žádoucí cestní síť ve volné krajině propojovat s uliční sítí sídel. Proto na prakticky každou ulici mířící ze zástavby sídla do volné krajiny navazuje nějaká cesta ve volné krajině, napojená dále na širší síť cest ve volné krajině. Jedině tak je možné vytvořit pro všechny obyvatele sídla odpovídající podmínky dostupnosti volné krajiny z míst jejich bydliště.

k § E30

Pro produkční a rekreační využití krajiny je klíčová její dostupnost a prostupnost. Aby byly vytvořeny podmínky pro dobrou průchodnost krajiny, jsou cesty, které neslouží jen zemědělské výrobě, ale také pro pěší a cyklisty, vymezeny v samostatných plochách veřejných prostranství všeobecných (PU).

Krajina obce Holubice má z hlediska rekreace a rekreační prostupnosti krajiny specifické potřeby a předpoklady. Stávající cestní síť byla primárně založena jako obsluha území zajišťující přístup ze sídel k orné půdě a k sousedním obcím a v uplynulých desetiletích byla významně redukována. Vzhledem k významnému nárůstu počtu obyvatel obce a zvýšení automobilového provozu na silniční síti zajišťuje návrh stabilizace a dalšího rozvoje cestní sítě jak přístupnost rekreačního zázemí obce Holubice pro její obyvatele, tak i propojení obce se sousedními obcemi pěšky a na kole.

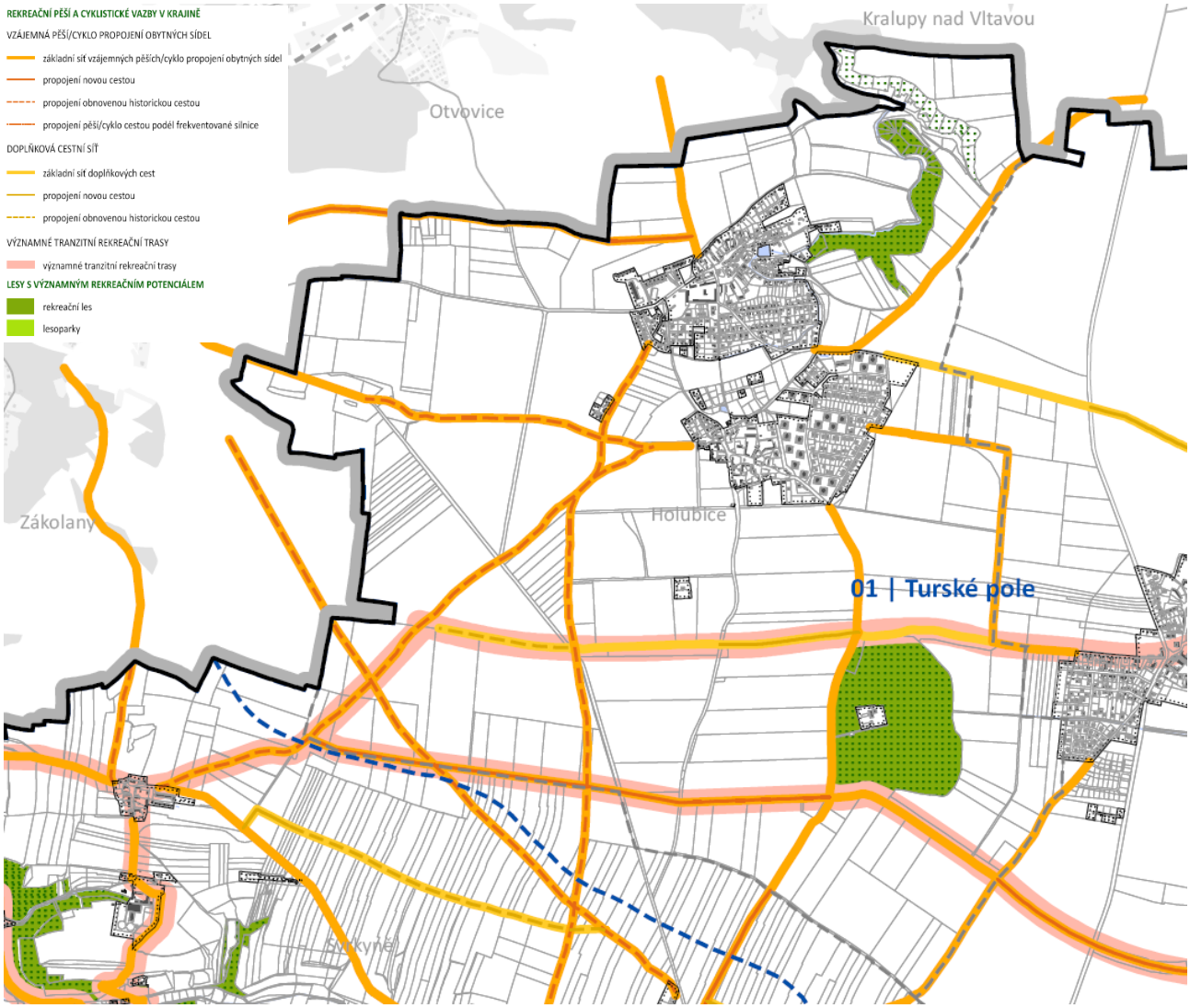
Plochy Z.81 a Z.82, a Z.75 a Z.76 zajišťují pěší a cyklistickou prostupnost volnou krajinou z Kozince a Holubic do Trněného Újezdu, plocha Z.73 z Holubic do Otvovic a plochy Z.85, Z.86 a Z.87 z Holubic do Holí, a to zcela mimo silnice, a tedy oddělen od automobilové dopravy.

Specifickou potřebou krajiny obce Holubice je zajištění podmínek pro bezpečné provedení dálkové turistické trasy navržené v ÚSK Černošice pro vzájemné turistické propojení údolí Vltavy a Zákolanského potoka, konkrétně z Libčic nad Vltavou přes Tursko a Erz na Okoř a do Budče, přes území obce Holubice. ÚP Holubice navrhuje napříč územím obce Holubice provedení této dálkové turistické trasy ve dvou souběžných variantách, a to severně od úpatí vrchu Erz (plochy Z.88 a Z.92) a jižně od úpatí vrchu Erz (plochy Z.90 a Z.91).

Ostatní plochy změn veřejných prostranství ve volné krajině zajišťují podmínky pro pohodlnou prostupnost krajinou pro každodenní rekreaci obyvatel obce Holubice, většina z nich je pak navržená pro zokruhování cestní sítě ve volné krajině okolo Holubice a Kozince.

Vytváří se tak podmínky pro využití krajiny nejen pro zemědělskou a lesnickou produkci, ale také pro každodenní i dálkovou pěší a cyklistickou rekreaci. Z hlediska této rekreace je významná také přítomnost, kvalita a rovnoměrné rozložení nástupních bodů do volné krajiny na okrajích obce.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch veřejných prostranství viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑



Obrázek: Návrh rekreačních pěších a cyklistických vazeb v krajině obce Holubice dle Územní studie krajiny SO ORP Černošice. Výřez z výkresu B.3a Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)]

k §§ E31 – E32

Kombinace stabilizovaných veřejných cest a návrhu nových veřejně přístupných cest definuje základní kostru pěší a cyklistické prostupnosti krajinou Holubic, která nesmí být narušena opatřeními vyjmenovanými v předmětných ustanoveních.

Volná krajina v okolí sídla Holubice-Kozinec musí být v souladu s § 2 odst. 1 a § 62 *zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*, v maximální možné míře přístupná a prostupná, a to jak pro volně žijící druhy živočichů, tak i pro člověka. Může být omezena jen z důvodu bezprostřední ochrany majetku (§ 63 odst. 3 zákona), a to takovým způsobem, který omezí přístup do krajiny pouze v nezbytné míře a na nezbytně dlouhou dobu.

k § E33

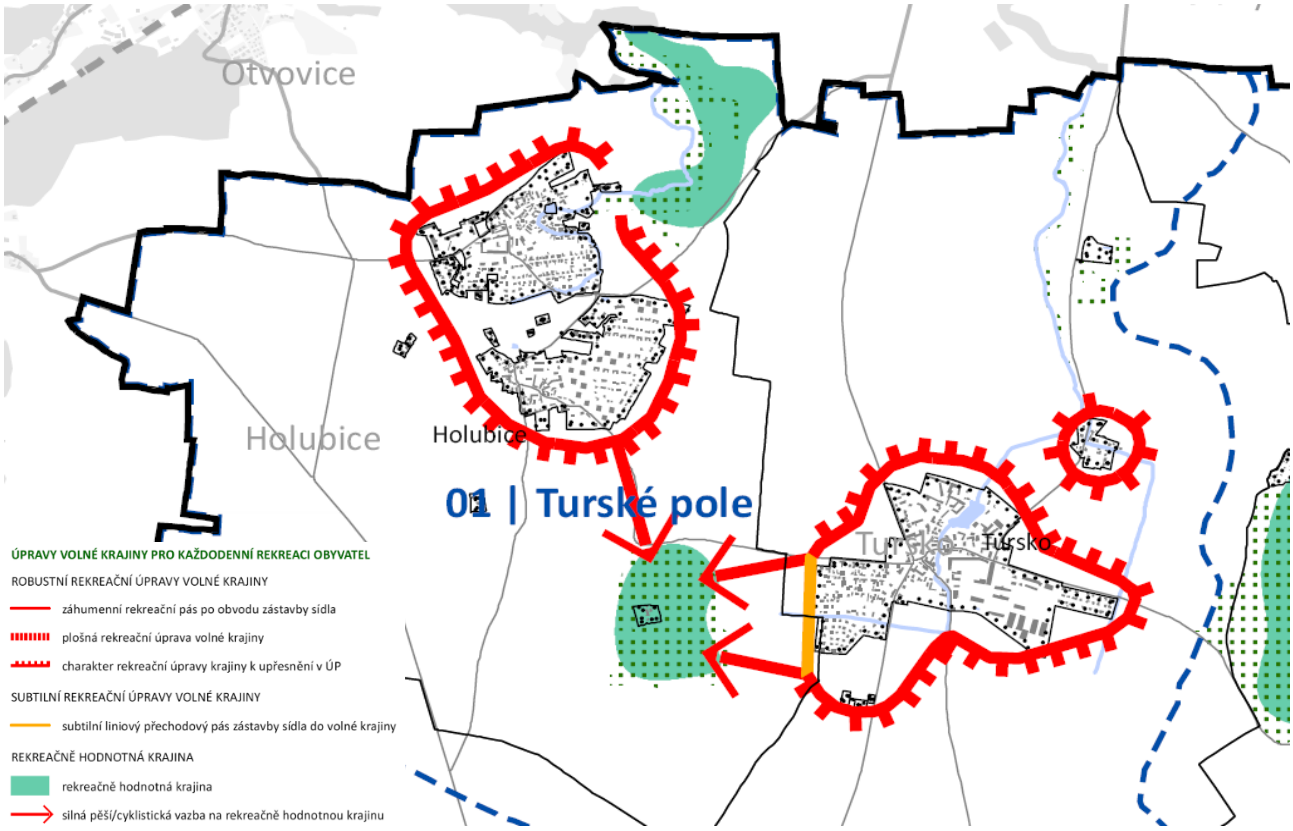
Výběhy pro koně ustájené na okraji zástavby Holubic představují legitimní a akceptovatelné využití volné krajiny přímo navazující na zástavbu obce. Tyto výběhy se jednak podílejí na plynulém přechodu zástavby obce do navazující okolní převážně intenzivně zemědělsky využívané krajiny, ale také zvyšují rekreační potenciál volné krajiny obce, neboť jezdecký sport je hojně rozšířený ve venkovských obcích v zázemí velkých měst. Z toho důvodu jsou takové již existující plochy stabilizovány a je tak potvrzeno jejich využití i do budoucna.

k § E34

Zastavěné území sídla Holubice-Kozinec je obklopeno velmi intenzivně využívanou zemědělskou krajinou, v níž převládá orba. To způsobuje konflikt mezi průvodními jevy hospodaření na orné půdě (zejména prach, hluk, zápach, použití zemědělské chemie, zrychlená eroze) a požadavky na kvalitní obytné prostředí. S ohledem na výrazný nárůst počtu

obyvatel obce se navíc zvyšuje tlak na prostupnost a rekreační využití volné krajiny okolo obce, avšak intenzivně obhospodařovaná zemědělská krajina tvořená scelenými lány polí má jen velmi nízkou rekreační kapacitu. Z tohoto důvodu navrhuje ÚP Holubice kolem celého obvodu zástavby sídla Holubice-Kozinec souvislý pás ploch, které zcela vylučují možnost velkoplošného průmyslového intenzivního zemědělského hospodaření, které vyvolává negativní vlivy na obytnou zástavbu. Jižně a západně od zastavěného území sídla Kozinec a severně od sídla Holubice navrhuje ÚP Holubice konkrétně souvislý pás nově navržených ploch smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního (MU.z), určený pro drobné zemědělství, louky, pastviny či sady, ve kterých se předpokládá rozvoj drobného především volnočasového zemědělství (sady, zahrady, výběhy zvířat) s garantovanou veřejnou prostupností.

Tento záměr tak podstatně přispívá ke zlepšení obytných podmínek v sídle Holubice-Kozinec a napomůže lepším klimatickým a estetickým podmínkám v sídle, zvýší možnosti každodenní rekreace obyvatel sídla Holubice-Kozinec a sníží konflikty mezi obyvateli sídla a zemědělci pečujícími o kulturní krajinu. V neposlední řadě má tento pás záhumenních zahrad, sadů či pastvin přispět k lepšímu začlenění zástavby sídla Holubice-Kozinec do volné krajiny.



Obrázek: Koncepce rekreačního využití krajiny obce Holubice dle Územní studie krajiny SO ORP Černošice. Výřez z výkresu B.2a-II Koncepce uspořádání krajiny – Rekreační využití krajiny II. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)]

Požadavek na řešení rekreačních úprav volné krajiny okolo zástavby sídla Holubice-Kozinec v rámci územního plánu vyplývá z *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019, https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/uzemni-studie-orp/),* konkrétně pak z koncepce rekreace.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině smíšených nezastavěného území všeobecných – zemědělství extenzivního viz odůvodnění § C16 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

Protierozní opatření

k §§ E35 – E37

Eroze významně snižuje úrodnost a tím také produkční potenciál půdy. Protierozní ochrana je proto důležitým faktorem pro ochranu tohoto neobnovitelného přírodního zdroje. Jako součást protierozní ochrany jsou v území Holubic stabilizovány plochy lesní všeobecné (LU), plochy přírodní všeobecné (NU), plochy zemědělské – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t) a plochy zemědělské – trvalé kultury (AT), které mají oproti ostatním krajinným pokryvům vyšší ochranný faktor vegetace a omezují tak významně riziko eroze. Z důvodu zachování erozní funkce těchto typů ploch není pochopitelně žádoucí, aby se v území jejich podíl snižoval na úkor ploch s nižších ochranným faktorem vegetace, tedy na úkor ploch, které proti erozi brání méně anebo vůbec.

Významnou protierozní funkci mají také všechny polní cesty. Člení velké půdní bloky na menší a u svažitých pozemků zkracují dráhu povrchového odtoku. Vegetace podél cest je schopná svým kořenovým systémem zadržet vodu a tím se zvyšuje retenční schopnost krajiny. Aleje či stromořadí podél cest slouží jako větrolamy, a tedy jako prevence větrné eroze půdy.

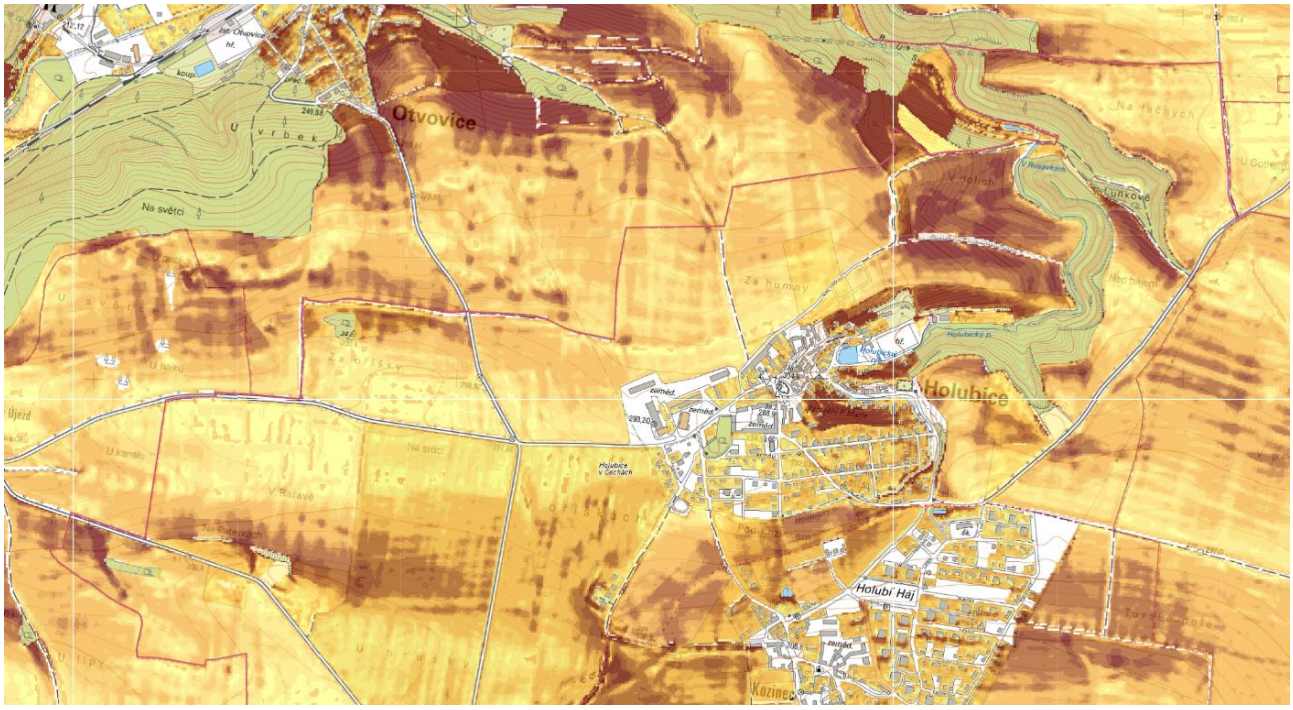
k § E38

Předmětné plochy změn v krajině zemědělské – pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t) K.500, K.501, K.502, K.503, K.504, K.505, K.506 a K.507 jsou vymezené z důvodu ochrany zemědělské půdy na velmi svažitých dnes oraných polích před vodní erozí. Na území obce Holubice jsou nejvíce erozně ohrožené dnes zcela nevhodně oraná svažitá pole nad údolím Holubického potoka a nad Otvovicemi.

K návrhu plošného protierozního opatření formou plošné změny orné půdy na louky a pastviny je přistoupeno z toho důvodu, že na předmětných plochách dochází k opravdu extrémní dlouhodobé ztrátě půdy (viz VÚMOP, geoportál SOWC GIS, mapy.vumop.cz) a jakákoli liniová biotechnická opatření by nebyla schopná tak vysoké erozi účinně zabránit. Trvalé travní porosty na rozdíl od orné půdy poskytují lepší ekosystémové služby, zejména regulační (ochrana před erozí, před povodněmi, před výkyvy klimatu) a podpůrné. Zvyšují ekologickou stabilitu a biodiverzitu v krajině. Trvalé travní porosty jsou zároveň daleko tolerantnější k přechodnému zamokření; dílem proto, že druhové složení trvalých travních porostů je možné při srovnatelných výnosech přizpůsobit podmínkám stanoviště, dílem z důvodu odlišné agrotechniky (způsob a časování sklizně/ organizace pojezdů zemědělské techniky). Tyto plochy zpomalují odtok dešťové vody, zvyšují její retenci a akumulaci v krajině. Snižují tak riziko sucha a zároveň povodňové riziko.

Plochy navržené k zatravnění byly identifikovány na základě navržených opatření na zemědělské půdě z projektu *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz)* a na základě průměrných ročních ztrát půdy vypočtených Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půd VÚMOP (*https://mapy.vumop.cz*) a byly upřesněny dle *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019, https://www.mestocernosice.cz/mesto/uzemni-planovani/uzemni-studie-orp/)*.

Obrázek: Zemědělské půdy určené k zatravnění dle Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice – Voda v krajině (MŽP, 2015) [zdroj: vodavkrajine.cz]



Obrázek: Erozní ohroženost zemědělských pozemků v severní části území obce Holubice vodní erozí. Sytost hnědé barvy vyjadřuje míru ohrožení orné půdy vodní erozí. [Zdroj: VÚMOP, geoportál SOWC GIS, mapy.vumop.cz].

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn v krajině polí a trvalých travních porostů – trvalých travních porostů viz odůvodnění § C14 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k §§ E39 – E40

ÚP Holubice kromě organizačních protierozních opatření (návrhem změny zemědělské kultury z orné půdy na kultury s vyšším ochranným faktorem vegetace) a koridorů pro liniová protierozní opatření navrhuje obnovení zaniklých historických cest a dalších nových cest vybavených podle konkrétních podmínek svodnými příkopy či technickými opatřeními pro bezpečné zachycení a postupné odpouštění srážkových vod.

Zastavitelné plochy Z.74, Z.75 a Z.76 jsou vymezené pro polní cesty podél svahu z Holubic na Otvovice, přerušující dráhu povrchového odtoku na strmých svazích.

Zastavitelné plochy Z.81 a Z.82 jsou vymezené pro polní cesty přerušující povrchový odtok z lokality V Oříškách do údolí bezejmenné vodoteče do Trněného Újezdu.

Zastavitelná plocha Z.87 je vymezená pro polní cestu přerušující povrchový odtok na velkém půdním bloku v lokalitě U Hole.

Zastavitelné plochy Z.93 a Z.94 jsou vymezené pro polní cesty přerušující povrchový odtok ze svahů Erzu k Tursku.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch veřejných prostranství viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § E41

Koridory CNU.01 a CNU.02 jsou vymezené pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření z důvodu přerušení dlouhých tras povrchového odtoku ze svažitých polí do údolnice nad Trněným Újezdem. Při přívalových deštích zde dochází k rychlému odtoku vody do údolnice a je tak ohrožena zástavba Trněného Újezdu bahnotokem. Proto je nezbytné biotechnickými opatřeními povrchový odtok přerušit a vytvořit tak podmínky pro pomalou infiltraci srážkové vody do geologického podloží

S ohledem na větší plošný rozsah bloku kvalitní orné půdy bylo v tomto segmentu zemědělské krajiny plošné zatravnění vyhodnocené jako nevhodné (došlo by ke ztrátě hospodářského potenciálu velké plochy orné půdy) a bylo proto zvoleno řešení pomocí liniových technických protierozních opatření, které umožní zachování většiny produkční plochy orné půdy.

Protipovodňová opatření

k § E42

Základním protipovodňovým opatřením je zachycení vody ze srážek v ploše krajiny. Lesní a přírodní plochy a plochy luk a pastvin či sadů s dřevinnou vegetací mají konzistentně vyšší retenční schopnost než plochy orné půdy. Vodní plochy a vodní toky umožňující rozliv a retenci vody při zvýšených průtocích zpomalují průchod povodňové vlny, snižují škody na pozemcích v bezprostředním kontaktu s vodním tokem a při srovnatelných srážkových událostech tímto snižují kulminační průtok i množství splavenin v kritických bodech v níže položených územích.

k § E43

Viz odůvodnění § E41 tohoto Odůvodnění ÚP Holubice. ↑

k § E44

Obecně platí, že veškerá opatření k zadržení srážkové vody v ploše krajiny, tedy v plochách povodí vodních toků, automaticky a synergicky plní zároveň i roli protipovodňových opatření. Jakékoli opatření, které zdrží odtok srážkové vody do vodního toku působí jako prevence před rychlým naplněním koryta vodního toku vodou (zvláště pak při přívalových srážkách) a tedy před vylitím vody z břehů vodního toku.

Dobývání ložisek nerostných surovin

k § E45

Formální ustanovení, které konstatuje skutečný stav území.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

souhrnně k §§ F01 a F02

Typy ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Některé plochy byly v souladu s ustanovením § 3 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. dále členěny, pokud taková potřeba vznikla na základě specifických vlastností řešeného území (podrobně v odůvodnění § C04 ↑). Jednotlivým druhům ploch bylo stanoveno hlavní využití určující pro režim výstavby v ploše. Přípustné využití definuje záměry, které mohou doplňovat hlavní využití, avšak v souhrnném měřítku nesmí v daném typu ploch dominovat a nesmí mít takové vlivy na případně nevyužitou část plochy, aby do ní nemohlo být již hlavní využití umístěno. Podmíněně přípustné využití definuje záměry, jejichž přípustnost je opatřena konkrétně stanovenou podmínkou. Splnění této podmínky musí být vyhodnoceno v navazujícím řízení.

Na aplikaci jednotlivých regulativů se vztahuje obecné kolizní pravidlo aplikace právních předpisů *„Lex specialis derogat generali“* – zvláštní ustanovení má přednost před ustanovením obecnějším. Jako typický příklad může posloužit regulace občanského vybavení v plochách bydlení venkovského (BV). V přípustném využití je zakotvena možnost umístění „objektů drobného obchodu, služeb a administrativy“. V podmíněně přípustném využití je zakotvena možnost umístění „stravovacích a pohostinských zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Při umístění pohostinského zařízení je nutné respektovat speciální regulaci týkající se právě tohoto typu služeb. Nelze aplikovat ustanovení bezpodmínečně připouštějící umístění objektů drobného obchodu, služeb a administrativy, neboť toto pravidlo je při umísťování pohostinského zařízení pravidlem obecnějším.

Jednotlivá ustanovení je nutné aplikovat ve vzájemných souvislostech. Regulace všech druhů ploch dohromady utváří provázaný systém pravidel, který doplňuje význam jednotlivých ustanovení. Přípustnost některých činností je v rámci jednotlivých druhů ploch odstupňována, a právě kontext regulace ostatních ploch vymezuje hranice aplikace v ploše vybrané. Např. přípustnost výrobních činností v plochách smíšených obytných je dána zařazením těchto ploch v hierarchii možné zátěže mezi plochy pro bydlení a plochy pro výrobu. V plochách pro výrobu je pochopitelně režim při umísťování staveb pro výrobu nejliberálnější a je především dán definicí drobné a řemeslné výroby. V plochách smíšených obytných je umístění těchto staveb podmíněně přípustné, přičemž podmínka není tak přísná – vztahuje se k

tomu, aby nebylo podstatně navýšeno již existující zatížení plochy. Nakonec v plochách pro bydlení je podmínka nejpřísnější – požaduje slučitelnost takové činnosti s bydlením a takové vlastnosti této činnosti, které nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Tuto hierarchii je tedy nutné aplikovat nejen na základě gramatického výkladu jednotlivých regulativů, ale i na základě systematického výkladu všech regulativů v jejich vzájemných souvislostech.

V rámci prostorové regulace je respektována podrobnost ÚP stanovená stavebním zákonem a prováděcími předpisy. Typy struktur zástavby jsou v některých případech definovány i popisem prvků, jejichž vymezování se předpokládá dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. v regulačních plánech. Nicméně tyto prvky (např. stavební čáry, odstupy) nejsou v regulativech ÚP Holubice konkrétně stanoveny, nejsou kótovány ve výkresech, v regulativech ÚP Holubice jsou pouze formulována obecná pravidla, jak tyto prvky v území nalézat a vyhodnocovat v navazujících řízeních.

V zadání ÚP Holubice byl stanoven požadavek P45 případně využít v rámci prostorové regulace prvky regulačního plánu, cit:

Pro všechny vymezené plochy určené k zastavění stanovit podmínky prostorového uspořádání zástavby tak, aby prostřednictvím nich byla zajištěna ochrana venkovského charakteru zástavby a ochrana krajinného rázu obce. Bude přitom prověřeno stanovení zejména těchto prostorových charakteristik zástavby:

- orientace zástavby k jednotné stavební čáře, aby byla zajištěna uspořádanost zástavby vůči přilehlým veřejným prostranstvím, při zohlednění principů pro žádoucí umístění staveb ve svažitém terénu

- tvary a sklony střech odpovídající tradiční venkovské zástavbě

- půdorysný tvar staveb odpovídající tradiční venkovské zástavbě

- v případě ploch změn pro bydlení a ploch smíšených obytných rovněž rozmezí velikostí pozemků pro výstavbu rodinných domů, přičemž velikost pozemků se bude referencovat k výměrám tradičních pozemků rodinných domů v obci Holubice; stanovenou spodní hranicí velikostí pozemků zamezit vzniku nepřirozeně malých pozemků rodinných domů.

V důvodných případech (v urbanisticky hodnotných územích, ve výrazně vizuálně se uplatňujících rozvojových plochách apod.) bude prověřeno v rámci stanovení prostorové regulace využití prvků regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona.

Tento požadavek byl naplněn v plochách bydlení venkovského (BV) a plochách smíšených obytných venkovských (SV), ve kterých byla stanovena regulace tvaru střech tak, aby odpovídal venkovskému charakteru zástavby (detailně viz dále).

k § F02

Bydlení venkovské (BV)

Odůvodnění plošné regulace

Hlavní využití je stanoveno na bydlení v rodinných domech venkovského charakteru. V rámci plošné regulace byla k obytné funkci doplněna omezenější možnost umístění občanského vybavení, a to v režimu přípustných aktivit, především možností umístění objektů drobného obchodu, služeb a administrativy. Jde o specifický pojem definovaný v úvodní kapitole ÚP Holubice, který nastavuje liberální možnost rozvoje nebytových funkcí, mají-li obdobný vliv na okolí jako funkce obytné. U takových aktivit nemá smysl možnost jejich umístění jakkoli omezovat.

Z tohoto obecného režimu jsou vyčleněny specifické aktivity spojené s vyššími riziky vzniku střetů s obytnou funkcí. Možnost umísťování ubytovacích zařízení je omezena s cílem zamezit umísťování rizikových zaměstnaneckých ubytoven s nižším ubytovacím standardem, ohrožujícím sociální soudržnost v obci. Pohostinská zařízení jsou zařazena do režimu podmíněně přípustného využití, neboť jde o specifický druh občanského vybavení, který je na jednu stranu možné liberálně v plochách bydlení připustit a umožnit flexibilní využití staveb rodinných domů, na druhou stranu je třeba zajistit, aby tato zařízení neohrozila hlavní, tedy obytnou funkci ploch. V podmíněně přípustném využití je zařazena také „zbytková“ kategorie ostatního občanského vybavení, které může zahrnovat i veřejné občanské vybavení (typicky mateřská škola, zdravotnická zařízení apod.). Tyto aktivity by potenciálně také mohly obytné prostředí ohrozit, z toho důvodu jsou podmíněny přísnější podmínkou ve znění „nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Formulace této podmínky je převzata z ustanovení § 4 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Judikatura správních soudů vyložila možnosti naplnění této podmínky do velmi přísné roviny, kdy de facto pouze konsenzus na umístění takto podmíněného záměru dosažený se sousedy dotčeného pozemku může zajistit bezproblémový průběh navazujícího řízení. Výjimkou mohou být zjevně neodůvodněné a nepřiměřené námitky ze strany sousedů (detailně k výkladu pojmu „pohoda bydlení“ např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005 – 116, 8 As 27/2012 – 113, As 74/2009 – 67 ad.) Tato podmínka je tak využita pouze v odůvodněných případech aktivit, u kterých existuje reálné riziko ohrožení

hlavní funkce plochy. Z pochopitelných důvodů je tato podmínka využita i pro umísťování staveb pro výrobu, chovatelskou a pěstitelskou činnost.

V plochách bydlení jsou připuštěny i stavby pro rodinnou rekreaci, jejichž forma je mnohdy prakticky neodlišitelná od standardních rodinných domů. Pro případ, že by se ovšem v území objevila snaha umístit objekty pro rodinnou rekreaci v levnějších, minimalističtějších variantách (typicky chaty), zamezuje regulativ tomu, aby se taková zástavba výrazně odchýlila od požadavků na obvyklou zástavbu v plochách pro bydlení a nezpůsobila tak v území komplikované situace související s řešením jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavkem „umístění na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení“ je zajištěno, že pozemky těchto staveb budou regulérně dopravně napojeny, a budou také mít v souladu s obecnými právními předpisy vyřešeno taktéž napojení na technickou infrastrukturu.

Odůvodnění prostorové regulace

Plochy BV jsou vymezeny v lokalitách starší obytné zástavby, které navazují na historická jádra dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. Jde o lokality, ve kterých převažuje zástavba s typickými znaky venkovského charakteru zástavby, tedy stavby s obdélníkovým půdorysem, šikmé sedlové střechy, stavby jsou pravidelně umisťovány na uliční čáru, mnohdy jsou stavby umisťovány bez vzájemných odstupů či s minimálními odstupy. Umístění staveb do přední části pozemku uvolňuje zadní části pozemku pro nezastavěnou zahradu. Dodržení tohoto principu umožňuje ochranu soukromí a možnosti nerušené rekreace na zadních zahradách.

Plochy BV jsou zároveň vymezeny v nové rozsáhlé zástavbě rodinných domů „Holubí háj“. Byť jde o novodobou zástavbu realizovanou v letech po roce 2000, jsou zde do velké míry ctěny výše popsané principy venkovského charakteru zástavby.

Bylo vyhodnoceno jako žádoucí, aby se v tomto duchu charakter obou historických sídel Holubice a Kozinec rozvíjela i nadále. Proto je také většina ploch změn pro bydlení vymezena jako plochy BV. V plochách je tak stanoven požadavek na respektování venkovského charakteru zástavby, stanovena možnost vytváření souborů staveb hlavních s doplňkovými (hospodářskými), možnost tradičního umísťování staveb na okraj pozemku uvolňujícího nezastavěnou část pozemku pro dvorek a zahradu, a také stanoven požadavek na dodržování pravidelné stavební čáry zajišťující uspořádaný charakter zástavby. Podlažnost je nastavena na převažující a pro venkovskou zástavbu typickou hladinu jednoho nadzemního podlaží s využitelným podkrovím.

Jedním ze zásadních znaků venkovského charakteru zástavby je umísťování staveb podél pravidelné závazné stavební čáry, typ zastřešení, či připuštění navazování hlavních staveb podél obslužných komunikací, které uvolňuje zadní části pozemků pro nezastavěnou zahradu pro rekreaci, případně samozásobitelské zemědělské aktivity. V zásadě je tak připuštěna i koncentrovanější řadová zástavba. Intenzita zástavby je nicméně utlumena stanovením podílu nezastavěné části stavebního pozemku na 45 %, zamezením umísťování více domů na jeden pozemek, případně falešných dvojdomů či trojdomů. U ploch změn je navíc stanoven požadavek na minimální výměru pozemků 800 m^2, v případě ploch vymezených v rozsahu již oddělených pozemků pro výstavbu rodinných domů (i plošně menších, než je 800 m^2) je stanoven max. počet rodinných domů v takové ploše, který odpovídá počtu již oddělených pozemků. To garantuje možnost výstavby rodinných domů na pozemcích menších, než jaká je minimální velkost pozemku rodinného domu v plochách změn, kde teprve bude probíhat parcelace, ale zároveň to brání dělení na ještě menší pozemky a neúměrnému zahušťování zástavby.

V některých lokalitách starší zástavby je intenzita zástavby vyšší, neodpovídající požadavku na podíl nezastavěné části pozemku na 45 %, popř. se ojediněle v území nacházejí i vícepodlažní domy. Nastavená regulace nicméně nepůsobí retroaktivně, nebrání dalšímu užívání těchto staveb, jejich opravám či rekonstrukcím. Zároveň ale tato regulace zabraňuje další intenzifikaci zástavby na takových pozemcích. Toto řešení je odůvodněno snahou co nejvíce utlumit dynamický rozvoj obytné výstavby v území v posledních letech, který by mohl pokračovat i intenzifikací zástavby ve stabilizovaném území.

Konkrétně stanovený tvar sedlové střechy motivuje k využití obdélníkových půdorysů staveb, taktéž typických v české vesnici, kdy byly stavby umísťovány velmi často na okraj pozemku a jejich podélný tvar tak umožňoval efektivní využití pozemku v podobě vytvoření nezastavěného dvorku vedle stavby. To vše vytváří zásadní odlišující znak od dnes typické příměstské či městské zástavby, často využívající architektonickou formu „bungalovů“, tedy staveb spíše čtvercového půdorysu umísťovaných doprostřed pozemku.

Opodstatněnost regulace venkovské zástavby spočívající v požadavku na zastřešení sedlovou (případně polovalbovou) střechou o sklonu 35 – 45° dokládají dále i další odborné materiály, zejména:

- Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, Praha, 2006)
- Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)

- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018).

Regulace typu zastřešení v plochách BV představuje prvek regulačního plánu.

Bydlení individuální (BI)

Odůvodnění plošné regulace

Plošná regulace se oproti plochám BV liší pouze v terminologii hlavního využití. Zatímco v plochách BV je stanoveno hlavní využití pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru, v plochách BI je hlavní využití pro bydlení v izolovaných rodinných domech. V plochách BI tedy nejsou stanoveny požadavky na respektování venkovského charakteru zástavby. Odlišnost ploch s rozdílným způsobem využití BI a BV je tak hlavně v podmínkách prostorové regulace.

Odůvodnění prostorové regulace

Plochy BI jsou vymezeny ve 3 lokalitách, kde charakter zástavby již dnes výrazně neodpovídá žádoucímu venkovskému charakteru zástavby v obci Holubice, ale má spíše městský či příměstský charakter. Zástavba zde mnohdy nedodržuje stavební čáru, typy střech ve většině případů neodpovídají typické venkovské šikmé sedlové střeše, nebo stavba rodinného domu zabírá velkou část plochy stavebního pozemku. Typická městská/příměstská zástavba je tak v těchto lokalitách stabilizována a jako plochy změn jsou plochy BI vymezeny pouze ve zbytkových nezastavěných prolukách těchto lokalit, kde by případné lpění na venkovském charakteru zástavby již nezajistilo změnu celkového charakteru zástavby.

Z toho důvodu je prostorová regulace oproti plochám BV zúžena o regulativy směřující právě k venkovskému charakteru zástavby a šikmým sedlovým střechám. Taktéž je zamezeno navazování hlavních staveb, což neodpovídá architektonickým formám staveb využívaným v tomto typu zástavby. Dále je rozdíl v regulativu podílu nezastavěné části stavebního pozemku, kdy je v těchto lokalitách nutno ochránit větší rozvolněnost zástavby, právě z důvodu ne tak efektivního způsobu umístění staveb na pozemku jako v lokalitách BV. Podíl nezastavěné části stavebního pozemku je tak stanoven na minimálně 65 %.

Bydlení hromadné (BH)

Odůvodnění plošné regulace

Hlavním využitím ploch BH je bydlení v bytových domech. Plošná regulace tak především zohledňuje, že bytové domy jsou v § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb. na podzákonné úrovni definicí odlišeny od domů rodinných. Další odchylky vyplývají z toho, že určité doplňkové funkce (typicky občanské vybavení) musí být omezeny jinými limity pro požadovaný prostor oproti takovým činnostem v plochách pro rodinnou zástavbu. Vzhledem k vyšší koncentraci bydlení v plochách bydlení hromadného a tím pádem větším omezením, co se týče možného obtěžování hlukem a dalšími negativními vlivy, je oproti plochám pro rodinné bydlení zcela vyloučena přidružená nerušící výroba.

Odůvodnění prostorové regulace

Plochy bydlení určené pro bytové domy byly vymezeny pouze jako stabilizované plochy BH v rozsahu novodobé zástavby „Holubí háj“. Nikde jinde v území se taková zástavba nenachází a není ani do budoucna žádoucí ani vhodné takový typ zástavby rozvíjet. Prostorová regulace tak striktně vychází ze stávající struktury zástavby ve vymezených stabilizovaných plochách BH.

Prostorová regulace tak řeší pouze výškovou hladinu, kterou stabilizuje na stávajících 2 nadzemních podlažích a podkroví a na podílu nezastavěné části stavebního pozemku minimálně 50 %. Není evidován záměr na navýšení hladiny zástavby v těchto plochách a v zásadě by výrazné navýšení zástavby v obci Holubice ani nebylo vhodné, neboť zástavba v Holubicích se vyznačuje takřka pouze nízkopodlažní venkovskou zástavbou. Intenzita zastavění, která je regulována podílem nezastavěné části stavebního pozemku minimálně 50 % odpovídá stávajícímu stavu a do budoucna není vhodné v těchto plochách zástavbu zásadně intenzifikovat. Jde o stabilizovanou strukturu zástavby, ve které majitelé bytů očekávají především ochranu prostředí, ve kterém si nedávno své byty zakoupili. V takovémto nově vybudovaném urbanistickém celku není žádoucí stanovením možnosti zahušťování zástavby narušovat jejich právní jistotu.

Bydlení jiné (BX)

Odůvodnění plošné regulace

Hlavním využitím ploch BX je bydlení v novodobých řadových rodinných domech. Typologie staveb pro bydlení je tedy jediný rozdíl v plošné regulaci oproti BV, či BI.

Odůvodnění prostorové regulace

Plochy BX jsou vymezeny jen v rozsahu dvou ploch, kde se vyskytují novodobé řadové rodinné domy. Aby bylo zamezeno umístění tohoto novodobého typu řadových rodinných domů s plochou střechou a zcela specifickým způsobem zasazení staveb do terénu v ostatních plochách bydlení, byly tyto dvě plochy s existujícími novodobými řadovými rodinnými domy stabilizovány ve specifickém podtypu ploch BX – bydlení jiné. Prostorová regulace ploch BX vychází ze současné podoby zástavby v těchto plochách.

Občanské vybavení veřejné (OV)

Odůvodnění plošné regulace

Plošná regulace umožňuje umístění všech typů veřejného občanského vybavení. Je tak ponecháno na uvážení převážně veřejných investorů těchto zařízení, aby rozhodli o umístění jednotlivých typů těchto zařízení do jednotlivých ploch. Všechny ostatní přípustné funkce (ostatní typy občanského vybavení, ubytování, pěstitelství apod.) jsou omezeny tak, aby v žádném případě nemohlo jejich umístění podstatným způsobem vyčerpat potenciál ploch primárně vymezených pro hlavní využití, tedy pro uspokojení základních potřeb obyvatel obce v zařízeních veřejného občanského vybavení.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je nastavena liberálně, neboť u veřejných investorů lze předpokládat odpovědnější přístup při projektování staveb. Omezena je tak pouze výška zástavby, a to na max. 13 m, která představuje pro většinu stávajících areálů dostatečnou výškovou rezervu a zároveň umožňuje vytvořit oproti výškové hladině okolní obytné zástavby přiměřenou dominantu danou vyšším významem staveb v plochách OV.

Pro plochu Z.40 určenou pro areál nové základní školy je stanovena specifická výšková regulace 15 m. Škola se v době zpracování ÚP Holubice teprve projektuje, je žádoucí ponechat projektantovi určitou volnost při navrhování této významem zcela výjimečné stavby na území obce. Opět se vychází z předpokladu, že obec v podobě investora tohoto záměru bude k projektování přistupovat odpovědně. Z pohledu zásahu do krajiny je větší výška zcela akceptovatelná, neboť je předmětná plocha vymezena na svahu klesajícím do údolí Holubického potoka. Vyšší stavba tak bude v terénu částečně utopena a nebude působit v krajině jako rušivá dominanta.

Občanské vybavení – sport (OS)

Odůvodnění plošné regulace

Specificky zaměřená regulace ploch sportu stabilizuje existující stavby a zařízení v těchto plochách. V regulaci jsou zohledněny potřeby spojené s provozem staveb a zařízení v těchto plochách. Vedle umístění hřišť a sportovišť na terénu je připuštěno umístění i nadzemních objektů. Dále je v těchto plochách připuštěno umístění objektů pro administrativu navázanou na sportovní zařízení v ploše, a stejně tak objektů pro občanské vybavení související se sportem. Především jsou zde předpokládány objekty pro provoz sportovních klubů (kanceláře vedení klubů) a občerstvovací zařízení pro návštěvníky sportoviště. Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu objektu, tedy personál, jehož zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu trvale, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby.

Odůvodnění prostorové regulace

Liberální prostorová regulace vychází z předpokladu, že investorem staveb v těchto plochách pravděpodobně nebude čistě komerční subjekt, popř. bude takový soukromý investor postupovat v součinnosti s obcí. K výstavbě se tak postaví odpovědně vůči okolnímu prostředí. Výšková hladina je nastavena mírně větší než hladina pro okolní obytnou zástavbu a umožňuje umístění i objemnějších staveb, typicky tělocvičny či sportovní haly.

Občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkčně zaměřená regulace přizpůsobená specifickým potřebám provozu hřbitova. Větší flexibilita využití je v těchto plochách nežádoucí.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Občanské vybavení jiné (OX)

Odůvodnění plošné regulace

Plocha OX je vymezena v nezastavěném bloku obytné zástavby „Holubí háj“ a v návaznosti na areál mateřské školy tamtéž. Plošná regulace je nastavena tak, že v zásadě umožňuje vznik jak veřejné občanské vybavenosti, tak komerční občanské vybavenosti či sportu. V obytném souboru „Holubí háj“ se v současné době mimo areál mateřské školy a drobného obchodu s potravinami nenachází žádná další občanská vybavenost. V takto rozsáhlé obytné lokalitě, kde je zastoupen i vysoký počet bytových domů s vyšší obytnou hustotou je vhodné rozvíjet i nebytové funkce. Z těchto důvodů je plošná regulace nastavena liberálnějším způsobem a nevymezuje plochy pro konkrétní typ vybavenosti.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace řeší pouze výškovou hladinu, kterou nastavuje na 2 nadzemní podlaží a podíl nezastavěné části stavebního pozemku, který je stanoven na minimálně 50 %. Výška je nastavena tak, aby byla hmota stavby souladná s hmotami okolních dvoupodlažních bytových domů s podkrovím. U staveb pro občanské vybavení se předpokládá větší výška podlaží, a tedy i mohutnější hmota, proto není žádoucí, aby byla celkově tak vysoká. Intenzita zastavění, která je regulována podílem nezastavěné části pozemku minimálně 50 %, taktéž odpovídá okolní zástavbě bytových domů. Je žádoucí obdobnou intenzitou zástavby na tyto bytové soubory navázat a ochránit přiměřeně rozvolněný charakter zástavby sídla.

Veřejná prostranství všeobecná (PU)

Odůvodnění plošné regulace

Plochy všech ulic a cest, včetně veřejně přístupných polních a lesních cest ve volné krajině. Regulace směřující především k zajištění veřejné přístupnosti těchto ploch, přičemž významně zastoupená je zároveň jejich funkce dopravní. V přípustném využití je doplněno její využití pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů, a to bez dalších podmínek, neboť právě do těchto ploch by měly být tyto stavby primárně umísťovány. Připuštěno je umísťování různých druhů drobných staveb standardně se vyskytujících na veřejných prostranstvích, přičemž tato možnost je podmíněna zákazem omezení veřejné přístupnosti.

Vysvětlení pojmů „drobné objekty občanského vybavení“ a „drobná architektura“ je provedeno v odůvodnění definic pojmů využitých v ÚP, pod § 001. Do ploch veřejných prostranství by měly být umísťovány pouze objekty nevylučující jejich využití ze strany žádné ze společenských skupin.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP)

Odůvodnění plošné regulace

Plochy významnějších parků a parkově upravených ploch, včetně například lesoparků. Režim v otázce veřejné přístupnosti obdobný plochám veřejných prostranství. Oproti nim je omezena dopravní funkce a povýšena funkce rekreační, jejímž nositelem je vyšší podíl zeleně v plochách.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Odůvodnění plošné regulace

Plochy jsou vymezeny na pozemcích soukromých zahrad zpravidla navazujících na stavby pro bydlení, a to konkrétně těch, kde není vhodné, aby byly na těchto pozemcích doplňovány další hlavní obytné stavby, ale byl zachován charakter převážně nezastavěných zahrad. Tato plocha byla vymezena na svažitých, exponovaných pozemcích pod hřbitovem, které jsou nevhodné pro vyšší a hmotnější zástavbu. Plošná regulace umožňuje umístění pouze podružných staveb převážně s účelem rekreace na zahradách, popř. samozásobitelských zemědělských činností.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je nastavena tak, aby zajistila primárně nezastavěný charakter těchto ploch s převažujícím podílem nezpevněných ploch. Přípustný podíl zastavění je proto nastaven velmi nízký.

Zeleň sídelní ostatní (ZS)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace zaměřená na plochy přírodního charakteru, které se nacházejí v sídlech, tedy v rámci zastavěného území obce. Jde převážně o plochy nelesní zeleně s rozvinutou dřevinnou sukcesí, popř. extenzivní travní porosty, doprovodnou zeleň podél vodotečí, samotné vodní plochy a toky apod. V případě Holubic je stabilizovaná plocha ZS vymezena pro koryto Holubického potoka včetně břehových porostů, které se nachází mezi zástavbou rodinných domů.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Smíšené obytné venkovské (SV)

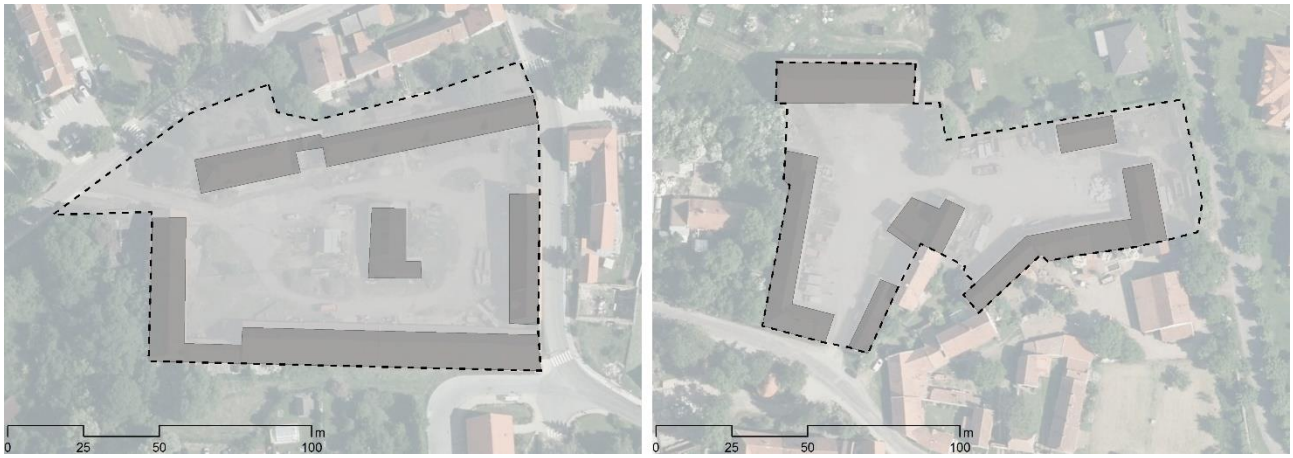
Odůvodnění plošné regulace

Plochy smíšené obytné venkovské stanoví režim s největší flexibilitou využití, otevírající možnost rozvoje rozmanitých funkcí. Vedle bydlení jsou tak v hlavním využití zařazeny veškeré druhy občanského vybavení a administrativy, které jsou omezené jen stanovenou strukturou zástavby. Tato formulace usměrňuje případné stavby občanského vybavení či administrativy do takové formy, která může harmonicky splynout s okolní zástavbou a nebude představovat v historickém jádru sídla naprosto odchylný solitér (např. objemově a výrazově nevhodný administrativní komplex, či standardizovaný jednopodlažní supermarket apod.). V přípustném a podmíněně přípustném využití jsou zastoupeny veškeré funkce přípustné i v plochách bydlení, hlavním odlišením od ploch bydlení je tak liberálnější přípustnost občanského vybavení a administrativy. Obecně platí, že právě obslužné funkce (obchody, služby) je ideální koncentrovat v centrech sídel, kde je zajištěna jejich optimální dostupnost. Zároveň platí, že v centrech sídel je obecně více akceptovatelná vyšší zátěž území spojená s těmito způsoby využití.

Odůvodnění prostorové regulace

Plochy SV jsou vymezeny v jádrových částech původně samostatných vsí Holubice a Kozinec. Regulace charakteru zástavby včetně prvku regulačního plánu typu a sklonu zastřešení a umístění staveb na pozemku, je nastavena stejně jako u ploch bydlení venkovského, platí pro ni stejná východiska. Oproti plochám BV je nicméně připuštěna vyšší intenzita zástavby daná menším podílem nezastavěné části stavebního pozemku, připuštěním většího počtu bytů v jednom domě a vyšší zástavbou. To vše směřuje k dotvoření historického jádra intenzivnější zástavbou, posilující význam středu obou sídel, odpovídající tradiční struktuře venkovské obce se zahuštěnějším jádrem sestávajícím z větších usedlostí a domkářskou zástavbou na okraji sídla.

Na základě podrobného průzkumu území obce Holubice byly identifikovány dva prostorově rozsáhlé areály historických statků, u nichž byla shledána potřeba nastavit přesnější a explicitnější prostorovou regulaci, co se týče intenzity zástavby. Konkrétně jde o statek č. p. 1 v Holubicích vymezený jako plocha přestavby P.110a a statek č. p. 6 v Kozinci vymezený jako přestavby P.111.



Obrázek: Stávající prostorově rozsáhlé areály statků na území obce Holubice. Vlevo statek č. p. 1 v Holubicích, vpravo statek č. p. 6 v Kozinci. Šedě jsou označené stávající nadzemní stavby.

Vzhledem k mimořádně rozsáhlé výměře areálů těchto statků a objemu stávajících staveb mají tyto statky potenciál pro umístění velkého množství bytů. Tedy potenciál pro výraznou konverzi oproti své dosavadní funkci s významnými vlivy na své okolí. Z toho důvodu jsou vymezeny jako plochy přestavby oproti menším usedlostem, které byly stabilizovány a regulovány obecnými regulativy ploch SV.

Potenciál obou statků pro rozvoj bytové funkce je zároveň příležitostí i rizikem. Využití jejich prostorných areálů pro výstavbu bytů může nabídnout kvalitní bydlení v centru jednotlivých sídel Holubice a Kozinec a snížit nároky na zabírání volné krajiny pro vymezování nových zastavitelných ploch. Lukrativní funkce bydlení představuje příležitost, jak oživit využití těchto areálů nacházejících se na strategických místech obce. Při záměru takové transformace je nicméně třeba současně ohlídat i rizika s tím spojená. Snaha o maximalizaci výnosu by mohla vést k architektonické formě přestavby, která poškodí kulturní a historické hodnoty zástavby ve středech obou sídel. Příliš intenzivní zástavba by také mohla vyvolat nepřiměřenou zátěž dopravní obsluhou nových bytů. U těchto ploch přestaveb je tak mimo standardní podmínky prostorového uspořádání pro všechny plochy SV stanovena specifická podmínka maximálního počtu bytů v dané ploše.

Obrázek: Intenzifikace původního statku v pražských Vokovicích, která by byla zcela nevhodná v historickém venkovském prostředí obce Holubice. [Zdroj: www.sareckydvur.cz]

Maximální počet bytů povolený v plochách P.110a a P.111 byl stanoven na základě podrobné analýzy. Východiskem analýzy byla standardní podmínka prostorového uspořádání pro plochy SV, tedy podíl nezastavěné části stavebního pozemku min. 40 %, z čehož vychází maximální zastavitelnost 60 %. Do zastavitelnosti se započítávají kromě zastavěných ploch nadzemními stavbami (budovami) také všechny zpevněné plochy, tedy vedle různých chodníků či teras také například plochy pro parkování, resp. odstavování vozidel. Z tohoto důvodu muselo být přistoupeno k regulaci

maximálního počtu bytů v každé z obou ploch historických statků, pro které bude zajištěno parkování na pozemcích vlastních staveb a zároveň bude zajištěn dostatečný podíl nezpevněných ploch min. 40 %.

Při výpočtu se vycházelo ze současné míry zastavění areálů nadzemními stavbami (budovami). Současná míra zastavění areálů nadzemními stavbami je u obou statků cca 32 %. Zbylá výměra do 60 % představuje tedy rezervu pro případné dostavby dalších nadzemích staveb, ale především pro odstavování vozidel obyvatel domů a související obslužné zpevněné plochy. Výchozí odhad bytů se počítal z hrubé podlažní plochy (dále též jen „HPP“) půdorysů stávajících budov, kdy se u všech staveb počítalo se 2 nadzemními podlažími. V současné době mají některé budovy 1 nadzemní podlaží + podkroví (může být bráno jako 1,5 nadzemního podlaží) a některé budovy mají 2 nadzemní podlaží + podkroví (může být bráno jako 2,5 nadzemního podlaží). Pro zachování venkovského charakteru rostlé zástavby je žádoucí, aby nebyla hmota jednotlivých staveb v areálech sjednocena, je vhodné, aby se střídaly jednopodlažní a dvoupodlažní stavby. Do výpočtu tedy byla použita průměrná hodnota 2 plnohodnotných nadzemních podlaží (což tedy ale nepředjímá možnost výstavby staveb s plochou střechou!). Tento metodický postup je opřen taktéž o rešerši podobných přestaveb historických statků, kdy je u těch zdařilých projektů co nejvíce respektována hmota jednotlivých staveb, což napomáhá ochraně kulturních a historických hodnot těchto statků.

Obrázek: Příklad zdařilé přestavby historického statku se zachováním původní hmoty a podlažnosti, včetně mísení jedno- a dvoupodlažních staveb. [Zdroj: https://www.jinonicky-dvur.cz]

Z celkové HPP bylo odečteno 25 % pro případné nebytové funkce (obchod, kavárna, kanceláře, ateliéry apod.), což je žádoucí poměr daný umístěním obou statků ve strategické centrální poloze obou sídel a zařazením do režimu ploch SV. Tato výsledná HPP pro bydlení byla vydělena průměrnou velikostí bytu.

Průměrná velikost bytu byla stanovena vyšší, než je republikový průměr. Pro zachování kvalitních obytných podmínek odpovídajících venkovskému prostředí je žádoucí upřednostnit při takovýchto přestavbách větší byty, než jsou běžné byty v bytových domech ve městech. Bydlení na venkově, v areálu historického statku, by mělo více ctít princip užšího sepětí obyvatelů takových bytů s místem jejich bydliště, s aktivitami na nezastavěné zahradě, s trvalejším charakterem bydlení. To je obvykle spojeno s většími výměrami bytů, které budou vyhledávat spíše rodiny s dětmi jako svoje trvalé místo pro život. Malometrážní byty jsou ve větším poměru využívány pro krátkodobější nájemní bydlení, startovací bydlení apod., což je model typický pro města, nikoli pro venkov. Příliš vysoká fluktuace obyvatel je jev, který může narušovat zpravidla klidnější a konzervativnější poměry sociálních vztahů v komunitách venkovských obcí. Průměrná velikost užitné plochy bytu tedy byla stanovena na 100 až 120 m^2, což odpovídá cca 150 m^2 HPP.

Pro plochu P.110a vyšlo tímto výpočtem 36 bytů a pro plochu P.111 26 bytů. Následně byla vypočítána potřebná plocha pro parkovací stání pro výsledný počet bytů. Počítáno bylo se standardní hodnotou 2 parkovací stání na 1 byt. Plocha pro 1 parkovací místo na terénu, která je složená z plochy vlastního parkovacího stání a z podílu na příjezdových a

manipulačních komunikacích parkoviště, je stanovena na 22 m^2, což vychází z certifikované metodiky *Metody prognózy intenzit generované dopravy (EDIP, 2013)*. Podíl výměry obou areálů nutných pro umístění parkovacích míst pro obyvatele bytů tímto výpočtem vychází na cca 15 %.

Celková zastavěnost nadzemními stavbami i zpevněnými plochami pro parkování včetně obslužných komunikací tak vychází u obou statků na cca 45 %. K tomu je ovšem třeba připočíst nároky na další zpevněné plochy typu chodníky, posezení, altány, bazény, hrací prvky, zápraží apod. a je také potřeba počítat s rezervou plochy po několik parkovacích stání také pro případné nebytové funkce v rámci ploch statků. Byť tedy do maximální možné míry zastavěnosti zbývalo ještě cca 15 % výměry pozemku, korekce výchozího počtu bytů již nebyla provedena. Pro zachování obytné i architektonické kvality areálů byla tato výchozí kapacita vyhodnocena jako optimální. Tedy vyvažující zájem na ekonomické proveditelnosti a výtěžnosti takového záměru, a zároveň i zájem na zajištění urbanistické a architektonické kvality takového záměru.

Obrázek: Negativní příklad přestavby historického statku v pražském Šeberově, kdy je 100 % pozemku bývalého statku využito na stavby a zpevněné plochy. Celý vnitřní dvůr je využit pro parkovací stání, a to je zde přitom realizováno i podzemní parkoviště.

Doprava silniční (DS)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro silniční dopravu a staveb souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Vodní hospodářství (TW)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb technické infrastruktury vodovodů a kanalizace.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Energetika (TE)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb technické infrastruktury energetické soustavy, konkrétně plochy trafostanic.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Výroba zemědělská a lesnická (VZ)

Odůvodnění plošné regulace

Tento režim je nastaven pro stávající jezdecký areál v sídle Holubice a pro navrhované plochy Z.131 pro zázemí sadů a Z.130 pro areál kompostárny, které jsou umístěny mimo obytné území obce, ve volné krajině. Plochy by měly koncentrovat hlavní produkční zázemí pro zemědělské aktivity provozované na území obce, včetně možnosti umístění nadzemních staveb. Regulace je nastavena pro stabilizaci současného využití plochy jezdeckého areálu a pro záměry v zastavitelných plochách mimo intravilán obce. U areálu v Holubicích je zamezeno konverzi provozu současného areálu, který by směřoval k činnostem ohrožujícím obytné prostředí obce – typicky jde o intenzivní chov vepřů či drůbeže obtěžující okolí pachem i hlukem.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je stanovena ve dvou režimech. U stávajícího areálu v Holubicích vychází prostorová regulace ze současného stavu. Je stanovena pouze regulace výšky zástavby, neboť je přípustné, aby v areálu byly umístěny i stavby účelového charakteru bez zásadních požadavků na jejich architektonické ztvárnění.

Pro zastavitelné plochy vymezené ve volné krajině je prostorová regulace zásadně omezena. Ve volné krajině není žádoucí umísťovat příliš objemné stavby, které by se staly rušivými dominantami. Účel obou ploch zároveň směřuje k umístění mnohem menších staveb, popř. dílčích zpevněných ploch sloužících k uskladnění produktů z přilehlých sadů, uskladnění strojů, popř. související provoz kompostárny zpracovávající biomasu vznikající v sadech a v širším okolí.

Vodní a vodních toků (WT)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění vodohospodářských staveb a staveb či opatření souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Zemědělské všeobecné (AU)

Odůvodnění plošné regulace

Plošná regulace je zaměřená primárně na využití ploch pro zemědělské účely s připuštěním orby. Jsou vymezené všude tam, kde intenzivní zemědělské hospodaření formou orby neohrožuje zájmy ochrany zemědělské půdy např. před erozí, ani zájmy ochrany přírody a krajiny a kde orba neohrožuje ani vodní režim krajiny, zejména pak funkci údolních niv vodních toků či retenční funkci krajiny. Jsou vymezené dále tam, kde orba hygienicky nenarušuje sousední plochy bydlení, občanského vybavení či rekreace zejména prašností anebo rozstřikem či zápachem při hnojení atp.

V plochách AU je zároveň připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy, přičemž je třeba při této konverzi dodržet pravidla stanovená v základní koncepci uspořádání krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb

pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Holubice týkající se prostupnosti krajiny.

Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany přírody a krajiny (stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 119989/2022 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2022) byly provedeny úpravy regulativu v podobě nahrazení pojmu "okrasná zeleň" na pojem "krajinotvorná zeleň". Tento pojem byl shledán jako vhodnější pro zeleň zakládanou ve volné krajině. Dále byly z přípustného do podmíněně přípustného využití přesunuty položky *„cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“ a „veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“,* neboť byly orgánem ochrany zemědělského půdního fondu tyto stavby hodnoceny jako stavby vyžadující souhlas orgánu ochrany ZPF (stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 092913/2022/KUSK ze dne 30. 8. 2022). K těmto položkám byla zároveň doplněna relevantní podmínka zajišťující ochranu ZPF. Na základě projednání s orgánem ochrany ZPF byla také do přípustného využití nově zařazena položka *"dočasné stavby hnojišť"*, aby bylo možné zajistit obhospodařování zemědělských ploch flexibilně dle provozních potřeb hospodařícího subjektu.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Pole a trvalé travní porosty – trvalé travní porosty (AP.t)

Odůvodnění plošné regulace

Plochy luk (trvalých travních porostů) a pastvin jsou vymezené na zemědělském půdním fondu všude tam, kde je zemědělské hospodaření sice žádoucí, ale kde není žádoucí (viz plochy AU) intenzivní zemědělské hospodaření formou orby. Kromě již současných luk a pastvin se jedná o plochy navržené na zatravnění z důvodu protierozní ochrany zemědělské půdy, zejména na svažitých zemědělských pozemcích, v nivách a pramenných oblastech vodních toků, na podmáčených stanovištích atp.

V plochách AP.t je dále připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Holubice týkající se prostupnosti krajiny.

Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany přírody a krajiny (stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 119989/2022 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2022) byly provedeny úpravy regulativu v podobě nahrazení pojmu "okrasná zeleň" na pojem "krajinotvorná zeleň". Tento pojem byl shledán jako vhodnější pro zeleň zakládanou ve volné krajině. Dále byly z přípustného do podmíněně přípustného využití přesunuty položky *„cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“ a „veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“,* neboť byly orgánem ochrany zemědělského půdního fondu tyto stavby hodnoceny jako stavby vyžadující souhlas orgánu ochrany ZPF (stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 092913/2022/KUSK ze dne 30. 8. 2022). K těmto položkám byla zároveň doplněna relevantní podmínka zajišťující ochranu ZPF. Na základě projednání s orgánem ochrany ZPF byla také do přípustného využití nově zařazena položka *"dočasné stavby hnojišť"*, aby bylo možné zajistit obhospodařování zemědělských ploch flexibilně dle provozních potřeb hospodařícího subjektu.

Na základě projednání s orgánem ochrany ZPF byla dále v nepřípustném využití nahrazena položka *„orná půda“* položkou *„změna druhu pozemku na ornou půdu“*. Tato úprava zajistí, že v rámci hospodářských postupů bude možné provádět i v těchto plochách dočasnou orbu, aniž by šlo ovšem o trvalou změnu využití půdy.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Trvalé kultury (AT)

Odůvodnění plošné regulace

Plochy velkých produkčních sadů a zahrad ve volné krajině, pro účely velkoobjemové produkce ovoce či zeleniny, zcela bez vazby na související zástavbu. Konverze na méně stabilní zemědělské využití (typicky orná půda) není připuštěna. V plochách je dále připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Holubice týkající se prostupnosti krajiny.

Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany přírody a krajiny (stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 119989/2022 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2022) byly provedeny úpravy regulativu v podobě nahrazení pojmu „okrasná zeleň“ na pojem „krajinotvorná zeleň“. Tento pojem byl shledán jako vhodnější pro zeleň zakládanou ve volné krajině. Dále byly z přípustného do podmíněně přípustného využití přesunuty položky *„cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“ a „veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“,* neboť byly orgánem ochrany zemědělského půdního fondu tyto stavby hodnoceny jako stavby vyžadující souhlas orgánu ochrany ZPF (stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 092913/2022/KUSK ze dne 30. 8. 2022). K těmto položkám byla zároveň doplněna relevantní podmínka zajišťující ochranu ZPF. Na základě projednání s orgánem ochrany ZPF byla také do přípustného využití nově zařazena položka *"dočasné stavby hnojišť"*, aby bylo možné zajistit obhospodařování zemědělských ploch flexibilně dle provozních potřeb hospodařícího subjektu.

Na základě projednání s orgánem ochrany ZPF byla dále v nepřípustném využití nahrazena položka *„orná půda“* položkou *„změna druhu pozemku na ornou půdu“*. Tato úprava zajistí, že v rámci hospodářských postupů bude možné provádět i v těchto plochách dočasnou orbu, aniž by šlo ovšem o trvalou změnu využití půdy.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Lesní všeobecné (LU)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na využití ploch pro účely lesního hospodářství. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Holubice týkající se prostupnosti krajiny.

Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany přírody a krajiny (stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 119989/2022 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2022) byly provedeny úpravy regulativu v podobě nahrazení pojmu „okrasná zeleň“ na pojem „krajinotvorná zeleň“. Tento pojem byl shledán jako vhodnější pro zeleň zakládanou ve volné krajině. Dále byla na základě projednání s orgánem státní správy lesů doplněna položka *"veřejná dopravní a technická infrastruktura, není-li její umístění v územním plánu zpřesněno vymezením zastavitelné plochy, koridoru či koncepčním prvkem technické infrastruktury"* o další podmínku ve znění *"pouze v případě, prokáže-li se, že její umístění mimo plochu by bylo technicky nemožné, popř. technicky natolik obtížné, že by bylo ekonomicky nepřijatelné“.* To zajistí proporcionální míru ochrany lesních pozemků při umísťování těchto staveb. Taktéž byly do podmíněně přípustného využití doplněny položky *"cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování lesních pozemků" a „veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování lesních pozemků“.* K těmto položkám byla zároveň doplněna relevantní podmínka zajišťující ochranu lesních pozemků. To zajišťuje taktéž proporcionální ochranu lesních pozemků při umísťování těchto staveb a opatření, režim byl v tomto ohledu sjednocen s plochami zemědělskými.

Důvodem stanovení specifické podmínky pro zastavitelnou plochu Z.95 je garance územním plánem, že v předmětné ploše dojde výhradně ke stabilizaci již existujících lesních cest, tedy že cesty i nadále budou plnit dosavadní účel a nedojde k rozšíření využití například na samostatnou cyklostezku či veřejnou komunikaci pro motorová vozidla.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Přírodní všeobecné (NU)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace zaměřená na plochy přírodního charakteru, převážně jde o plochy nelesní zeleně s rozvinutou dřevinnou sukcesí, popř. extenzivní travní porosty. Pojítkem všech přípustných funkcí je jejich neprodukční účel zaměřený na zvyšování ekologické stability krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Holubice týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Smíšené nezastavěného území všeobecné – sportovní využití (MU.s)

Odůvodnění plošné regulace

Je vymezena jen jedna plocha s tímto režimem, v návaznosti na stabilizované plochy zástavby jezdeckého areálu. Jedná se o stabilizovanou plochu pro sportovní využití přímo související s jezdeckým areálem. Plocha se nachází mimo zastavěné území obce, tedy ve volné krajině, z toho důvodu je zvolen režim plochy MU.s.

Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu byly do podmíněně přípustného využití doplněny položky *„cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“ a „veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“,* neboť byly orgánem ochrany zemědělského půdního fondu tyto stavby hodnoceny jako stavby vyžadující souhlas orgánu ochrany ZPF (stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 092913/2022/KUSK ze dne 30. 8. 2022). K těmto položkám byla zároveň doplněna relevantní podmínka zajišťující ochranu ZPF.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Smíšené nezastavěného území všeobecné – vodohospodářské zájmy (MU.w)

Odůvodnění plošné regulace

Tyto plochy mají specifický účel. Jsou vymezeny v místech, kde jsou dle výstupů hydrologického modelu vhodné geomorfologické podmínky pro přirozenou retenci srážkové vody v intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině Turské plošiny (zdroj: *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU, 2019)).* Tomu zcela účelově odpovídá i stanovená plošná regulace, která předpokládá existenci zemědělského půdního fondu, avšak vylučuje jeho využití pro orbu. Typickým využitím těchto ploch má být louka či pastvina, ale může se jednat i o plochy udržované v přírodě blízkém stavu či o plochy přírodní. Využití ploch v každém případě musí umožnit dobré vsakování a zadržení srážkové vody.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Smíšené nezastavěného území všeobecné – zemědělství extenzivní (MU.z)

Odůvodnění plošné regulace

Tyto plochy mají specifický účel. Jsou vymezeny ve formě prstenců oddělujících obytná sídla a v případě Holubic také významné historické a přírodní dominanty vrcholu Erz od okolních intenzivně zemědělsky obhospodařovaných ploch. Účelem těchto ploch je vytvořit prostor pro méně intenzivní formy hospodaření. Jejich hlavní funkce zůstává zemědělská. Charakter těchto ploch by se měl nicméně odlišovat od intenzivní zemědělské produkce svým měřítkem. Předpokládá se v nich zemědělská činnost charakteru samozásobitelství. Ať už navázaná na sousední rodinné domy, nebo v podobě samostatných zahrádek, pastvin či sadů.

Tato koncepce navazuje na historickou strukturu venkovských sídel, kdy se za obytnými staveními vyskytoval pás tzv. záhumenních zahrad určených právě pro tento typ samozásobitelského hospodaření. V současné době se způsob života pochopitelně výrazně proměnil a samozásobitelská zemědělská činnost výrazně ztratila na svém významu. O to více mohou tyto zelené pásy ale naplňovat související funkce. Především jde o poskytnutí prostoru pro rekreaci na soukromých pozemcích obvykle spjatou s drobnou zemědělskou činností. Zároveň jde také o urbanistické a kompoziční důvody, kdy tento pás zajistí odstup intenzivně obdělávaných zemědělských ploch od obytných stavení a umožní obalení sídel vzrostlou zelení ve formě sadů a zahrad. Tím výrazně zlepší klimatické a estetické vlastnosti sídla.

Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany přírody a krajiny (stanovisko Městského úřadu Černošice, č. j. MUCE 119989/2022 OŽP/Bo ze dne 30. 8. 2022) byly provedeny úpravy regulativu v podobě nahrazení pojmu „okrasná zeleň“ pojmem „krajinotvorná zeleň“. Tento pojem byl shledán jako vhodnější pro zeleň zakládanou ve volné krajině. Na základě projednání návrhu ÚP Holubice s orgánem ochrany zemědělského půdního fondu byly do podmíněně přípustného využití doplněny položky *„cesty a stezky pro pěší, cyklistickou a jinou nemotorovou dopravu za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“ a „veřejná prostranství, veřejná zeleň a drobná architektura, které zlepší podmínky využití území pro rekreaci a cestovní ruch za podmínky, že nezpůsobí nepřiměřené obtíže při obhospodařování zemědělského půdního fondu“,* neboť byly orgánem ochrany zemědělského půdního fondu tyto stavby hodnoceny jako stavby vyžadující souhlas orgánu ochrany ZPF (stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 092913/2022/KUSK ze dne 30. 8. 2022). K těmto položkám byla zároveň doplněna relevantní podmínka zajišťující ochranu ZPF.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Smíšené nezastavěného území všeobecné – erozně ohrožené (MU.e)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na realizaci terénních úprav, změn využití území a technických staveb, jejichž účelem je snížení erozních rizik.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Jedná se o typ plochy, kde se nepředpokládá umístění nadzemních staveb a není proto nezbytné navíc stanovovat prostorové parametry zástavby.

Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

k § F03

Ustanovení deklarující obecný princip regulace územně plánovací dokumentací, která působí **pouze do budoucna**, *pro futuro,* nikoliv zpětně. Tento princip byl potvrzen judikaturou správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 96/2008 – 17a, 5 Ao 6/2010 – 65 ad.), uplatňuje se jak na plošnou, tak prostorovou regulaci.

V měřítku zpracování ÚP není možné nastavit regulaci tak, aby přesně odpovídala všem možným odchylkám reálně existujícím v území. Regulace je nastavena v plochách, jejichž minimální rozloha je ve standardních případech stanovena ustanovením § 3 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. n a 2 000 m^2. Pokud má být zachována přehlednost a srozumitelnost ÚP, je třeba v rámci regulace jednotlivé plochy agregovat a stanovit na ně společné regulativy. Tím samozřejmě může

dojít k tomu, že určité odchylky nejsou v regulaci potvrzeny, regulace tedy nerespektuje existující stav. Taková situace není chybou ÚP, právě vzhledem k tomuto základnímu principu jeho působení, a to pouze do budoucna.

Princip působení ÚP pouze do budoucna je v ÚP Holubice zpřesněn jak pro plošnou, tak pro prostorovou regulaci. Toto zpřesnění je postaveno na obdobné logice – stávající využití či prostorové parametry staveb, které jsou v rozporu s regulací, jsou i nadále respektovány. Přípustné jsou i změny staveb a stavební úpravy (popř. změny využití staveb), pokud není odchylka od regulace takovými stavbami či změnami staveb zvyšována.

k § F04

Ustanovení výškové regulace je nutno vykládat v kontextu výkladu termínů nadzemní podlaží, podkroví a původní terén definovaných ve výkladu pojmů ÚP Holubice.

Důvodem pro volbu maximální výšky zástavby jako nástroje výškové regulace je podrobnost zpracování ÚP a zejména zaměření ÚP na zástavbu jako celek, nikoli na jednotlivé stavby a jejich hmotové a architektonické řešení. ÚP proto nereguluje výšku jednotlivých částí staveb, jako je tomu typicky u regulačních plánů, které zpravidla kromě absolutní výšky staveb regulují rovněž například výšku hlavní římsy apod. Omezení výšky zástavby od původního terénu v ÚP v principu nad celým zastavěným územím a zastavitelnými plochami jako celkem vyváří pomyslnou „plachtu“, kterou stavby pod ní nesmí překročit. Je tak vytvořen základní výškový rámec pro novou zástavbu.

k § F05

Ve sklonitém terénu nastávají mnohdy obtíže s aplikací výškové regulace. Stavby, jejichž průčelí směrem k veřejnému prostranství splňuje požadavky na dodržení žádoucí struktury zástavby, mohou směrem se svažujícím se pozemkem nabrat větší výšku. Takové navýšení stavby obvykle není závadné, pokud je skutečně vyvoláno umístěním stavby ve svahu. Toto pravidlo právě na tyto situace pamatuje, přičemž ovšem zdůrazňuje dva zásadní požadavky pro akceptování takového navýšení: (1) směrem k veřejnému prostranství stavba výškovou regulaci splňuje, (2) navýšení v ostatních směrech nesmí být umělé, musí odpovídat intenzitě klesání pozemku.

k § F06

Pro přesnější aplikaci výškové regulace ve vybraných plochách je použito jak regulace absolutní výšky staveb v metrech, tak regulace počtu podlaží. Výšková regulace pouze pomocí určení maximálního počtu nadzemních podlaží je zcela nevhodná, a proto není v ÚP Holubice použita. Jejím rizikem je absence stanovení výšky podlaží, které může být libovolně vysoké a stavby tak de facto nejsou vůbec výškově regulovány. Oproti tomu stanovení výškové regulace pouze v metrech by umožnilo umístění objektů se zcela cizorodým výrazem v kontextu ploch, kde je regulace podlažnosti stanovena. Typicky jde o plochy se zástavbou rodinnými domy, ve kterých by výrazně navýšené podlaží tvořící jednolitou hmotu objektu působilo rušivě.

Kombinace výškové regulace pomocí výšky zástavy v metrech a pomocí podlažnosti je použita ve všech případech, kdy je nutné prostřednictvím výškové regulace ochránit nějakou specifickou hodnotu či charakter zástavby (typicky přízemní stavby se šikmou střechou atp.).

k § F07

Jde o stejný princip odchylky od regulace, jaký je popsán pod § F05.

k § F08

Pravidlo, které omezuje aplikaci odchylek od výškové regulace stanovených v § F05 a § F07. V nahuštěné zástavbě, organicky rostlé ve sklonitém terénu, je třeba při umístění staveb dodržet princip ohleduplnosti vůči sousedním stavbám. Pokud by umístění stavby ve sklonitém terénu vedlo k tomu, že taková stavba by svou zadní či boční hranou výrazně převyšovala sousední stavby v těsné blízkosti, vedlo by to ke konfliktní situaci. Sousední stavba by trpěla přílišným zastíněním, zacloněním výhledu, nastal by tak disharmonický vztah obou staveb, který je v měřítku drobné zástavby na menších obcích obzvláště rušivý. Odstup 7 m jako limit pro určení takto stísněných podmínek je odvozen od § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., který reguluje vzájemné odstupy staveb. Z tohoto ustanovení jsou možné výjimky, které mohou být v případě rostlé venkovské zástavby dokonce žádoucí. Nicméně jak je popsáno výše, u takto blízko sebe umístěných staveb je třeba zamezit výrazné odchylce u výšky staveb.

k § F09

Z výškové regulace jsou vyloučena zařízení, které nevytvářejí hmotově výrazné objemy, jsou zpravidla tyčového charakteru či charakteru drobných a malých technologických zařízení často nestavební povahy, a v celkovém působení zástavby se v podstatě neuplatňují.

Důvodem pro vyloučení věží kostelů a obdobných sakrálních staveb je symbolický význam těchto druhů staveb, přičemž daný symbolický význam je ve struktuře zástavby typicky vyjádřený vedle hmotnějšího objemu stavby také věží, jejíž výška obvykle výrazně přesahuje výšku okolní zástavby. Protože se výluka z výškové regulace týká výhradně omezeného spektra staveb, ve většině případů pak staveb pod veřejnou kontrolou, resp. v případě zámku pod památkovou kontrolou, není nutné stanovovat jakékoli taxativní výškové omezení věží.

k § F10

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše↑.

k § F11

Jsou nastavena specifická pravidla, která se vztahují na konkrétně vymezená místa, kde je z urbanistického hlediska oprávněné vytvářet výškové dominanty.

k § F12

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše↑.

k § F13

Jde o přechodné ustanovení k regulativům upravujícím minimální a maximální velikost stavebního pozemku. Toto přechodné ustanovení zamezuje vzniku nepřiměřených tvrdostí po nabytí účinnosti územního plánu. Akceptovány jsou tak stavební pozemky oddělené či scelené již v minulosti, u kterých mohou mít jejich majitelé legitimní očekávání v možnost jejich zastavění rodinným domem. Přechodné ustanovení tak zajišťuje, že se nová regulace velikosti stavebních pozemků nevztahuje na pozemky, které byly oddělené či scelené před datem 1. 8. 2022. Majitelé těchto pozemků si je pořídili v minulosti s tím, že jsou určeny pro výstavbu rodinných domů a že splňují podmínky platného ÚPO Holubice-Kozinec. Představovalo by nepřiměřený zásah do jejich vlastnických práv, pokud by jim byla výstavba nyní znemožněna. Nově nastavená regulace velikosti stavebních pozemků se tak vztahuje jen na nově oddělené či scelené pozemky, přičemž rozhodným datem je 1. 8. 2022, tedy datum po zveřejnění dokumentace ÚP Holubice pro společné jednání. Dostatečně bdělé majitele pozemků určených pro výstavbu (či zájemce o jejich koupi) je toto projednání možností seznámit se s dokumentací ÚP Holubice a nově nastavenou regulací velikosti stavebního pozemku. Oddělování menších pozemků či scelování větších pozemků po tomto datu tak již nelze považovat za investiční přípravu probíhající v dobré víře. Naopak je třeba, aby veřejné projednání návrhu ÚP Holubice nebylo spouštěčem případného spekulativního oddělování menších pozemků.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

k § G01

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód VPS	*důvod vymezení veřejně prospěšné stavby / specifikace veřejného zájmu*
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	
VD.01	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských a lesních pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.02	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských a lesních pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.03	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.04	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.05	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.06	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.07	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.08	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých lesních pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.09	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 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.

kód VPS	*důvod vymezení veřejně prospěšné stavby / specifikace veřejného zájmu*
VD.10	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu, konkrétně v zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy ploch změn určených k zastavění 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.
VD.11	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.12	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.13	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.14	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.15	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.16	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.17	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.18	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.19	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

kód VPS	*důvod vymezení veřejně prospěšné stavby / specifikace veřejného zájmu*
VD.20	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.21	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.22	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.23	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských a lesních pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.24	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských a lesních pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
VD.25	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení veřejné prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty, včetně zlepšení dopravní obsluhy přilehlých lesních pozemků. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
VT.01	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C12 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu pro zlepšení podmínek nakládání s odpadními vodami na území obce. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

k §§ G02 – G03

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2 odst. 1 písm. o) stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, tj. zejména navržený územní systém ekologické stability, či navržené plochy ke zvýšení retenčních schopností intenzivně zemědělsky obhospodařovaných rozsáhlých bloků orné půdy.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

k § G02

Odůvodnění vymezení jednotlivých veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód VPO	*důvod vymezení veřejně prospěšného opatření specifikace veřejného zájmu*
ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	
VU.01, VU.01, VU.02, VU.03, VU.04, VU.05, VU.06, VU.07, VU.08, VU.09, VU.10, VU.11, VU.12, VU.13, VU.14, VU.15, VU.16, VU.17, VU.18, VU.19	Komplexní odůvodnění vymezení ploch je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.
ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ	
VR.01	Komplexní odůvodnění vymezení ploch je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění retenční schopnosti prameniště vodního toku, a současně ve zvýšení biodiverzity a ekologické stability volné krajiny obce. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.
VR.02, VR.03, VR.04, VR.05, VR.06	Komplexní odůvodnění vymezení ploch je provedeno v odůvodnění ustanovení § C16 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění zvýšení retenčních schopností intenzivně zemědělsky obhospodařovaných rozsáhlých bloků orné půdy, a současně ve zvýšení biodiverzity a ekologické stability volné krajiny obce. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

k § G03

Odůvodnění vymezení jednotlivých koridorů veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód VPO	*důvod vymezení specifikace veřejného zájmu*
ZVYŠOVÁNÍ RETENČNÍCH SCHOPNOSTÍ ÚZEMÍ	
VR.07, VR.08	Komplexní odůvodnění vymezení koridorů je provedeno v odůvodnění ustanovení § C17 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění podmínek pro zvýšení retenční schopnosti převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované části volné krajiny obce, a to formou rozdělení dnes plošně rozsáhlých bloků orné půdy liniovými biotechnickými opatření, které zkrátí dráhu povrchového odtoku srážkových vod a zvýší tak schopnost zadržet srážkovou vodu v místě jejího spadu. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

k § G04

Pravidlo je formulováno ve vazbě na ustanovení § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona o stavbách pro veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) určených k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

V rámci projektové a realizační přípravy veřejně prospěšných staveb a opatření může vyvstat potřebnost realizace staveb a opatření vytvářejících podmínky pro následnou realizaci výše uvedených veřejně prospěšných staveb

a opatření; důvodem stanovení ustanovení je nemožnost předjímat takové situace a specifikovat je v rámci vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

k § H01

Stanovení kompenzačních opatření vyplývá z § 50 odst. 6 stavebního zákona a § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Kompenzační opatření stanoví příslušný orgán ochrany přírody v případě významného negativního vlivu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů.

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto příslušný orgán konstatoval v rámci projednání zadání ÚP Holubice, že **lze vyloučit významný vliv** ÚP Holubice samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti náležící do gesce Krajského úřadu Středočeského kraje. Podrobně odůvodněno viz kap. C tohoto Odůvodnění. ↑ Z toho důvodu nejsou kompenzační opatření stanovena.

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

Celá kapitola H je zpracována v souladu s metodickým pokynem Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-1640/2022-81 z roku 2022 *Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch* (Šindlerová, V. – Felcman, J. – Maier, K. – Soukup, T. – Franke, D., 2022, ISBN 978-80-7538-381-5, online: https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch).

Vyhodnocení je provedeno na základě § 53 odst. 5 písm. f) stavebního zákona, dle něhož musí být územní plán přezkoumán z pohledu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Vyhodnocení je pro účely ÚP Holubice provedeno na základě komplexní metody, ve které je srovnána potřeba ploch pro jednotlivé způsoby využití a kapacita území ve vztahu ke způsobu využití, pro které jsou v ÚP Holubice vymezeny zastavitelné plochy.

Struktura a metoda vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je u všech druhů ploch následující:

1. **Vyhodnocení potřeby rozvoje daného způsobu využití** vyjádřeného potřebným počtem nových účelových jednotek (pro bydlení jsou účelovou jednotkou byty, pro plochy výroby jsou účelovou jednotkou pracovní místa apod.).
2. **Vyhodnocení kapacity území navržené v územním plánu** pro rozvoj daného způsobu využití, vyjádřené v jednotných účelových jednotkách.
3. **Porovnání vyhodnocené potřeby rozvoje daného způsobu využití a vyhodnocené kapacity území pro rozvoj daného způsobu využití dle územního plánu**. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit. Absolutní shoda není vyžadována, není však možné akceptovat ani zásadní rozdíl obou hodnot.

Kapacita území pro daný způsob využití vždy sestává ze součtu následujících kapacit ploch vhodných pro rozvoj daného způsobu využití:

1. <u>**Kapacita zastavěného území**</u>
   - b) **kapacita stabilizovaných ploch s potenciálem zahuštění zástavby pro daný způsob využití** = nezastavěné malé proluky vymezené jako součást stabilizovaných ploch, změny dokončených staveb (nástavby, přístavby, stavební úpravy), náhrada existujících staveb novými s vyšší intenzitou využití,
   - c) **kapacita velkých proluk** vymezených jako plochy přestavby [P],
   - d) **kapacita ploch brownfields** vymezených jako plochy přestavby [P].
2. <u>**Kapacita zastavitelných ploch [Z].**</u>

H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení a smíšených obytných

H.1.1. Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

POZOR: Vyhodnocení bylo zpracováno v době, kdy nebyla veřejně dostupná data ze SLDB 2021, proto jsou v případě dat SLDB užitá v danou dobu nejaktuálnější data, tedy ze SLDB 2011)

Územní plán má vytvořit potenciál pro výstavbu nových bytů pro místní obyvatele a případně také pro vnější příchozí (migranty). Potřeba nových bytů pro místní obyvatele může přitom pramenit ze dvou důvodů: Potřeba bytů vyplývající z demografického vývoje obyvatelstva dané obce a potřeba bytů vyplývající z trendu zvyšování kvality bydlení.

Celková potřeba bytů v obci je tak vyvolána vždy třemi základními potřebami:

1. **vnitřní potřeba nových bytů** = potřeba bytů pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z demografického vývoje obce
2. **vnitřní poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech pro uspokojení místních obyvatel vyplývající z jejich snahy zvyšovat si vlastní kvalitu bydlení na území obce, kde žijí
3. **vnější poptávka po nových bytech** = poptávka po bytech od lidí mimo okruh místních obyvatel s vidinou přistěhování se do obce.

H.1.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

Územní plán by měl primárně řešit vnitřní potřebu místních obyvatel, konkrétně dorůstajících potomků místních obyvatel. Lidé mají právo žít v obci, ve které se narodili. Jde o významné humanistické východisko pro tvorbu každého územního plánu související se sociálním pilířem udržitelného rozvoje území, konkrétně s posilováním sociální soudržnosti komunity obyvatel obce.

Vnitřní potřeba bytů se primárně odvozuje z demografického vývoje v obci. Ten je určen přirozenou měnou obyvatelstva, tedy počtem zemřelých a nově narozených.

To, jak mohou být mladí obyvatelé obce úspěšní při hledání bytu, je taktéž ovlivněno **odpadem bytů**. Tento odpad bytů se vyhodnocuje v dalším kroku, přičemž pro výslednou celkovou potřebu se hodnota odvozená z demografického vývoje a hodnota odpadu bytů sčítají.

Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

$$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2} - \frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$$

- počet mladých 10 až 24 let: 304
- počet seniorů 65+ let: 205

  (údaje k 31. 12. 2021, zdroj: ČSÚ)

Základní vnitřní potřeba bytů: <u>+ 50 bytů</u>

→ Obec Holubice zažila v posledních letech intenzivní růst počtu obyvatel, především z důvodu migrace nových obyvatel do nové zástavby realizované na území obce. Jde převážně o mladší rodiny s dětmi, demografické složení obce je tak značně vychýleno na stranu mladých lidí. Je legitimní na území obce připravovat podmínky pro to, aby se tito mladí lidé mohli v obci, kde se narodili, i později usadit ve vlastních bytech.

Vyhodnocení odpadu bytů

<u>1. konverze bytů na rekreační využití</u>

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 50

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 85

→ Počet neobydlených bytů byl k roku 2011 v obci výrazně vyšší než v roce 2001. Vzhledem k tomu, že v letech 2007 – 2009 proběhla v obci masivní výstavba bytů (především v rámci developerského projektu Holubí Háj v Kozinci), lze důvodně předpokládat, že zvýšený počet neobydlených bytů byl dán spíše postupným prodejem nových bytů než trendem konverze bytů na rekreační objekty. Tento trend není v rozvojově atraktivních obcích v suburbánním zázemí velkých měst obvyklý a ze strany vedení obce není ani pozorován.

<u>2. zástavba nevyhovující platné legislativě</u>

V rámci zpracování ÚP Holubice nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba ve střetu s platnou legislativou, a musela by být navržena k relokaci.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci zpracování ÚP Holubice nebyly identifikovány na území obce žádné plochy, ve kterých by se nacházela obytná zástavba v natolik urbanisticky nevhodných lokalitách, aby byla tato zástavba navržena k relokaci.

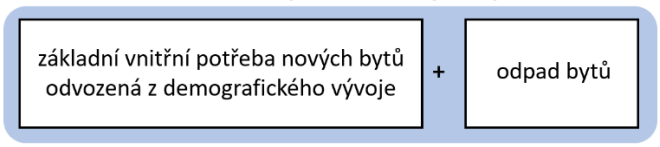
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci zpracování ÚP Holubice nebyly navrženy žádné záměry na provedení změn v území, které by vyvolaly nutnost demolice stávajících obytných staveb.

Odpad bytů: 0 bytů

Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: + 50 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: + 50 bytů

H.1.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech je vyvolána snahou obyvatel obce o zvýšení kvality bydlení, a to na území obce, kde žijí v kvalitativně jim nevyhovujících bytech. Kvalita bydlení sestává ze dvou faktorů. Prvním je struktura bytového fondu daná poměrem bytů v bytových a rodinných domech, druhým je obsazenost bytů. Oba faktory se ve svém působení navzájem prolínají, nicméně v rámci stanovení metodického postupu k vyhodnocení vnitřní poptávky po bytech lze definovat dva kroky, kterými je možné tyto faktory kvantifikovat:

1. **Porovnání struktury bytového fondu** v rámci stejné velikostní skupiny obcí.
2. Namodelování trendu **snižování obsazenosti bytů** do budoucna.

Porovnání struktury bytového fondu

Při vyhodnocení struktury bytového fondu v obci lze primárně vycházet z **podílu osob žijících v bytech v rodinných a bytových domech**. Právě stěhování osob z bytových domů do rodinných domů s cílem zlepšit kvalitu vlastního bydlení je nejvýznamnějším faktorem, který vyvolává potřebu vymezení zastavitelných ploch, neboť plochy pro bydlení v rodinných domech mají násobně nižší hustotu zastavění než plochy pro bydlení v bytových domech.

Dle SLDB 2011 platí pro obec Holubice následující data:

- počet osob v obydlených bytech celkem: 1 657
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 909
- podíl osob v rodinných domech: 54,86 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

velikostní skupina obce	*podíl osob žijících v rodinných domech (v %)*
500 – 999 obyvatel	87,83
1 000 – 1 999 obyvatel	**82,61**
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u obce Holubice výrazně nižší. Existuje tedy důvodný předpoklad, že budou mít obyvatelé obce tendenci postupně zlepšovat kvalitu svého bydlení přesunem z bytových domů do rodinných domů. Pro zpřesnění intenzity tohoto trendu je třeba vyhodnotit následující faktory:

- Přesný počet obyvatel: Počet osob v obydlených bytech v Holubicích 1 657 se nachází v horní části intervalu 1 000 – 1 999 obyvatel. V obci přitom počet obyvatel i nadále rostl a již překonal hranici 2 000, obec tak reálně spadá

do kategorie obcí s intervalem 2 000 – 4 999 obyvatel. Korekce výchozí hodnoty 82,61 % je tak provedena směrem dolů, k hodnotě odpovídající větším obcím, a to na 75 %.

- Ekonomická síla obyvatel obce a rozvojová atraktivita obce: V případě obce Holubice je ekonomická síla obyvatel poměrně vysoká. Obec se nachází v Rozvojové oblasti ROB1 Praha, je zde vyhodnocena kladná vnější poptávka (viz kap. H.1.1.3). Likvidita uvolněných bytů, popř. možnost jejich pronájmu je tak vysoká. Výchozí hodnota podílu bytů v rodinných domech je nicméně oproti stávajícímu stavu poměrně vysoká, její další korekci směrem nahoru tak není třeba provádět.
- Tempo zvyšování kvality bydlení: Tento faktor zohledňuje, zda je reálné v návrhovém období územního plánu dosáhnout dorovnání kvality bytového fondu. Obvyklé návrhové období územního plánu je 15 let.

  Tento faktor je zohledněn. Odchylka podílu osob v rodinných domech je u Holubic oproti odpovídající velikostní skupině obcí velmi vysoká. Hodnota vypočtená u Holubic odpovídá spíše obcím řazeným do vyšší velikostní skupiny 5 000 – 9 999 obyvatel. Nelze předpokládat, že se Holubice srovnají s korigovaným podílem 75 % obyvatel v rodinných domech během příštích 15 let. Je tak provedena další korekce na 65 %, což představuje cca poloviční naplnění standardní hodnoty. Počet obyvatel k přestěhování do rodinných domů je tak modelově stanoven na 10 % z počtu k datu SLDB 2011, tzn. 166. Takové tempo nevyvolá riziko, že byty ve stávajících bytových domech zůstanou neobydlené (viz dále). Ustálení struktury bytového fondu je v tomto kroku modelováno jako proces, který v obci zabere zhruba dvě návrhová období územního plánu, tedy cca 30 let.

Samotný výpočet potřeby nových bytů tak bude vycházet z následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu

$$\frac{\text{počet obyvatel obce stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech}}{\text{průměrná obsazenost bytů v rodinných domech}}$$

- počet osob v obydlených bytech celkem: 1 657
- podíl osob stanovených pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 10 %
- počet osob stanovených pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 166
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech v ČR: 2,8 osoby/byt

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 59 bytů v rodinných domech

Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Data o kvalitě bytového fondu (velikost bytů a jejich obsazenost) jsou v současnosti dostupná jen ze SLDB 2011, jsou tedy poměrně stará. Při plánování s výhledem na 15 let do budoucna tak vzniká nyní prostor 26 let (2011 – 2037), ve kterém je třeba zohlednit vývoj obsazenosti bytů. Východiskem pro tuto operaci bude vývoj obsazenosti bytů od roku 2011 do roku 2020 (pro rok 2021 ještě nejsou o bytové výstavbě dostupná data).

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2020 se provede dle následujícího vzorečku:

dosavadní vývoj obsazenosti bytů

$$\frac{\text{počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2020}}{\text{počet obydlených bytů dle SLDB 2011} + \text{počet dokončených bytů v letech 2011-2020}} - \frac{\text{počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011}}{\text{počet obydlených bytů dle SLDB 2011}}$$

- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 637
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 1 560

- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2020: 191
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2020: 2 089
- počet obydlených bytů k datu 31. 12. 2020: 828

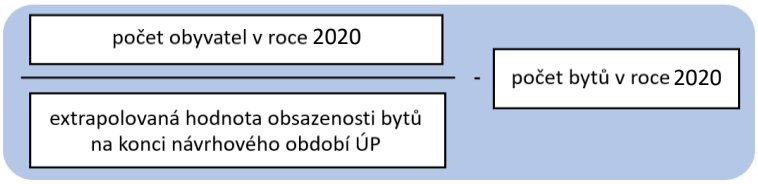
Obsazenost bytů 2020: 2,52

Obsazenost bytů 2011: 2,45

→ Obsazenost bytů v obci stoupá, což je odchylný jev od obecného trendu v celé ČR, avšak odpovídá trendům v rozvojově atraktivních obcích v suburbánním zázemí velkých měst. Do obce migrují noví obyvatelé, z velké části mladé rodiny s dětmi. Ti přispívají k vyšší obsazenosti bytů v obci.

Tento trend ovšem nelze předpokládat i do budoucna. Obyvatelstvo obce bude postupně stárnout a obsazenost bytů se bude přibližovat republikovému průměru. A to i s ohledem na to, že podstatný podíl bytů postavených v období 2011 – 2020 byl umístěn v bytových domech. Průměrná obsazenost bytů v rodinných domech je v ČR 2,8, průměrná obsazenost bytů v bytových domech je 2,2, v obou případech obsazenost klesá o cca 0,1 osoby/byt za 10 let. Vzhledem ke zhruba vyrovnanému podílu bytů v rodinných a bytových domech v obci Holubice je tak stanovena průměrná obsazenost bytů ke konci návrhového období ÚP Holubice na 2,4 osoby/byt. Pro návrhové období územního plánu 15 let je tedy potřeba nových bytů vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů vypočtena dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů



- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2020: 2 089
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období ÚP: 2,4
- počet bytů v roce 2020: 828

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 42 bytů

Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 59 bytů v rodinných domech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 42 bytů

→ Na základě uspokojení potřeby po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu budou uvolňovány byty v bytových domech. Počet osob stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech je 166. Obsazenost bytů v bytových domech v Holubicích je dle SLDB 2011 2,33 osoby/byt. Počet uvolněných bytů v bytových domech je tak dán podílem 166 osob stanovených k přestěhování do rodinných domů a obsazeností 2,33 osoby/byt = 71 bytů.

Při uspokojení vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu vytvořením podmínek pro 59 bytů v rodinných domech, tím se uvolní 71 bytů v bytových domech, které plně uspokojí vnitřní poptávku vyplývající ze snižování obsazenosti bytů v hodnotě + 42 bytů. V území tudíž vznikne přebytek 29 bytů v bytových domech.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 59 bytů v rodinných domech a - 29 bytů v bytových domech.

H.1.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Vnější poptávka po bytech je **generovaná zájemci o bydlení v dané obci, mimo obyvatele dané obce**. Tedy lidmi, kteří mají zájem se v dané obci usadit a bydlet zde na trvalo. Vnější poptávka po bytech je dána primárně atraktivitou dané obce pro bydlení, zejména pak polohovým potenciálem vůči centrům osídlení a pracovištním centrům.

Míra uspokojení vnější poptávky je **plně na zvážení politického vedení obce**. V atraktivních obcích v zázemí velkých měst může být vnější poptávka setrvalá, nicméně to neznamená, že je nutné těmto podnětům plně vyhovět. V tomto kroku je tak nejprve vyhodnocena výchozí hodnota odvozená z dosavadního vývoje migrace, nicméně v navazujících krocích je možné tuto hodnotu korigovat na základě vyhodnocení urbanistických souvislostí (tzv. **urbanistický korektiv**). V kap.

H.1.1.4 je pak prostor na zcela autonomní politickou korekci výsledné hodnoty, a to v souvislosti s vyhodnocením celkové potřeby bytů.

Základní struktura vyhodnocení vnější poptávky je tak navržena v následujících krocích:

1. **dosavadní vývoj migrace** = základní východisko pro výpočet poptávky po nových bytech ze strany migrantů do obce
2. **urbanistický korektiv** = zohlednění faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury, faktoru dostupnosti veřejných infrastruktur a faktoru dostupnosti pracovištního centra.

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Analyzované období by mělo být dostatečně dlouhé, aby nebylo zkresleno momentálními ekonomickými výkyvy způsobenými náhlými krizemi či střídáním střednědobých (tzv. Juglarových) ekonomických cyklů (recese vs. konjunktura), jejichž standardní délka je cca 7 – 11 let.

Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok H.1.1.2).

- přírůstek / úbytek stěhováním 2007 – 2021: 1 460
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,4

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: <u>+ 608 bytů</u>

Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury, faktor dostupnosti veřejných infrastruktur a faktor dostupnosti pracovištního centra

Vyhodnocení všech urbanistických faktorů je provedeno komplexně, neboť spolu úzce souvisí. Obec Holubice silně spáduje do hlavního města Prahy, jakožto do hlavního a geograficky nejbližšího vyššího centra osídlení. Tím je dáno zaměření analýzy, tedy nakolik je rozvoj obce Holubice v souladu s principy udržitelného rozvoje **Rozvojové oblasti ROB1 Praha.** Do této rozvojové oblasti je obec Holubice v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje zařazena.

- Saldo migrace v Rozvojové oblasti OB1 Praha v letech 2005 – 2019: 290 147 osob = 161,1 osob / 1 000 obyvatel / 15 let)
- Saldo migrace v obci Holubice v letech 2007 – 2021: 1 460 osob = 2 539 osob / 1 000 obyvatel / 15 let (propočteno ke střednímu stavu počtu obyvatel dle průběžné evidence k 1. 7. 2014: 1 739 obyv.)

→ Tempo migrace v obci Holubice v posledních 15 letech zásadně překračuje tempo v celé ROB1 Praha. Je to pochopitelně dáno dokončením a obsazením rozsáhlého developerského projektu Holubí Háj v Kozinci. Toto tempo nelze brát bez zásadní korekce jako výchozí pro budoucí rozvoj obce. Pokračování takto rychlého tempa výstavby v obci by se dostávalo do střetu s principy udržitelného rozvoje ROB1 Praha.

V rámci vyhodnocení pozice obce Holubice v sídelní struktuře ROB1 Praha je vhodné zvážit následující faktory:

- Klasifikace pozice v sídelní struktuře dle ZÚR Středočeského kraje: nejde o žádné stanovené centrum osídlení.
- Srovnání tempa migrace s obdobně velkými obcemi v okolí (propočteno ke střednímu stavu počtu obyvatel dle průběžné evidence k 1. 7. 2014)
  - Otvovice (stav 2014 = 809 obyv., přírůstek 126): 156 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
  - Tursko (stav 2014 = 781 obyv., přírůstek 269): 344 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
  - Zákolany (stav 2014 = 535 obyv., přírůstek 95): 178 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
  - Libčice nad Vltavou (stav 2014 = 3 316 obyv., přírůstek 272): 82 osob / 1 000 obyvatel / 15 let

→ Ze srovnání vyplývá, že tempo migrace u obce Holubice je skutečně výrazně vyšší než u okolních obcí. Korektiv je třeba provést tak, aby se budoucí tempo výstavby a migrace blížilo hodnotám u těchto obcí a výrazně nepřevyšovalo tempo migrace v celé ROB1 Praha.

Co se týče vyhodnocení <u>dopravních vazeb</u> obce Holubice na hlavní centrum osídlení – hlavní město Praha:

- Obec je napojena na Prahu po silnicí II. třídy II/240 směr Praha-Dejvice, resp. pak po silnici II/241 směr Praha-Suchdol. K zastávkám metra n Bořislavce a v Dejvicích trvá cesta (při optimální dopravní situaci) cca 25 min. Obě silnice projíždějí v podstatné části úseku zastavěným územím obcí.
- Obec není přímo napojena na železnici.

- Obec disponuje poměrně kvalitním autobusovým spojením. Autobusová linka napojuje obec na zastávku metra Bořislavka s dobou jízdy 29 min. Autobusy jezdí 2 – 3 krát za hodinu, ve špičkách 4 – 5 krát.

→ Dopravní napojení na Prahu je spíše podprůměrné. Bez kolejové dopravy je obec odkázána jen na autobusové spojení a spojení individuální automobilovou dopravou. Autobusové spojení je sice solidní, automobilová doprava ovšem projíždí přes zastavěná území sousedních obcí, je zde velké riziko dopravních kongescí, v této části Prahy chybí kapacitní parkoviště P+R navázané na metro. Korektiv je třeba provést tak, aby se budoucí tempo výstavby a migrace blížilo spíše podprůměrné hodnotě vzhledem k tempu migrace v celé ROB1 Praha.

Co se týče stavu a kapacity technické infrastruktury v obci Holubice, v této kapitole lze pouze stručně konstatovat, že kapacita systémů technické infrastruktury je v obci připravená na další rozvoj, tak jak je navržen v tomto územním plánu. Detailně je vyhodnocení této otázky provedeno v kapitole G tohoto Odůvodnění.

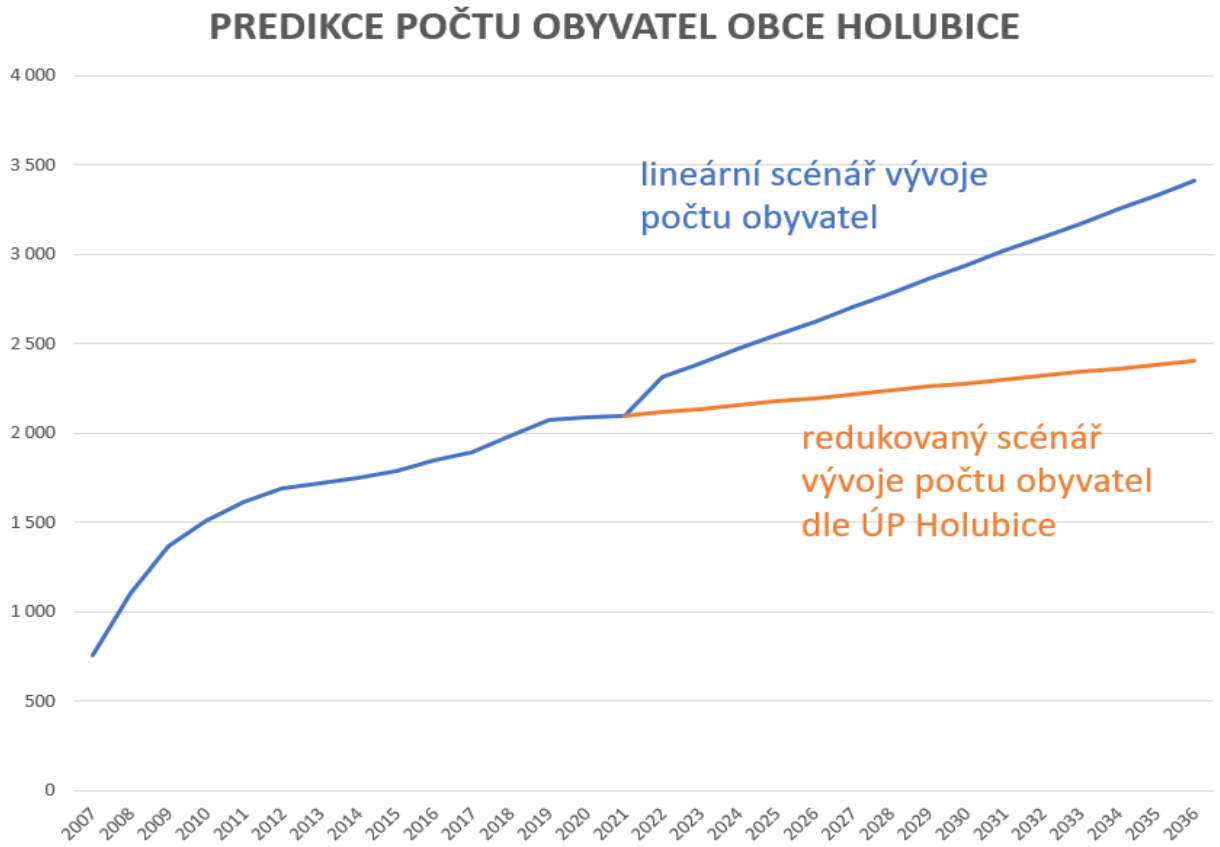
Co se týče stavu a kapacity občanského vybavení v obci, v této kapitole lze pouze stručně konstatovat, že navyšování kapacit základních zařízení občanského vybavení ve vztahu k dosavadnímu a plánovanému rozvoji obytné funkce je v ÚP Holubice předpokládáno, jsou pro ně v území vytvořeny podmínky a je i předmětem aktuálních investičních aktivit obce. Detailně je vyhodnocení této otázky provedeno v kapitole G tohoto Odůvodnění.

Závěrem k aplikaci urbanistického korektivu:

1) Obec Holubice vykázala v uplynulých 15 letech masivní výstavbu a s tím související masivní nárůst počtu obyvatel, který svým tempem zhruba 15krát převyšoval tempo rozvoje v Rozvojové oblasti ROB1 Praha.
2) Toto tempo rozvoje taktéž značně převyšovalo tempo rozvoje sousedních obcí.
3) Pro tak vysoké tempo rozvoje nejsou na území obce vhodné podmínky především z pohledu stavu dopravní infrastruktury. Obec není přímo napojena na železnici, silnice propojující území obce s Prahou procházejí zastavěným územím sousedních obcí.
4) Obecně platí, že tempo rozvoje v suburbánní zóně by nemělo výrazně převyšovat tempo rozvoje v jádru rozvojové oblasti, neboť to ohrožuje principy udržitelného rozvoje oblasti a neefektivně zatěžuje systémy veřejné infrastruktury.
5) Snahou vedení obce Holubice je postupně počet obyvatel obce stabilizovat. Ve schváleném Zadání ÚP Holubice bylo jednoznačně deklarováno, že nebudou významným způsobem přidávány nové rozvojové plochy, viz požadavek P41: *„Nevymezovat nové plošně rozsáhlé zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení nad rámec platného ÚPO Holubice-Kozinec, v odůvodněných případech doplňovat pouze dílčí plochy pro zarovnání okrajů zastavěného území a doplnění urbanistických proluk.“*
6) S touto koncepcí budoucího rozvoje území je v obci i koncipováno doplňování zařízení základního veřejného občanského vybavení – především nový areál ZŠ.

Na základě výše uvedených výstupů analýzy rozvojového potenciálu obce je tak provedena korekce dosavadního tempa rozvoje tak, aby odpovídala kapacitě navrženého ÚP Holubice, který v zásadě pouze přebírá zastavitelné plochy z platného ÚPO Holubice-Kozinec a nepřistupuje k jejich dalšímu rozšíření. Reálná kapacita území obce Holubice byla v novém ÚP Holubice vypočtena na 125 nových bytů (z toho 92 v rodinných domech a 34 v bytových domech – viz *Příloha P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*). Tato kapacita tedy byla ověřena, zda dostačuje alespoň k pokrytí vnitřní potřeby bytů (viz kap. H.1.1.1 výše). Ta je vypočtena na 50 bytů, takže kapacita ÚP Holubice je v tomto dostačující.

Kapacita 125 bytů představuje při využití předpokládané obsazenosti bytů 2,4 osoby/byt nárůst počtu obyvatel o 298. To představuje vzhledem ke stávajícímu počtu obyvatel 2 094 k datu 31. 12. 2021 tempo rozvoje 143 osob/1 000 obyvatel/15 let. Toto tempo je mírně nižší než tempo rozvoje v celé Rozvojové oblasti ROB1 Praha, je tedy možné jej hodnotit jako přiměřené a v souladu s principy udržitelného rozvoje rozvojové oblasti.



Po odečtení potřeby bytů dané vnitřní potřebou (+50) a vnitřní poptávkou (+30) tak na uspokojení vnější poptávky z celkové kapacity ÚP Holubice zbývá 50 bytů.

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu: <u>+ 50 bytů</u>

H.1.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

- Celková vnitřní potřeba nových bytů: + 50 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 59 bytů v rodinných domech, - 29 bytů v bytových domech
- Vnější poptávka po nových bytech: + 50 bytů

V rámci vyhodnocení potřeby nových bytů je legitimní uplatnit **zcela autonomní politický korektiv**. Politické vedení obce může korigovat vypočtenou potřebu směrem dolů, pokud chce utlumit dosavadní tempo rozvoje obce. To v případě obce Holubice nastalo již ve fázi Zadání ÚP Holubice, ve kterém byla deklarován záměr obce počet obyvatel v obci stabilizovat a nové zastavitelné plochy v zásadě nevymezovat. Tento strategický záměr obce byl shledán jako souladný už v rámci vyhodnocení urbanistických souvislostí v kap. H.1.1.3 a byl tak promítnut do urbanistického korektivu. Autonomní politickou korekci již tedy není třeba v této fázi provádět.

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: <u>+ 130 bytů</u>

H.1.2. Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů

Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů má dva hlavní kroky. V prvním kroku se vyhodnotí **absolutní výpočtová kapacita území** pro rozvoj bydlení, tedy kapacita odpovídající hypotetickému 100% využití všech ploch umožňujících dle návrhu územního plánu rozvoj bydlení, a to jak ploch ve stabilizovaném území, tak ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Předpoklad 100% využití ploch určených územním plánem pro rozvoj je však v české územně plánovací praxi nereálný, územní plán totiž nemůže nikdy předjímat, které plochy vymezené v územním plánu budou nakonec v období, pro nějž se územní plán pořizuje, skutečně využité. V následujícím kroku je proto výchozí absolutní výpočtová kapacita ploch umožňujících rozvoj bydlení strukturovaným postupem snížena dle **míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití** v návrhovém období územního plánu.

H.1.2.1. Výpočtová (100%) kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Kapacita stabilizovaných ploch se skládá z těchto dílčích kapacit počtu bytů (vždy při zohlednění prostorové regulace stanovené v návrhu územního plánu):

1. **nezastavěné proluky ve stávající zástavbě** (vymezené jako součást stabilizovaných ploch),
2. **zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch** = dostavby/nástavby/přístavby stávající zástavby, vč. vestavby bytů do podkroví atp.

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stabilizovaných ploch, a to s ohledem na potenciál využití dílčích proluk v zastavěném území, které nebyly vymezeny jako plochy přestavby.

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách byla zjištěna terénním průzkumem území a kalibrována průzkumem nad aktuální leteckou mapou.

Prolukou ve stávající zástavbě jsou všechny doposud nezastavěné pozemky, popř. pozemky velkých zahrad anebo pozemky natolik plošně malé, že jsou v návrhu územního plánu zahrnuté do stabilizovaných ploch, a které jsou přitom vhodné k nové zástavbě pro stanovený účel. Potenciální kapacitu nezastavěné proluky ve stabilizované ploše je tak možné kvalifikovaně odhadnout dle charakteru a struktury okolní zástavby, resp. dle prostorové regulace stanovené v územním plánu pro plochu s rozdílným způsobem využití, jíž je proluka součástí. Plošně rozsáhlejší proluky vymezené v územním plánu explicitně jako plochy přestavby jsou zahrnuté do kapacity ploch změn.

Toto vyhodnocení je provedeno v *Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch.* Výsledná výpočtová (100%) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na + 9 bytů v rodinných domech, proluky pro bytové domy nebyly v obci identifikovány, tj. celkem **+ 9 nových bytů**.

Vyhodnocení výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch

V tomto kroku je vyhodnocena kapacita stabilizovaných ploch, a to s ohledem na potenciál případné intenzifikace zástavby v těchto plochách. Zahuštění stávající zástavby se děje výstavbou, kterou jsou prováděny změny stávajících staveb (nástavby, přístavby, rekonstrukce neobydlených prostorů na byt), popř. jsou stávající stavby nahrazeny stavbami s vyšší obytnou kapacitou.

Hlavním východiskem pro vyhodnocení této kapacity je **stávající počet domů** na území obce. Následně je vyhodnoceno, jaký podíl stávajících domů je umístěn v plochách, jejichž **prostorová regulace umožňuje intenzifikaci zástavby** (např. je stanovená výšková regulace umožňující zvýšení stávajících staveb o další podlaží anebo se jedná o stávající domy se šikmou střechou bez využitelného podkroví) a kvalifikovaně odhadnut počet bytů, který by mohl novým využitím šikmé střechy pro vestavbu podkroví anebo nástavbou domu například o další podlaží vzniknout.

Vychází se přitom zásadně z hodnot celkového počtu domů na území obce dle SLDB 2011. A to z toho důvodu, že u rodinných i bytových domů postavených v uplynulých cca 10 letech (tedy v období od sčítání lidu, domů a bytů provedeného naposledy v roce 2011) nelze předpokládat, že by v příštích několika letech byly nastavovány, přistavovány či nějak zásadně přestavovány tak, že by došlo ke zvýšení jejich kapacity. To však neplatí o domech postavených dříve, například před několika desetiletími, které naopak obvykle vykazují značný potenciál přestavby a modernizace, směřujících často k intenzifikaci využití domů a navýšení počtu bytů.

V obci Holubice bylo dle SLDB 2011 318 rodinných domů a 36 bytových domů. Odborným odhadem bylo stanoveno, že 20 % ze všech rodinných domů má vzhledem k prostorové regulaci nastavené v ÚP Holubice potenciál pro dobudování nástavby podkroví. Regulace v ÚP Holubice je nastavena na většině území obce na výškovou hladinu 1 nadzemního podlaží + podkroví, takže možnost vestavby nového bytu do podkroví se týká v zásadě jen dostatečně velkých staveb, kde doposud není podkroví vůbec využito. Takových staveb je v obci jen menší množství. Co se týče bytových domů, taktéž u nich byla nastavena prostorová regulace v ÚP Holubice stabilizačně, podíl domů s potenciálem vestavby bytů do podkroví je tak stanoven na stejné úrovni 20 %. Počítá se přitom průměrně 1 byt na jednu vestavbu do podkroví rodinného domu a 2 byty do podkroví bytového domu. Toto vyhodnocení je provedeno v *Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch.* Výsledná výpočtová (100%) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je dána potenciálem 64 RD pro zřízení vestavby 1 bytu do podkroví a 7 BD pro zřízení vestavby 2 bytů do podkroví, tzn. **+ 78 nových bytů**.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn = ploch přestavby a zastavitelných ploch

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn se vztahuje na všechny zastavitelné plochy [Z] a plochy přestavby [P] vymezené v ÚP Holubice.

Výpočtová kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v územním plánu je dána následujícími faktory:

1. plošná výměra,
2. plošná a prostorová regulace stanovená v územním plánu.

Hodnoty vstupních parametrů výpočtu kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch vymezených v ÚP Holubice pro jednotlivé způsoby využití jsou stanoveny na základě analyzovaných trendů jednotlivých funkčních složek území (např. velikost pozemku pro rodinný dům, vývoj celkové plochy bytové jednotky, obydlenost bytové jednotky apod.) nebo kvalifikovaným odhadem na základě předpokládaného nejpravděpodobnějšího možného způsobu zastavění (intenzita zastavění, charakter zástavby, výška zástavby), který odpovídá stanovenému způsobu využití plochy a stanovenému cílovému prostorovému uspořádání plochy stanovenému v ÚP Holubice (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, maximální výška zástavby, typy struktury zástavby, minimální velikost pozemků rodinných domů atp.). Některé plochy jsou bilancovány pomocí kvalifikovaného odhadu nejčastěji na základě existující parcelace.

Toto vyhodnocení je provedeno v *Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch.* Výsledná výpočtová (100%) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch je stanovena na + 105 nových bytů v rodinných domech a 79 bytů v bytových domech, plochy pro bytové domy nebyly vymezeny, celkem tedy **+ 184 nových bytů**.

Poznámka: nesrovnalost s prostým součtem obou hodnot je dána započtením desetinných hodnot v Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch.

Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Celková výpočtová (100%) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem výpočtové kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, výpočtové kapacity zahuštěním stávající zástavby a výpočtové kapacity ploch změn:

výpočtová (100%) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na	+ 9 nových bytů
výpočtová (100%) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch	+ 78 nových bytů
výpočtová (100%) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:	+ 184 nových bytů
celkem:	**+ 271 nových bytů**

(Případná nesrovnalost s prostým součtem všech tří hodnot je dána započtením desetinných hodnot v Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch.)

H.1.2.2. Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených pro rozvoj bydlení

Výpočtovou kapacitu území pro rozvoj bydlení, která počítá se zcela hypotetickým a v reálu nedosažitelným předpokladem využití 100 % celé kapacity pro rozvoj bydlení v období, pro nějž se pořizuje územní plán (cca 15 let), je následně nutné snížit dle míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územím plánu pro rozvoj bydlení.

Vymezení plochy změny, tedy plochy přestavby (v rámci zastavěného území) anebo zastavitelné plochy (vně zastavěného území), v územním plánu neznamená automaticky, že tato plocha bude v horizontu, pro nějž je územní plán pořizován (cca 15 let), skutečně plně využita. Územní plán totiž nemůže vynutit využití vymezené plochy změny, **územní plán toliko vytváří podmínky pro možnost využití ploch** pro stanovený účel a ve stanovené formě zástavby.

Územní plán má přitom za úkol vytvořit takové podmínky, aby v období, pro nějž je pořizován, mohly být naplněny predikované potřeby rozvoje jednotlivých funkcí v území. Takový úkol by byl nesplnitelný, pokud by územní plán navrhoval vždy jen právě takové množství ploch, jejichž kapacita odpovídá zcela přesně predikované potřebě rozvoje dané funkce. V případě, že by se například ukázalo, že některá z ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj dané funkce je obtížně využitelná (například z důvodu složitých majetkoprávních vztahů), v území by nebylo vůbec možné predikovanou potřebu dané funkce v rozumném čase naplnit.

V rámci tvorby územního plánu je s ohledem na výše uvedené nutné vždy zohlednit předpokládanou míru využití jednotlivých vymezených ploch změn a v případě předpokladu nižší míry využitelnosti některých ploch v územním plánu vytvořit adekvátní kapacitní rezervu právě pro případ, že některé plochy změny vymezené v územním plánu ve skutečnosti nebudou využité. Nižší míra pravděpodobnosti využití některých ploch změn je obvyklým důvodem pro návrh rezervy ploch pro rozvoj příslušné funkce.

Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Řešenou obec je třeba na základě dosavadního tempa bytové výstavby, předpokládaných budoucích trendů rozvoje obce a na základě pozice obce ve struktuře osídlení klasifikovat dle její rozvojové atraktivity.

Na základě analýzy tempa bytové výstavby v uplynulých 15 letech dle správního obvodu ORP a rozvojových oblastí byla provedena následující kategorizace obcí. Intervaly tempa bytové výstavby je přitom nutné brát jako směrné, urbanista musí vyhodnotit i další charakteristiky řešené obce zmíněné ve slovním popisu, včetně předpokládaného trendu rozvoje obce v příštích letech:

- **obec velmi rozvojová** (více než 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je velký zájem investorů o výstavbu bytů a kde lze tento zájem očekávat i v příštích letech (jedná se typicky o velká města či o města a obce v zázemí velkých měst)

  = nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 70 %

- **obec mírně rozvojová** (30 – 60 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec, kde je zájem o výstavbu bytů, avšak zájem není nijak veliký a často souvisí výhradně se zájmem o výstavu z řad místních obyvatel a tento trend lze očekávat i do budoucna

  = nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 50 %

- **obec nerozvojová / stagnující** (do 30 bytů / 1 000 obyv. / 15 let): obec prakticky zcela bez zájmu investorů o výstavbu nových bytů, a to často včetně nezájmu z řad místních obyvatel (typicky se jedná o velmi malé venkovské obce či o obce v periferních polohách, mimo úzkou vazbu na významnější vyšší centra osídlení či na významné dopravní tahy).

  = nastavena výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch 30 %

Stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch není možné odvodit jakoukoliv zcela objektivní metodou. Např. vycházet z dosavadního tempa využití ploch v platném územním plánu by bylo zavádějící, neboť by bylo zkresleno řešením tohoto územního plánu – měl-li tento územní plán nadhodnocenou výměru rozvojových ploch (jak bylo u územních plánů schválených v uplynulých 30 letech ostatně běžné), podíl skutečně využitých ploch nebo jejich částí bude spíše nižší. To ovšem není legitimní důvod potřebu ploch změnou územního plánu či novým územním plánem opět nadhodnotit.

Za uplynulých 15 let (2006 – 2020) se postavilo v obci Holubice 508 bytů. Tuto hodnotu je třeba vydělit tzv. středním počtem obyvatel, tedy počtem obyvatel k datu 1. 7. 2014, který byl 1 739 obyvatel. Podíl je pak nutné vynásobit 1 000 a vyjde tempo výstavby obce Holubice 292 bytů / 1 000 obyvatel / 15 let. Obec se tak s výraznou převahou řadí do kategorie obcí velmi rozvojových s výchozí hladinou míry pravděpodobnosti využití ploch 70 %.

Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití kapacity stabilizovaných ploch

Stanovení míry pravděpodobnosti využití nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

U potenciálu využití proluk ve stabilizovaných plochách je nutné vyhodnotit pravděpodobnost jejich využití pro výstavbu na základě vyhodnocení dvou hlavních faktorů:

1. rozvojová atraktivita obce,
2. typ proluky – pravděpodobnější využití je u těch pozemků (či části pozemků), které nejsou aktivně využívané (pro zahradu, sad apod.), ale jedná se spíše o proluky ležící ladem atp.

Výchozí hodnota daná rozvojovou atraktivitou obce je tak korigována vlastností jednotlivých proluk.

V případě ÚP Holubice byla zvolena míra pravděpodobnosti skutečného využití proluk ve stabilizovaných plochách na hodnotu 70 %. Prakticky ve všech případech se jedná o volné nezastavěné pozemky v řadě zástavby rodinných domů, přiléhající přímo k ulici bez nutnosti jakýchkoli vyvolaných investic do dopravní či technické infrastruktury či například bez nutnosti obsluhy přes sousední pozemky formou věcného břemene atp. Pravděpodobnost stavebního využití proluk je tak vzhledem k vysoké rozvojové atraktivitě obce vysoká. Je tak stanovena na stejné úrovni jako výchozí hladina pravděpodobnosti využití ploch, tedy 70 %.

Redukce výpočtové (100%) kapacity využití proluk ve stabilizovaných plochách je provedena v *Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách je stanovena na **+ 6 bytů**.

Stanovení míry pravděpodobnosti zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch

U potenciálu **zahuštění zástavby** je třeba provést razantní korekci výchozí hladiny pravděpodobnosti využití ploch. Je obvyklé, že územní plán nastavenou regulací umožní intenzifikaci zástavby u mnoha zastavěných pozemků. Na základě průzkumů území a dat ČSÚ je nicméně nutné vyhodnotit, jak budou tyto stavební akce v řešeném území časté.

Jelikož se v tomto kroku vychází z celkového počtu domů na území obce, pravděpodobnost je standardně nastavena na nízké jednotky procent. Určitým postupem tak může být stanovení výchozí hladiny pravděpodobnosti a následná křížová kontrola v podobě porovnání vypočtené hodnoty s daty o výstavbě ČSÚ.

Jako hodnota míry pravděpodobnosti skutečného vzniku nových bytů v existující zástavbě ve stabilizovaných plochách je stanoven podíl 15 %. Z celkového počtu 71 domů s potenciálem vestavby 78 bytů jde tedy o reálnou kapacitu 12 bytů.

Křížová kontrola spočívá v porovnání takto vypočteného počtu bytů vzniklých změnami stávajících staveb s daty o výstavbě evidovanými ČSÚ. V roce 2019 vzniklo dle těchto statistik celkem 36 406 bytů, z toho jich 4 296 vzniklo změnou dokončených staveb (tedy typicky nástavbami, vestavbami, přístavbami). Podíl 10 – 13 % bytů vzniklých právě změnou stávajících staveb se uplatňuje dlouhodobě.

Tento poměr nicméně nelze aplikovat paušálně. V sídlech s novější zástavbou lze očekávat změny staveb v menším poměru než v sídlech se zástavbou starší, protože jen velmi zřídka dochází k dostavbě či přestavbě nového domu. Míra možné intenzifikace se bude taktéž odvíjet od struktury zástavby, konkrétně především od poměru rodinných a bytových domů.

Předpokládaný počet bytů vzniklých v rámci intenzifikace zástavby v obci s průměrným stářím zástavby, průměrným poměrem bytových a rodinných domů a průměrnou rozvojovou atraktivitou by tak odpovídal cca 10 – 13 % z předpokládaného celkového počtu nových bytů. V obci Holubice je však podstatná část zástavby nová, obec taktéž vykazuje vyšší podíl bytových domů na poměry obcí její velikosti. Lze tak očekávat nižší míru pravděpodobnosti dostaveb a nástaveb již existujících starších rodinných i bytových domů v obci. Pro křížovou kontrolu je tak využita nižší hodnota z intervalu 10 %. Z celkových 130 nových bytů, jejichž potřeba je pro návrhové období ÚP Holubice vypočtena výše v kap. H.1.1.4, tak lze předpokládat 13 bytů vzniklých změnami staveb.

Křížová kontrola tedy potvrdila korektně zvolenou hodnotu míry pravděpodobnosti skutečného vzniku nových bytů v existující zástavbě ve stabilizovaných plochách 15 %. Vypočtený rozdíl hodnot (12 vs. 13 bytů) je zanedbatelný.

Redukce výpočtové (100%) kapacity zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je provedena v *Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita zahuštění stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch je stanovena na **+ 12 nových bytů**.

Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn = ploch přestavby a zastavitelných ploch

Vzhledem k tomu, že v územním plánu je obvykle dominantní podíl kapacity nových bytů obsažen v plochách změn, tedy v plochách přestavby [P] a v plochách zastavitelných [Z] pro bydlení (včetně ploch smíšených obytných), je vhodné pro stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn bydlení použít komplexnější metodu než v případě stabilizovaných ploch. Všechny plochy změn vymezené pro funkci bydlení (tj. plochy změn bydlení a plochy změn smíšené obytné) jsou pro účely tohoto vyhodnocení posouzeny dle následujících konkrétních klíčových vlastností, které nejzásadněji ovlivňují následnou míru pravděpodobnosti jejich skutečného využití:

- **geometrické vlastnosti plochy**, zejména pak velikost plochy, posuzovaná s ohledem na využití, pro nějž je plocha vymezená,
- **technické vlastnosti plochy,** kam spadá snadnost nebo naopak komplikovanost napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (tj. zainvestovanost plochy) a dále vliv střetů plochy s limity využití území na využitelnost plochy pro stanovený účel,
- **ekologické vlastnosti plochy,** kam spadá případná přítomnost starých ekologických zátěží vyžadující sanaci či přítomnost původní zástavby vyžadující demolici jako podmínky následného využití plochy pro stanovený účel,
- **majetkoprávní vlastnosti plochy,** tedy majetkoprávní rozdrobenost plochy.

Za použití výše popsaných vlastností ploch je provedena **kvantifikace pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn pro funkci bydlení**. Kvantifikace, tedy kvalifikovaný odhad míry pravděpodobnosti skutečného využití plochy změny vyjádřené v procentech [%], byla provedena ve dvou na sebe návazných krocích:

1. **bodové hodnocení** každé plochy změny anebo souboru ploch změn dle vybraných vlastností,
2. **stanovení míry pravděpodobnosti** využití ploch změn, a to v závislosti na rozvojové atraktivitě obce, na jejímž území jsou plochy změny vymezené.

Bodové hodnocení ploch změn podle jejich vlastností je provedeno jednotlivě, či ve vztahu ke skupinám ploch (agregovaným dle polohy či vlastností). Jednotlivým plochám změn nebo souboru ploch změn se přiřadí příslušný počet pozitivních (+) a negativních (-) bodů dle tabulky níže. Bodové hodnocení provede zpracovatel územního plánu na základě znalosti území obce a na základě limitů využití území:

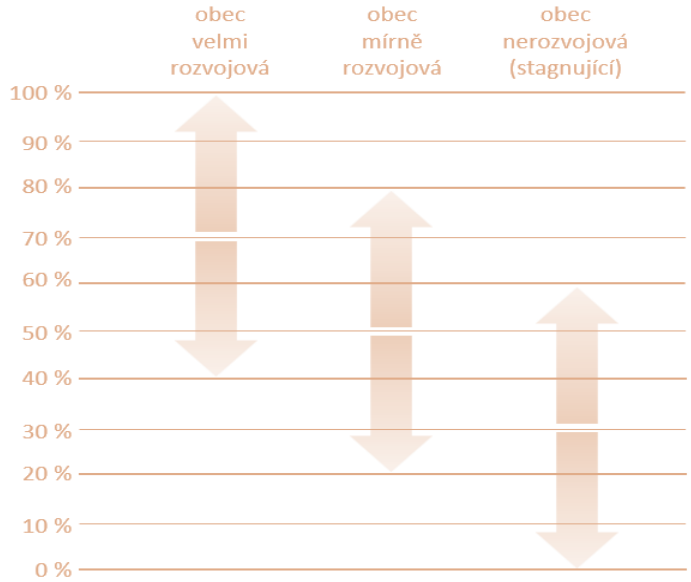
geometrické (G)	velikost plochy	malá plocha (v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti 1 pozemku nebo nízkých jednotek pozemků / velikost v řádu tisíců m^2)	**+ 1**
		středně velká plocha (v případě zástavby rodinnými domy: o velikosti jednotek pozemků / velikost v řádu 1 ha)	**- 1**
		velká plocha (v případě zástavby rodinnými domy: velikost v řádu několika ha)	**- 2**
technické (T)	napojení na infrastrukturu (I)	plocha již úplně zainvestovaná, s vybudovanými komunikacemi a sítěmi technické infrastruktury / plocha přímo přiléhající ke stávající komunikaci, na kterou je možné pozemek připojit	**+ 1**
		plocha s možností přímého dopravního připojení ze stávajících komunikací a napojitelná na stávající sítě, ale bez vybudovaných komunikací a sítí v rámci plochy	**- 1**
		plocha vyžadující vybudování dopravního připojení, napojení na sítě i kompletní zainvestování celé plochy	**- 2**
	střet s limity využití území (L)	plocha bez zatížení limity využití území (bez nutnosti přeložek existujících sítí a bez nutnosti realizace jiných opatření)	**+ 1**
		plocha zatížená limity využití území (např. vyžadující dílčí přeložení existujících sítí mimo plochu)	**- 1**
		plocha velmi zatížená limity využití území (např. vyžadující přeložení více existujících sítí mimo plochu, vybudování protipovodňových opatření a obdobných složitých opatření podmiňujících využití plochy)	**- 2**
ekologické (E)	ekologické zátěže (E)	plocha bez ekologických zátěží	**+ 1**
		plocha s ekologickými zátěžemi vyžadujícími sanaci	**- 1**
	zástavba k asanaci (Z)	plocha bez původní zástavby / plocha asanovaná (plocha „vyčištěná“)	**+ 1**
		plocha vyžadující asanaci původní zástavby	**- 1**
majetkoprávní (M)	struktura majetkové držby (M)	plocha majetkově scelená anebo již vhodně rozparcelovaná pro stanovený účel	**+ 1**
		plocha majetkově fragmentovaná mezi několik vlastníků	**- 1**
		plocha s výrazně fragmentovanou majetkovou držbou	**- 2**

Jednotlivé plochy nebo soubory ploch změn se následně seřadí podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší (tedy od ploch s nejvyšším bodovým ziskem po plochy s nejnižším bodovým ziskem) a stanoví se **průměr bodového zisku** mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou.

Následně je u seřazené řady ploch změn stanovena **míra pravděpodobnost jejich skutečného využití pro výstavbu**, odvozená od rozvojové atraktivity obce.

Hodnota bodového zisku jednotlivých ploch změn, resp. souborů ploch změn dle jejich vlastností se převede na hodnotu v procentech [%] podle rozvojové atraktivity obce dle následující tabulky. Nejvyššímu bodovému zisku se pak přidělí hodnota o 30 % vyšší, než je průměrná hodnota. Nejnižšímu bodovému zisku se přidělí hodnota o 30 % nižší, než je průměrná hodnota. Všem plochám změn se pak přiřadí procentuální míra pravděpodobnosti skutečného využití **lineární interpolací** mezi průměrnou a nevyšší hodnotou bodového zisku, resp. mezi průměrnou a nejnižší hodnotou bodového zisku (viz schéma).

rozvojová atraktivita obce pro danou funkci	*míra pravděpodobnosti využití střední hodnoty bodového zisku*
obec velmi rozvojová (mimořádný zájem investorů o výstavbu)	70 %
obec mírně rozvojová (zájem investorů o výstavbu)	50 %
obec nerozvojová / stagnující (bez investorské aktivity)	30 %



Redukce výpočtové (100%) kapacity ploch změn je provedena v *Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch*. Výsledná skutečná (redukovaná) kapacita ploch změn je stanovena na 76 bytů v rodinných domech a 32 bytů v bytových domech, celkem tedy **+ 108 nových bytů**.

Stanovení celkové skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Celková skutečná (redukovaná) kapacita území pro rozvoj bydlení je součtem skutečné (redukované) kapacity nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách, skutečné (redukované) kapacity zahuštěním stávající zástavby a skutečné (redukované) kapacity ploch změn:

skutečná (redukovaná) kapacita proluk ve stabilizovaných plochách	+ 6 nových bytů
skutečná (redukovaná) kapacita stávající zástavby v rámci stabilizovaných ploch	+ 12 nových bytů
skutečná (redukovaná) kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch:	+ 108 nových bytů
celkem:	**+ 126 nových bytů**

(Případná nesrovnalost s prostým součtem všech tří hodnot je dána započtením desetinných hodnot v Příloze P.2. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch.)

H.1.3. Závěrečná bilance

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ (kapitola H.1.1)		SKUTEČNÁ (REDUKOVANÁ) KAPACITA PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMÍM PLÁNU PRO ROZVOJ BYDLENÍ (kapitola H.1.2)
130 nových bytů	**x**	**126 nových bytů**

Potřeba nových bytů byla odvozena primárně z kapacity ÚP Holubice, který byl koncipován tak, aby stabilizoval počet obyvatel obce a významně nerozšiřoval plochy pro výstavbu. Na základě toho byla výrazně redukována vnější poptávka po bytech, která by mohla být v takto rozvojově atraktivní obci mnohem vyšší. Výsledkem je tak prakticky zcela vyrovnaná bilance potřeby bytů a kapacity ÚP Holubice.

H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

ÚP Holubice vymezuje následující plochy změn občanského vybavení:

ozn. plochy	*kód využití*	*typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*výměra (m²)*
Z.40	OV	občanské vybavení veřejné	21 032
P.50	OH	občanské vybavení – hřbitovy	277
P.60a	OX	občanské vybavení jiné	535
Z.60b	OX	občanské vybavení jiné	2 814
Z.61A	OX	občanské vybavení jiné	4 332
Z.61B	OX	občanské vybavení jiné	4 396
Celkem			**33 386**
z toho plochy přestavby (P)			812
z toho zastavitelné plochy (Z)			32 573

Jednotlivě k důvodnosti vymezení zastavitelných ploch Z.40, Z.60b, Z.61A a Z.61B a k jejich navrženému rozsahu:

Plocha Z.40

Důvodem vymezení plochy Z.40 je primárně 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, na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Tato výměra je 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

Co se týče výměry plochy Z.40, 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 ww.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 184 nových bytů pro 480 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 novém územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci Holubice do 10 let na 2 700.

Poznámka: V případě stanovení koncepce rozvoje systémů veřejné infrastruktury je třeba počítat s absolutním naplnění kapacit ploch změn a tomu přizpůsobovat kapacity systémů veřejné infrastruktury. Nelze se spoléhat na predikovanou sníženou míru pravděpodobnosti využití ploch, neboť ta může být v rozvojově atraktivních obcích překročena. Pokud by na tyto eventualitu nepamatovala kapacita veřejné infrastruktury, způsobilo by to deficity v kapacitách systémů veřejné infrastruktury.

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.

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, Otvovice, 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 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 několik typů zařízení veřejného občanského vybavení. Konkrétně jde o následující zařízení:

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 o velikosti cca 20 m^2, kancelář, ošetřovna a sesterna, hygienické zázemí, sklad, chodba). Plošné nároky na pozemek mohou být v řádu cca 200 m^2 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. V případě Holubic je pro jejich 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.

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 m^2.

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. Také pro tato zařízení mohou být v případě přesunu ZŠ I. stupně do nového areálu nabídnuty prostory stávající ZŠ, a to s výhodou jejich polohy v centru Holubic.

Zastavitelná plocha Z40 má plošnou výměru **21 032 m^2**, přičemž je v ÚP Holubice 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 m^2
- Zařízení ambulantních sociálních služeb (centrum denních služeb a denní stacionář): 200 m^2
- Klubové zařízení / komunitní centrum (pro všechny věkové kategorie – pro matky s dětmi, děti, mládež, seniory): 800 m^2
- 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 m^2

Potřebná plocha celkem: 23 000 m^2

CELKOVÁ POTŘEBA PLOCHY PRO ROZVOJ VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		VÝMĚRA PLOCHY VYMEZENÉ V ÚZEMÍM PLÁNU PRO ROZVOJ VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
23 000 m^2	**x**	**21 032 m^2**

Plocha potřebná pro identifikovaný rozvoj chybějícího veřejného občanského vybavení a plošná výměra zastavitelné plochy Z.40 jsou téměř identické, s odchylkou cca 10 %.

Plocha Z.60b

Důvodem vymezení ploch P.60a a Z.60b je umožnění rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, který se nachází při severním okraji plošně rozsáhlého obytného souboru Holubí háj v Kozinci.

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 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. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 184 nových bytů pro 480 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 novém územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci Holubice do 10 let na 2 700.

Poznámka: V případě stanovení koncepce rozvoje systémů veřejné infrastruktury je třeba počítat s absolutním naplnění kapacit ploch změn a tomu přizpůsobovat kapacity systémů veřejné infrastruktury. Nelze se spoléhat na predikovanou sníženou míru pravděpodobnosti využití ploch, neboť ta může být v rozvojově atraktivních obcích překročena. Pokud by na tyto eventualitu nepamatovala kapacita veřejné infrastruktury, způsobilo by to deficity v kapacitách systémů veřejné infrastruktury.

Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* má být na území obce zajištěna kapacita 35 – 40 míst v mateřské škole na 1 000 obyvatel. Do budoucna, kdy je možné reálně počítat s nárůstem počtu obyvatel na cca 2 700 obyvatel, je tedy vhodné počítat s minimálně 95 – 108 místy v mateřské škole, tedy 4 – 5 třídami mateřské školy. V případě využívání mateřské školy v Holubicích dětmi z okolních obcí je pak nutné počítat s potřebou dokonce i více tříd. Třída mateřské školy se naplňuje do počtu 24 dětí. Současná mateřská škola má kapacitu max. 80 dětí a nezastavěná část pozemku má celkem 2 770 m^2. Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* vyžaduje MŠ cca 40 m^2 nezastavěné části pozemku na 1 dítě. Nezastavěná část pozemku mateřské školy se čtyřmi třídami pro cca 100 dětí vyžaduje nezastavěný pozemek o velikosti cca 4 000 m^2. Při zastavěnosti pozemku mateřské školy max. 20 % je do budoucna nutné počítat s pozemkem mateřské školy o velikosti cca 5 000 m^2. Pozemek stávající MŠ má přitom výměru jen 3 300 m^2, pro predikovanou potřebu rozvoje mateřské školy tak chybí plocha o výměře cca 1 700 m^2. Z těchto důvodů je tak uvažováno rozšíření areálu mateřské školy do ploch změn P.60a a Z.60b, jejichž výměra téměř 3 350 m^2 je dostatečná pro případné rozšíření mateřské školy o další třídy, s rezervou cca 1 650 m^2.

Plochy změn P.60a a P.60b jsou tak s ohledem na výše uvedené dostatečně velké i pro rozvoj dalšího doplňujícího občanského vybavení. Plošná regulace je nastavena tak, že v zásadě umožňuje vznik jak veřejné občanské vybavenosti, tak komerční občanské vybavenosti či sportu. V obytném souboru Holubí háj se v současné době mimo areál mateřské školy a drobného obchodu s potravinami nenachází žádná další občanská vybavenost. V takto rozsáhlé obytné lokalitě, kde je zastoupen i vysoký počet bytových domů je vhodné rozvíjet i další veřejné i komerční nebytové funkce. Z těchto důvodů je plošná regulace nastavena liberálnějším způsobem a nevymezuje plochy pro konkrétní typ vybavenosti. Plochy změn P.60a a Z.60b jsou umístěny téměř v těžišti jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v lokalitě dobře dostupné prakticky ze všech částí sídla Holubice-Kozinec. Občanská vybavenost realizovaná v těchto plochách (např. ordinace lékařů, další komunitní centrum či denní stacionář, sportovní vybavení, domov pro seniory atp.) tak bude sloužit nejen obyvatelům rozsáhlého obytného souboru Holubí háj, ale i zbytku obyvatel obce Holubice.

Plochy Z.61A a Z.61B

Důvodem vymezení ploch Z.61A a Z.61B je umožnění rozvoje širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice.

Plochy Z.61A a Z.61B jsou dlouhodobě sledovány (byly vymezené již v současně platném ÚPO Holubice-Kozinec), a to se záměrem na doplnění obslužného centra sídla Kozinec. V tomto sídle byla v minulých letech realizována intenzivní developerská výstavba zahrnující i komplex bytových domů. Nabídka obchodů a služeb je ovšem v tomto sídle minimální. Z toho důvodu byla plocha, která je v platném ÚPO Holubice-Kozinec kódovaná jako ZOS2, do nového ÚP Holubice převzata. Plochy se nacházejí ve strategické poloze a jejich souhrnná výměra je dostatečná pro umístění objektu/objektů pro obchody a služby, které by měly kapacitu pro obsluhu celé obce. Nastavená regulace umožňuje umísťovat prakticky všechny typy zařízení občanského vybavení včetně občanského vybavení veřejného, takže plocha představuje i určitou prostorovou rezervu pro umísťování zařízení poskytujících veřejné služby, pokud bude jejich potřeba v obci v souvislosti s probíhajícím rozvojem obytné funkce identifikována.

Na základě veřejného projednání byla původně scelená plocha Z.61 rozdělena na dvě dílčí plochy Z.61A a Z.61B. Ve vztahu k pozemkům v ploše Z.61A byla uplatněna námitka, která požadovala úpravu plošné a prostorové regulace umožňující umístění polyfunkčního domu zahrnujícího i funkci obytnou. Námitka byla akceptována částečně. Na základě probíhajících jednání obce s potencionálním investorem staveb na předmětných pozemcích bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení, které částečně uvolňuje podmínky využití plochy, kdy je pro občanské vybavení chráněno pouze 1. nadzemní podlaží staveb. Zbytek budovy tedy umožňuje umístění funkce bytové. U plochy Z.61B nebyl obdobný požadavek uplatněn, ani neproběhlo jednání na téma budoucí výstavby této plochy. U této plochy tak byla regulace ponechána tak, jak byla stanovena v návrhu ÚP Holubice pro společné jednání.

H.3. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území města.

V ÚP Holubice se vymezuje 30 zastavitelných ploch veřejných prostranství (PU a ZP). Plochy veřejných prostranství všeobecných (PU) jsou vymezeny pro záměry, jejichž účel a umístění se váže na konkrétní potřebu v daném místě. Podstatný podíl těchto ploch je v ÚP Holubice vymezován pro obnovu historických zaniklých cest nebo pro návrh zcela nových cest ve volné krajině. Cesty ve volné krajině logicky nelze umísťovat výhradně či přednostně v zastavěném území, jejich umisťování v nezastavěném území a vymezení formou zastavitelných ploch v ÚP je nevyhnutelné. Velká část ploch veřejných prostranství všeobecných je vymezena jako součást nových obytných území za účelem jejich dopravní obsluhy. I v těchto případech je nutné vymezit pro tyto záměry zastavitelné plochy.

V případě veřejných prostranství ve formě ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP) se důvody pro jejich vymezení taktéž vážou na konkrétní lokality. Ve všech případech jde o doplnění veřejných prostranství parkového charakteru souvisejících s návrhem zastavitelných ploch pro bydlení, popř. s identifikovaným deficitem těchto prostranství ve vztahu k již existující obytné zástavbě. Povinnost vymezovat spolu se zastavitelnými plochami pro bydlení související plochy veřejných prostranství vyplývá z § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Z certifikované metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* navíc vyplývá požadavek na rovnoměrné rozmístění ploch veřejné parkové zeleně jako součásti veřejných prostranství o výměře cca 0,5 – 1 ha v obytných územích s dostupností 300 m od staveb pro bydlení k okraji plochy veřejné parkové zeleně.

Komplexně a podrobně je vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb veřejných prostranství (včetně ploch zeleně – parků a parkově upravených ploch) odůvodněno v kapitole G. tohoto Odůvodnění, v rámci odůvodnění § C09 a § C10 ↑.

H.4. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch technické infrastruktury

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

ÚP Holubice vymezuje pouze jedinou zastavitelnou plochu technické infrastruktury:

ozn. plochy	*kód využití*	*typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*výměra (m²)*
Z.120	TW	vodní hospodářství	4 964

Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV Holubice směrem na východ. Rozšíření areálu ČOV by umožňovalo případnou intenzifikaci ČOV, tedy rozvoj technické infrastruktury (vodního hospodářství) obce Holubice, čímž by došlo ke zlepšování životních podmínek v obci. Zároveň by rozšíření areálu mohlo sloužit pro další potřeby obce, např. sběrný dvůr, technické zázemí obce apod. V ploše je zároveň uvažováno zřízení vodních ploch (či nádrží) pro přečištěnou vodu z ČOV, které by zajistily rovnoměrné vypouštění těchto vod do Holubického potoka.

H.5. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch výroby a skladování

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území obce.

ÚP Holubice vymezuje dvě zastavitelné plochy výroby a skladování:

ozn. plochy	*kód využití*	*typ plochy s rozdílným způsobem využití*	*výměra (m²)*
Z.130	VZ	výroba zemědělská a lesnická	15 593
Z.131	VZ	výroba zemědělská a lesnická	5 212
Celkem			**20 805**
z toho plochy přestavby (P)			0
z toho zastavitelné plochy (Z)			20 805

Zastavitelné plochy Z.130 a Z.131 jsou vymezeny z důvodu vytvoření podmínek pro možný vznik technického zázemí ve volné krajině pro zemědělskou činnost, která je ve volné krajině obce Holubice dominantní. Účel obou ploch směřuje k umístění malých staveb, popř. dílčích zpevněných ploch sloužících k uskladnění produktů z přilehlých sadů, uskladnění strojů, popř. související provoz kompostárny zpracovávající biomasu vznikající v sadech a v širším okolí. Jde tedy o plochy určené pro zařízení s přímou provozní vazbou na okolní zemědělské plochy (především plochy sadů). Potřeba ploch pro tato zařízení tak nemohla být uspokojena v rámci zastavěného území.

V ploše Z.130 je již od roku 2016 v provozu kompostárna, ve které jsou na kompost zpracovávány bioodpady z okolních sadů i z širšího okolí. Prozatím byl areál provozován v režimu, který byl slučitelný s režimem nezastavěného území. Aby bylo možné vytvořit pro provoz kompostárny zázemí v podobě menšího objektu či menších objektů, je tento areál zařazen do zastavitelné plochy se specificky nastavenými regulativy umožňujícími právě umístění menších staveb.

Zastavitelná plocha Z.131 je v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezena jako stabilizovaná plocha zařízení a stavby sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexů. Na předmětné ploše však nejsou v katastru nemovitostí zapsané žádné stavby, plochu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu.

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

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

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 přihlédnutím k nově připravovanému a zatím stále rozpracovanému *Standardu vybraných jevů územního plánu – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa (Česká komora architektů, Milan Svoboda a Irena Králová, 2021).*

Vymezení záborů ZPF plochami a koridory změn je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Holubice ve výkrese *II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Poznámka:

V ÚAP SO ORP Černošice nejsou obsažené žádné údaje o závlahách na území obce Holubice.

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

I.1.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch anebo koridorů změn na ZPF

Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (označení plochy záboru) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto Odůvodnění ÚP Holubice: ***Příloha P.2a Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond***, která je zařazená jako samostatná vložená příloha na konci celého textu odůvodnění ÚP Holubice.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole *I.1.2 Odůvodnění záborů ZPF plochami a koridory změn* tohoto Odůvodnění ÚP Holubice.

Předpokládaný zábor ZPF nevykazují tyto druhy ploch změn:

- Plochy změn vymezené zcela mimo pozemky ZPF
- Plochy změn v krajině vymezené za účelem možné změny kultury ZPF: orná půda navržená na převedení na trvalý travní porost či na trvalé kultury (plochy změn v krajině AP.t, AT, MU.w a MU.z)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

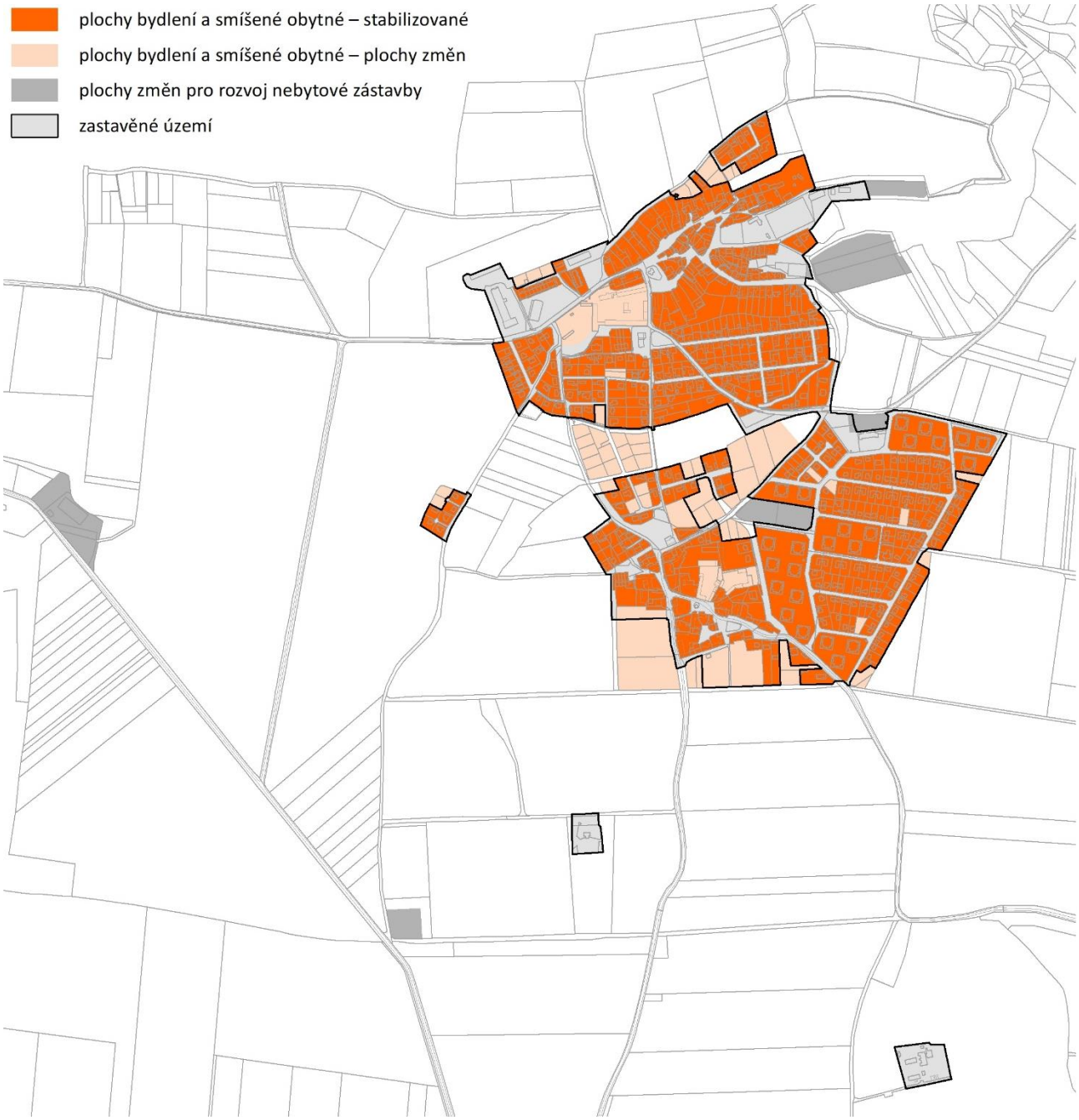
Všechny koridory změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (označení koridoru záboru) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto Odůvodnění ÚP Holubice: ***Příloha P.2b Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na zemědělský půdní fond***, která je zařazená jako samostatná vložená příloha na konci celého textu odůvodnění ÚP Holubice.

Všechny předpokládané zábory ZPF koridory změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole *I.1.2 Odůvodnění záborů ZPF plochami a koridory změn* tohoto Odůvodnění ÚP Holubice.

I.1.2. Odůvodnění záborů ZPF plochami a koridory změn

Odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Souhrnné odůvodnění záborů ZPF plochami změn



Obrázek: Schéma ploch bydlení a ploch smíšených obytných vymezených v ÚP Holubice. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2023].

Předpokládaným záborům ZPF dominují v ÚP Holubice plochy přírodní, konkrétně plochy změn v krajině přírodní všeobecné (NU). Tato skutečnost je ovšem dána zařazením nefunkčních částí prvků ÚSES do záborů zemědělského půdního fondu, čímž u této kategorie ploch s rozdílným způsobem využití vznikají plošně rozsáhlé zábory ZPF. Tento důvod záborů zemědělského půdního fondu nepředstavuje typický důvod záboru ZPF zastavěním. Zábor ZPF z důvodu založení prvků ÚSES má naopak pozitivní vliv na okolní zemědělskou půdu.

Druhou dominantní skupinou záborů ZPF jsou plochy změn pro bydlení. Největší plošnou výměru předpokládaných záborů ZPF vykazují plochy bydlení venkovského (BV) společně s plochami bydlení individuálního (BI). Následují zábory ZPF plochami veřejných prostranství (PU) a veřejné zeleně parků a parkově upravených ploch (ZP), občanského vybavení (OV, OH, OX) a výroby a skladování (VZ).

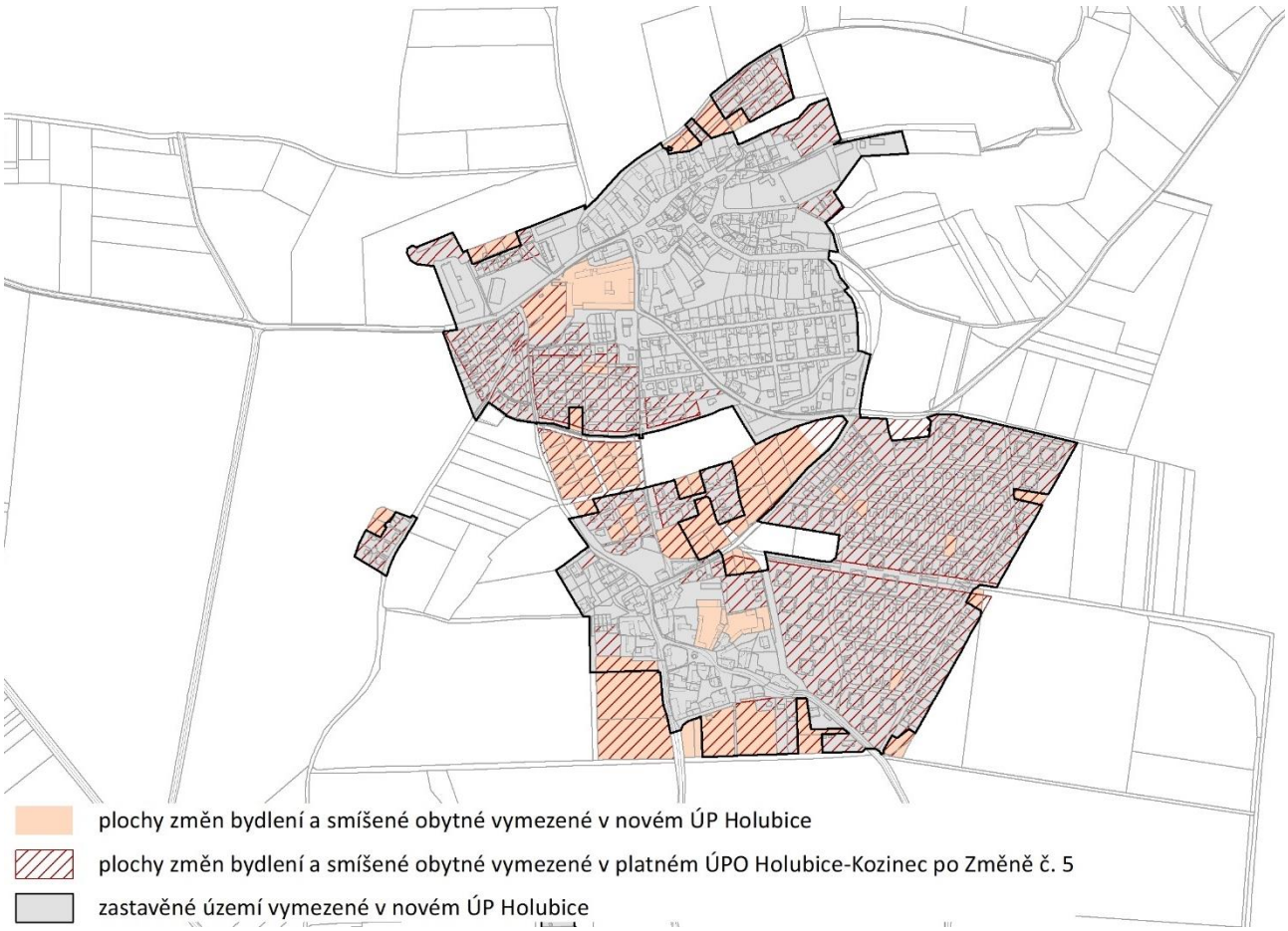
Plochy změn pro ostatní funkce se na předpokládaných záborech ZPF podílejí jen zcela marginálně až zanedbatelně.

Dominance ploch bydlení záborům ZPF je dána převažující obytnou funkcí obce Holubice. Plošný rozsah ploch změn bydlení a smíšených obytných vymezených v novém ÚP Holubice odpovídá predikované potřebě nových bytů a poptávce po nových bytech na území obce v příštích cca 15 až 20 letech, což je období, na nějž je možné s vysokou mírou pravděpodobnosti predikovat trendy rozvoje území a na nějž se běžně pořizuje nový územní plán. Predikce potřeby nových bytů a poptávky po nových bytech, včetně porovnání s kapacitou nových bytů v plochách vymezených pro rozvoj bydlení v novém ÚP Holubice, je podrobně provedena v kapitole H – Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tohoto Odůvodnění ↑.

Obec Holubice je venkovskou obcí v bezprostředním zázemí hlavního města, a proto v obci jednoznačně převládá funkce bydlení. Hospodářský význam obce je menší než v minulosti. Některé zemědělské dvory, které sloužily jako zázemí pro zemědělské obhospodařování krajiny v okolí obce, jsou dnes již využívané k jiným funkcím, včetně bydlení. Funkce bydlení tak v obci Holubice již výrazně dominuje nad jinými funkcemi.

S ohledem na výše uvedené navrhuje nový ÚP Holubice takřka výhradně rozvoj zástavby pro bydlení a pro související rozvoj občanského vybavení a veřejných prostranství. Poptávka po rozvoji ostatních funkcí v obci Holubice není, jak je uvedeno výše, pro potřeby zemědělského hospodaření či pro drobnou řemeslnou výrobu, jsou dostatečné prostorové rezervy v bývalých zemědělských statcích.

Plochy změn pro rozvoj bydlení jsou vymezené výhradně buď uvnitř zastavěného území jako plochy přestavby, a to v rozsahu dosud nezastavěných malých proluk ve stávající obytné zástavbě, či v podobě přestaveb rozsáhlých areálů bývalých statků, u kterých je z důvodu jejich velikosti nutné korigovat jejich využitelnost pro bydlení. Dále ÚP vymezuje zastavitelné plochy v přímé návaznosti na zastavěné území a stabilizované plochy bydlení, zásadně za účelem urbanistického dotvoření rozsáhlejších urbanistických proluk vklíněných do zastavěného území anebo k arondaci zastavěného území, tj. ke scelení výběžků zastavěného území do kompaktnějšího a soudržnějšího tvaru.



Obrázek: Srovnání ploch změn bydlení a smíšených obytných vymezených v obci Holubice v platném ÚPO Holubice-Kozinec a v novém ÚP Holubice. [Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2023].

Nový ÚP Holubice téměř beze změny přebírá všechny dosud nevyužité plochy změn z platného ÚPO Holubice-Kozinec ve znění po Změnách č. 1, 3, 4 a 5. Jedinou drobnou redukcí ploch změn pro bydlení z platného ÚPO Holubice-Kozinec jsou dvě drobné plochy v severozápadní části obytného souboru Holubí háj. Jedna je v novém ÚP Holubice vymezena místo pro bydlení jako plocha změny zeleně – parků a parkově upravených ploch (ZP), a to z důvodu zachování nezastavěného pásu veřejné zeleně mezi původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Druhá plocha je v novém ÚP

Holubice vymezena jako plocha změny občanského vybavení jiného (OX), a to z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu mateřské školy buď pro samotnou mateřskou školu, či pro jiný typ občanského vybavení. Oproti platnému ÚPO Holubice-Kozinec po Změnách č. 1, 3, 4 a 5 jsou v novém ÚP Holubice nově vymezeny dvě velké plochy přestavby P.110a a P.111 v rozsahu areálů bývalých statků, které byly díky svému rozsahu vyhodnoceny jako areály s vysokým potenciál pro rozvoj obytné funkce s vyšší kapacitou. Aby byly podmínky pro takovou konverzi předmětných areálů stanoveny přiměřeně jednoznačně, byly vyčleněny do ucelených ploch přestaveb se stanovenou specifickou prostorovou regulací.

Podrobné odůvodnění záborů ZPF plochami změn

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

a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

b) 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.).

c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)

d) V případě záboru ZPF I. anebo 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.), s výjimkou ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF01a	Z.01a	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS24).**
b) Důvodem vymezení zastavitelných ploch Z.01a a Z.01b je umožnění zastavění urbanistických proluk, které tvoří zbytkové niky v zastavěném území mezi stabilizovanými obytnými územími okolo. Jedná se o již rozparcelované plochy, podél ulice Nad Uličkou. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k obestavění stávající komunikace. Zastavění ploch tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v těchto plochách zároveň dojde k integraci v současné době nevhodně prostorově oddělené obytné enklávy v severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec, čímž dojde ke zkompaktnění a urbanistickému dotvoření severovýchodního okraje sídla.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci ulice, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.01a je vymezená v malém zálivu zemědělských pozemků obklopeném stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu rodinných domů dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF01b	Z.01b	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS24).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF01a. ↑.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci ulice, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.01b je vymezená v malém zálivu zemědělských pozemků obklopeném stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu rodinných domů dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF02	Z.03	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel a smíšená malých sídel OMS+SMS4).**
b) Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.03 je umožnění zastavění urbanistické proluky, kterou tvoří nika o velikosti dvou pozemků rodinných domů na okraji prostorově odděleného obytného sídla Kozákova zahrada. Zastavitelná plocha tak přímo navazuje na stabilizované plochy sídla Kozákova zahrada, které bude s touto plochou tvořit kompaktní celek. Jedná se o již rozparcelovanou plochu o velikosti dvou pozemků rodinných domů, která je obsloužitelná z ulice Kozákova zahrada. Zastavění plochy tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v této ploše dojde k arondaci zastavěného území a k celkovému urbanistickému dokončení sídla Kozákova zahrada.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, která je přivedena do prostorově odděleného obytného sídla Kozákova zahrada, ve kterém je plocha změny vymezena.
e) Plocha Z.03 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu rodinných domů dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF03	Z.04	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS4).**
b) Důvodem vymezení zastavitelných ploch Z.04 a Z.05 je umožnění realizace obytné zástavby urbanistické proluky mezi dříve samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Realizací obytné zástavby v těchto zastavitelných plochách dojde k dokončení integrace obou dříve samostatných vsí, čímž dojde ke zkompaktnění současného jádrového sídla Holubice-Kozinec. Společně s realizací dalších ploch změn, které jsou vymezeny v této urbanistické proluce v zastavěném území dojde k zacelení této proluky, a tedy k celkovému dokončení tvaru jádrového sídla Holubice-Kozinec. Obě zastavitelné plochy navazují na stávající systém veřejných prostranství jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zastavění ploch tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikací. Tyto zastavitelné plochy jsou vymezeny na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice, které jsou již rozparcelované na pozemky pro nové rodinné domy a kde obec již řeší realizaci místních komunikací. Vymezení těchto ploch je tedy zároveň provedeno z důvodu zachování kontinuity řešení platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5, v němž byly v totožném rozsahu tyto plochy již vymezeny.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.04 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi původně samostatnými vsemi Holubice a Kozinec, tedy mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF04	Z.05	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS4).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF03. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.05 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi původně samostatnými vsemi Holubice a Kozinec, tedy mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF05	P.06a	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel Z3).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení ploch změn P.06a, Z.06b, Z.07, Z.08a, Z.08b, Z.33, P.34, P.35, Z.36 a Z.37 je umožnění urbanistického dokončení rozestavěného obytného souboru rodinných domů v klínu území mezi původně samostatnými vesnicemi Holubice a Kozinec. Všechny uvedené plochy změn jsou ze všech stran obklopené již existující obytnou zástavbou a jedná se tak o soubor jednotlivých drobných či větších proluk v zastavěném území anebo vklíněných do okraje zastavěného území. Kromě zastavitelné plochy Z.08b jsou všechny zmiňované plochy změn již rozparcelované na pozemky pro výstavbu rodinných domů. Zastavěním všech těchto urbanistických proluk tak dojde ke zkompaktnění zástavby těžiště sídla Holubice-Kozinec. Všechny plochy změn navazují na existující uliční síť a zastavění ploch tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci existujících ulic a zároveň dojde k oboustrannému obestavění souvislou řadou rodinných domů podél těchto ulic. Vymezeních ploch přestavby jsou pak vytvářeny podmínky také pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a V. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.06a je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF06 Z.06b BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.06b je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF07 Z.08a BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.08a je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF08 Z.08b BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel 3).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.08b je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF09 P.09 BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).**

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení ploch změn P.09, P.10, P.11, Z.12, Z.15, P.20 a Z.21 je umožnění realizace obytné zástavby v rámci zbytkových dosud nezastavěných stavebních proluk v obytném souboru Holubí háj. Všechny plochy změn jsou jednotlivými pozemky určenými pro výstavbu vždy maximálně jednoho rodinného domu. V případě ploch přestavby se jedná o plochy v rámci zastavěného území. Zastavěním tak dojde k hospodárné intenzifikaci zástavby v rámci již téměř dokončeného obytného souboru Holubí háj. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. V případě zastavitelných ploch se jedná o plochy stavebních proluk při okraji zastavěného území. Zastavěním tak dojde k arondaci zastavěného území a dokončení východního okraje již prakticky dokončeného obytného souboru Holubí háj. Všechny plochy změn jsou vymezeny v návaznosti na stávající uliční síť sídla Holubice-Kozinec. Zastavění ploch změn tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití existující již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci existujících ulic.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.09 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF10	P.10	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF09. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.10 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF11	P.11	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF09. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.11 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF12	Z.12	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS8).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF09. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.12 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu jednoho rodinného domu dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF13	*Neobsazeno – plocha byla vypuštěná po společném jednání*

ZPF14	Z.15	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS9).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF09. ↑
V zastavitelné ploše Z.15 je již realizovaný jeden nový rodinný dům, který však dosud není zapsaný v katastru nemovitostí a pozemek tohoto rodinného domu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu bydlení.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.15 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu jednoho rodinného domu dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF15	P.16a	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha smíšená malých sídel a zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy Z5).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení ploch změn P.16a a Z.16b je umožnění rozvoje obytné zástavby při jihozápadním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plochy změn jsou vymezené v návaznosti na historické jádro dříve samostatné vsi Kozinec. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k „obalení“ stávající historické zástavby Kozince novou zástavbou. Jedná se o uplatňování klasického principu rozvoje sídel, kdy původní historická zástavba je koncentricky „obalována“ zástavbou novou, čímž dochází ke koncentrickému kompaktnímu rozvoji sídel. Plocha P.16a je vymezena v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochu přestavby. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.16b pak přímo navazuje na zastavěné území. Po realizaci zástavby dojde k arondaci zastavěného

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

území jihozápadního okraje sídla Holubice-Kozinec. Obě plochy změn jsou vymezené podél stávající ulice K Malému Háji. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k oboustrannému obestavění stávající komunikace. Zastavění plochy tedy přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace.

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.16a je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF16 Z.16b BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha smíšená malých sídel a zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy Z5 a návrhová plocha obytná malých sídel Z6).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF15. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.16b je vymezená v rozsahu zemědělských pozemků v rámci malého půdního bloku mezi dvěma účelovými komunikacemi a stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí uceleného půdního bloku zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF17 P.17 BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel Z8).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení ploch změn P.17, P.18 a Z.19 je umožnění rozvoje obytné zástavby při jižním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plochy změn jsou vymezené v návaznosti na historické jádro dříve samostatné vsi Kozinec. Realizací obytné zástavby v těchto plochách tak dojde k „obalení“ stávající historické zástavby Kozince novou zástavbou. Jedná se o uplatňování klasického principu rozvoje sídel, kdy původní historická zástavba je koncentricky „obalována“ zástavbou novou, čímž dochází ke koncentrickému a kompaktnímu rozvoji sídel. Plochy P.17 a P.18 jsou vymezeny v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochy přestavby. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.19 pak přímo navazuje na zastavěné území a je vklíněná mezi již zastavěné stabilizované obytné plochy. Po realizaci zástavby dojde k arondaci zastavěného území jižního okraje sídla Holubice-Kozinec. Všechny plochy změn jsou vymezeny v návaznosti na stávající systém ulic sídla Holubice-Kozinec. Zastavění ploch změn tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci ulic.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.

e) Plocha P.17 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF18	P.18	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel Z9).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF17. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.18 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF19	Z.19	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS18).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF17. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.19 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF20	P.20	BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS9).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF09. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.20 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF21 Z.21 BV – bydlení venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS9).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF09. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.21 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF22 Z.30 BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS23).**
b) Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.30 je umožnění zastavění dosud nezastavěné stavební proluky o velikosti dvou pozemků pro výstavbu rodinných domů v rámci již prakticky dokončeného obytného souboru v severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zastavitelná plocha je vymezena podél stávající ulice Nad Uličkou. Realizací obytné zástavby v této ploše tak dojde k oboustrannému obestavění stávající komunikace. Zastavění plochy tedy přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikace. Realizací obytné zástavby v této ploše a sousedních zastavitelných plochách Z.01a a Z.01b zároveň dojde k integraci v současné době nevhodně prostorově oddělené obytné enklávy v severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec, čímž dojde ke zkompaktnění severovýchodního okraje sídla.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.30 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF23 P.31 BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS2).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení ploch změn P.31 a Z.32 je umožnění realizace obytné zástavby ve zbytkových dosud nezastavěných stavebních prolukách o velikosti vždy jednoho pozemku rodinného domu v rámci stabilizovaného obytného souboru jihozápadně od historického jádra dříve samostatné vsi Holubic. Plocha P.31 je vymezena v rámci zastavěného území, jedná se tedy o plochu přestavby. Dochází tedy k hospodárnému využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, a to plně v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona. Cílem je primárně umožnit zastavění všech k zástavbě vhodných ploch v zastavěném území, přednostně před vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.32 vyplňuje niku zastavěného území, a tedy přímo na zastavěné území navazuje.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.31 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF24	Z.32	BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS2).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF23. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.32 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu jednoho rodinného domu dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF25	Z.33	BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS5).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
V zastavitelné ploše Z.33 je již realizovaný jeden nový rodinný dům, který však dosud není zapsaný v katastru nemovitostí a pozemek tohoto rodinného domu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu bydlení.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.33 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu jednoho rodinného domu dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF26	P.34	BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS5).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.**
Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.

e) Plocha P.34 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF27	P.35	BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS5).**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha P.35 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF28	Z.36	BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.36 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu dvou rodinných domů dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF29	Z.37	BI – bydlení individuální

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha obytná malých sídel OMS12a).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF05. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.37 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy, která je již rozparcelovaná pro výstavbu jednoho rodinného domu dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF30	Z.40	OV – občanské vybavení veřejné

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti veřejné Z5-A).**
b) Důvodem vymezení plochy Z.40 je primárně 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 m^2, na které by bylo možné umístit areál nové základní školy. Tato výměra je 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.
Co se týče výměry plochy Z.40, 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 ww.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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 novém územním plánu je naprosto reálné, a to v poměrně krátkém časovém horizontu. Na základě této analýzy je důvodně predikován počet obyvatel v obci Holubice do 10 let na 2 700.
Poznámka: V případě stanovení koncepce rozvoje systémů veřejné infrastruktury je třeba počítat s absolutním naplnění kapacit ploch změn a tomu přizpůsobovat kapacity systémů veřejné infrastruktury. Nelze se spoléhat na predikovanou sníženou míru pravděpodobnosti využití ploch, neboť ta může být v rozvojově atraktivních obcích překročena. Pokud by na tyto eventualitu nepamatovala kapacita veřejné infrastruktury, způsobilo by to deficity v kapacitách systémů veřejné infrastruktury.
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.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

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.

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, Otvovice, 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 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 několik typů zařízení veřejného občanského vybavení. Konkrétně jde o následující zařízení:

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 o velikosti 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. V případě Holubic je pro jejich 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.

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 m^2.

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. Také pro tato zařízení mohou být v případě přesunu ZŠ I. stupně do nového areálu nabídnuty prostory stávající ZŠ, a to s výhodou jejich polohy v centru Holubic.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

Zastavitelná plocha Z.40 má plošnou výměru **21 032 m²**, přičemž je v ÚP Holubice 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

Potřebná plocha celkem: 23 000 m²

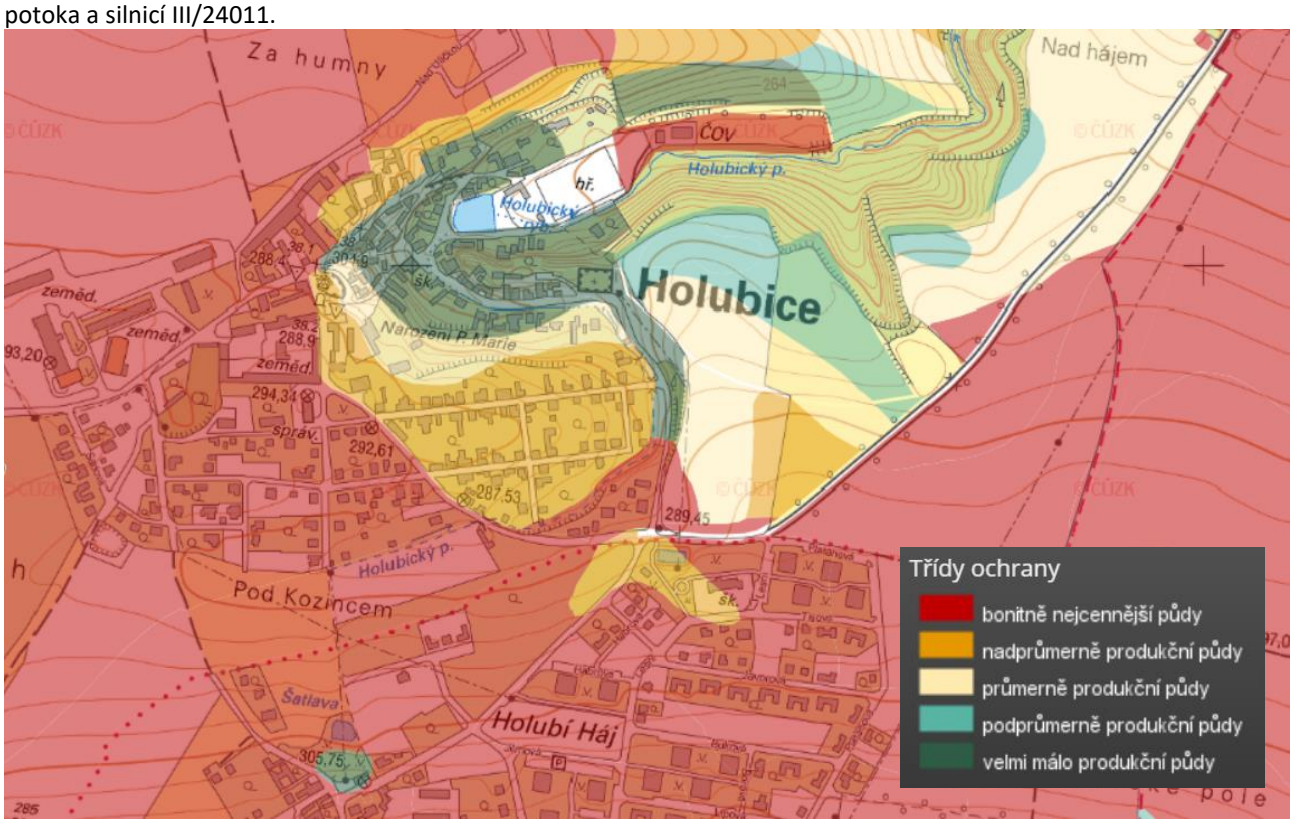
CELKOVÁ POTŘEBA PLOCHY PRO ROZVOJ VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		VÝMĚRA PLOCHY VYMEZENÉ V ÚZEMÍM PLÁNU PRO ROZVOJ VEŘEJNÉHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
23 000 m²	**x**	**21 032 m²**

Plocha potřebná pro identifikovaný rozvoj chybějícího veřejného občanského vybavení a plošná výměra zastavitelné plochy Z.40 jsou téměř identické, s odchylkou cca 10 %.

Co se týče umístění plochy Z.40, primárním východiskem pro umístění nového areálu základní školy bylo zajištění jeho těsné vazby k jádru a těžišti sídla Holubice, jakožto hlavnímu a historickému sídlu celé obce. Jak je detailně odůvodněno výše, pro sledovaný záměr bylo potřeba nalézt dostatečně velkou plochu 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.

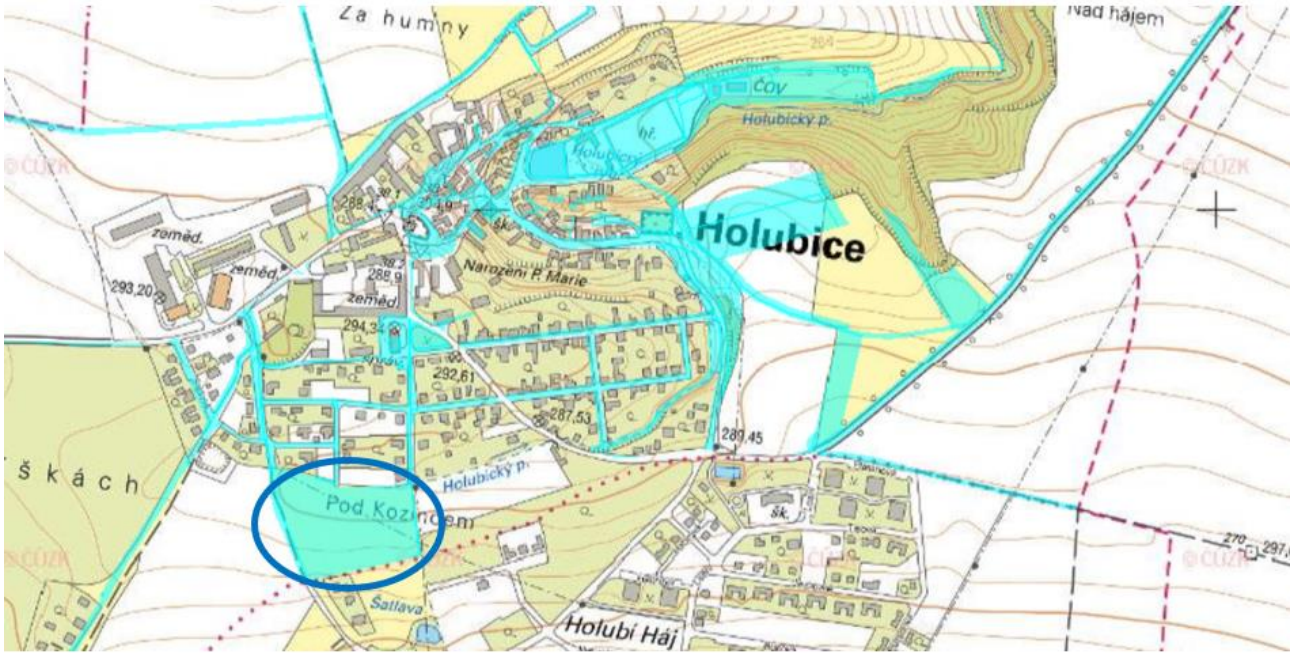
Ve vazbě na zastavěné území obce se tak nachází pouze jediné dostatečně rozsáhlé území, na kterém se nacházejí půdy III. a IV. třídy ochrany. Jsou to právě pozemky východně od sídla Holubice, mezi hřbitovem, lesem podél Holubického potoka a silnicí III/24011.



Obrázek: Výřez z mapy půd s vyznačením tříd ochrany ZPF – červeně jsou půdy I. třídě ochrany, žlutě půdy II. třídě ochrany a tyrkysově jsou vyznačeny půdy IV. a V. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

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 základní školy.



Obrázek: Výřez z katastru nemovitostí s vyznačením pozemků ve vlastnictví obce Holubice. V kroužku je označen pozemek parc. 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 parc. 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 rodinných domů chce obec zajistit financování právě výstavby nové ZŠ.

Jako potenciálně vhodnou urbanistickou proluku lze hodnotit i sousední pozemek parc. č. 73/1, nicméně ten patří soukromé osobě, která na něm hospodaří a nemá zájem o jeho prodej. Vzhledem k tomu, že české veřejné stavební právo neumožňuje vyvlastnit práva k pozemkům, jejichž účel je v územním plánu stanoven pro občanské vybavení, získání tohoto pozemku je z pohledu obce nejistou záležitostí. To samé platí pro soubor doposud stavebně nevyužitých pozemků v sousedství parc. 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 Z.40 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 Z.40 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 Z.40 800 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.

označení plochy záboru *označení plochy změny* *navržené využití*

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Obrázek: Skutečná pěší dostupnost zastavitelné plochy Z.40 800 m (poloměr kružnice cca 615 m). Podklad: mapy.cz.

Využití zastavitelné plochy Z.40 pro novou základní školy je detailně prověřeno v rámci *Architektonické studie Základní škola Holubice-Kozinec (Anta spol. s.r.o., 8/2021),* která prokazuje vhodnost zastavitelné plochy Z.40 pro umístění areálu nové základní školy.

c) Plocha je vymezena na ZPF III., IV. a V. třídy ochrany.
d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
e) Plocha Z.40 je vymezená na okraji půdního bloku, obklopená stávající zástavbou a lesními pozemky. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF31 P.50 OH – občanské vybavení – hřbitovy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení plochy P.50 je rozšíření stávajícího hřbitova v jádrovém sídle Holubice-Kozinec. Výměra stávajícího pozemku hřbitova je 1 200 m^2. Velikost plochy pro obecní hřbitov je dle odborné literatury stanovena na doporučenou hodnotu 3 – 4 m^2 areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). V současné době má obec 2 094 obyvatel (stav k 31. 12. 2021) což vyvolává potřebu areálu hřbitova o velikosti cca 6 300 – 8 400 m^2. ÚP Holubice počítá s dalším rozvojem obce, a tedy s dalším přibýváním obyvatel. Kapacita hřbitova je tak nedostatečná. Vymezení plochy přestavby P.50 zajišťuje pouze dílčí a dočasné uspokojení potřeby těchto ploch v obci. Případná další potřeba rozšíření ploch hřbitova bude předmětem budoucího vyhodnocení naplňování územního plánu a případných navazujících změn ÚP. Je vhodné uvažovat o založení zcela nového hřbitova ve vazbě na jádrové sídlo Holubice-Kozinec.
c) Plocha je vymezena na ZPF V. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
e) Plocha P.50 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF32	P.60a	OX – občanské vybavení jiné

a) **Plocha je převzatá jako zastavitelná z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5, kde je však vymezená jako návrhová plocha obytná malých sídel. Nový ÚP Holubice jí vymezuje jako plochu přestavby občanského vybavení jiného.**
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Důvodem vymezení ploch P.60a a Z.60b je umožnění rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, který se nachází při okraji plošně rozsáhlého obytného souboru Holubí háj.
Obec Holubice měla k 31. 12. 2021 dle veřejné databáze ČSÚ 2 094 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 se tak počet obyvatel v obci Holubice v roce 2021 blíží 2 200 obyvatel. V kap. H. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, v podkapitole H.1 týkající se vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení, je provedena podrobná analýza kapacity dosud nevyužitých ploch pro bydlení a dosavadní tempo výstavby v obci. Dosud nezastavěné plochy změn pro bydlení vymezené v ÚP Holubice vykazují absolutní kapacitu 191 nových bytů pro 497 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. 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 35 – 40 míst v mateřské škole na 1 000 obyvatel. Do budoucna, kdy je možné reálně počítat s nárůstem počtu obyvatel na cca 2 700 obyvatel, je tedy vhodné počítat s minimálně 95 – 108 místy v mateřské škole, tedy 4 – 5 třídami mateřské školy. V případě využívání mateřské školy v Holubicích dětmi z okolních obcí je pak nutné počítat s potřebou dokonce i více tříd. Třída mateřské školy se naplňuje do počtu 24 dětí. Současná mateřská škola má kapacitu max. 80 dětí a nezastavěná část pozemku má celkem 2 770 m^2. Dle internetové publikace *Principy a pravidla územního plánování (ÚÚR 2014-2020)* vyžaduje MŠ cca 40 m^2 nezastavěné části pozemku na 1 dítě. Nezastavěná část pozemku mateřské školy se čtyřmi třídami pro cca 100 dětí vyžaduje nezastavěný pozemek o velikosti cca 4 000 m^2. Při zastavěnosti pozemku mateřské školy max. 20 % je do budoucna nutné počítat s pozemkem mateřské školy o velikosti cca 5 000 m^2. Pozemek stávající MŠ má přitom výměru jen 3 300 m^2, pro predikovanou potřebu rozvoje mateřské školy tak chybí plocha o výměře cca 1 700 m^2. Z těchto důvodů je tak uvažováno rozšíření areálu mateřské školy do ploch změn P.60a a Z.60b, jejichž výměra téměř 3 350 m^2 je dostatečná pro případné rozšíření mateřské školy o další třídy, s rezervou cca 1 650 m^2.
Plochy změn P.60a a P.60b jsou tak s ohledem na výše uvedené dostatečně velké i pro rozvoj dalšího doplňujícího občanského vybavení. Plošná regulace je nastavena tak, že v zásadě umožňuje vznik jak veřejné občanské vybavenosti, tak komerční občanské vybavenosti či sportu. V obytném souboru Holubí háj se v současné době mimo areál mateřské školy a drobného obchodu s potravinami nenachází žádná další občanská vybavenost. V takto rozsáhlé obytné lokalitě, kde je zastoupen i vysoký počet bytových domů je vhodné rozvíjet i další veřejné i komerční nebytové funkce. Z těchto důvodů je plošná regulace nastavena liberálnějším způsobem a nevymezuje plochy pro konkrétní typ vybavenosti. Plochy změn P.60a a Z.60b jsou umístěny téměř v těžišti jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v lokalitě dobře dostupné prakticky ze všech částí sídla Holubice-Kozinec. Občanská vybavenost realizovaná v těchto plochách (např. ordinace lékařů, další komunitní centrum či denní stacionář, sportovní vybavení, domov pro seniory atp.) tak bude sloužit nejen obyvatelům rozsáhlého obytného souboru Holubí háj, ale i zbytku obyvatel obce Holubice.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochraně ZPF je nadřazen veřejný zájem na rozvoj veřejného občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu, konkrétně veřejný zájem na rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, ale i vzniku jiných typů občanského vybavení. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.

e) Plocha P.60a je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích v rámci zastavěného území. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF33	Z.60b	OX – občanské vybavení jiné

a) **Plocha je převzatá jako zastavitelná z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5, kde je však vymezená jako návrhová plocha obytná malých sídel. Nový ÚP Holubice jí vymezuje jako zastavitelnou plochu občanského vybavení jiného.**

b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF32. ↑

c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.

d) Veřejnému zájmu na ochraně ZPF je nadřazen veřejný zájem na rozvoj veřejného občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu, konkrétně veřejný zájem na rozšíření stávajícího areálu mateřské školy a zdravotního střediska, ale i vzniku jiných typů občanského vybavení. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.

e) Plocha Z.60b je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení a občanské vybavení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF34A	Z.61A	OX – občanské vybavení jiné

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti bez specifikace funkční náplně ZOS2).**

b) Důvodem vymezení ploch Z.61A a Z.61B je umožnění rozvoje širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice.
Plochy Z.61A a Z.61B jsou dlouhodobě sledovány (byly vymezené již v současně platném ÚPO Holubice-Kozinec), a to se záměrem na doplnění obslužného centra sídla Kozinec. V tomto sídle byla v minulých letech realizována intenzivní developerská výstavba zahrnující i komplex bytových domů. Nabídka obchodů a služeb je ovšem v tomto sídle minimální. Z toho důvodu byla plocha, která je v platném ÚPO Holubice-Kozinec kódovaná jako ZOS2, do nového ÚP Holubice převzata. Plochy se nacházejí ve strategické poloze a jejich souhrnná výměra je dostatečná pro umístění objektu/objektů pro obchody a služby, které by měly kapacitu pro obsluhu celé obce. Nastavená regulace umožňuje umísťovat prakticky všechny typy zařízení občanského vybavení včetně občanského vybavení veřejného, takže plocha představuje i určitou prostorovou rezervu pro umísťování zařízení poskytujících veřejné služby, pokud bude jejich potřeba v obci v souvislosti s probíhajícím rozvojem obytné funkce identifikována.
Na základě veřejného projednání byla původně scelená plocha Z.61 rozdělena na dvě dílčí plochy Z.61A a Z.61B. Ve vztahu k pozemkům v ploše Z.61A byla uplatněna námitka, která požadovala úpravu plošné a prostorové regulace umožňující umístění polyfunkčního domu zahrnujícího i funkci obytnou. Námitka byla akceptována částečně. Na základě probíhajících jednání obce s potencionálním investorem staveb na předmětných pozemcích bylo přistoupeno ke kompromisnímu řešení, které částečně uvolňuje podmínky využití plochy, kdy je pro občanské vybavení chráněno pouze 1. nadzemní podlaží staveb. Zbytek budovy tedy umožňuje umístění funkce bytové. U plochy Z.61B nebyl obdobný požadavek uplatněn, ani neproběhlo jednání na téma budoucí výstavby této plochy. U této plochy tak byla regulace ponechána tak, jak byla stanovena v návrhu ÚP Holubice pro společné jednání.

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.

d) Veřejnému zájmu na ochraně ZPF je nadřazen veřejný zájem na rozvoj občanského vybavení, konkrétně na umožnění rozvoje širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.

e) Plochy Z.61A a Z.61B jsou vymezené v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím obou ploch dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF34B	Z.61B	OX – občanské vybavení jiné

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti bez specifikace funkční náplně ZOS2).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF34A. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochraně ZPF je nadřazen veřejný zájem na rozvoj občanského vybavení, konkrétně na umožnění rozvoje širšího spektra zařízení občanského vybavení pro potřeby obyvatel celé obce Holubice. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF34A. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF35	Z.70	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelná plocha Z.70 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v severní části správního území obce Holubice. Navrhovaná cesta navazuje na stávající, již katastrovanou cestu, kterou tak prodlužuje až k lesním pozemkům na svazích údolí Holubického potoka. Nová cesta tak zpřístupní lesní pozemky svahů údolí Holubického potoka, které jsou hodnotnou částí volné krajiny obce Holubice. Dojde tak ke zpřístupnění přírodního rekreačního zázemí pro obyvatele obce Holubice.
Zásadním důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. V neposlední řadě má nová cesta funkci protierozního opatření.
Navrhovaná cesta zároveň vychází z dokončených Komplexních pozemkových úprav pro k.ú. Holubice, kde je tato cesta navržena v plánu společných zařízení (označení NC12).

Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

c) Plocha je vymezena na ZPF I., IV. a V. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí. Nová cesta lemovaná stromořadím přispěje k ochraně bloků orné půdy také před větrnou erozí.
e) Nové cesta vymezená plochou změny Z.70 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha Z.70 je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, která rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Oba nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF36	Z.71	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) **Plocha je v celém svém rozsahu převzatá z platného ÚPO Holubice po Změně č. 5 (návrhová plocha hlavních tras pěších a cyklostezek).**
b) Zastavitelná plocha Z.71 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nové cesty ve volné krajině, která je vedena ze severovýchodní části jádrového sídla Holubice-Kozinec podél Holubického potoka směrem na sever. Cesta tak propojí obytné sídlo s hodnotnou volnou krajinou údolí Holubického potoka, čímž dojde k vytvoření podmínek pro rekreaci obyvatel obce. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v severní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nová cesta tak zásadně přispěje ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny. Zároveň cesta umožní zpřístupnění přilehlých zemědělských a lesních pozemků.
c) Plocha je vymezena na ZPF II., III. a IV. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí.
e) Plocha je vymezená podél lesních pozemků při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu dojde k odejmutí úzkého pruhu bloku orné půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, a to podél lesních pozemků při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu dojde k odejmutí úzkého pruhu bloku orné půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

ZPF37	Z.74	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelná plocha Z.74 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v severní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v severní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity.
Zásadním důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesta se stromořadím mimo protierozní funkce také přispěje ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí. Nová cesta lemovaná stromořadím přispěje k ochraně bloků orné půdy také před větrnou erozí.
e) Nové cesta vymezená plochou změny Z.74 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha Z.74 je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, která rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Oba nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF38	Z.77	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha polních a účelových cest Z5-D).**
b) Zastavitelná plocha Z.77 je vymezená pro polní a účelovou cestu, která odděluje zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 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 původně samostatné vsi Holubice.
c) Plocha je vymezena na ZPF IV. třídy ochrany.
d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
e) Plocha je vymezená mezi lesními pozemky a zastavitelnou plochou Z.40. Využitím plochy pro cestu a zastavitelné plochy Z.40 dojde k odejmutí ucelené části bloku orné půdy při jeho okraji, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, a to mezi lesními pozemky a zastavitelnou plochou Z.40 při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu a zastavitelné plochy Z.40 dojde k odejmutí ucelené části bloku orné půdy při jeho okraji, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

ZPF39	Z.78	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha místních obslužných komunikací (C) anebo místních komunikací se smíšeným provozem (D1) Z5-B).**
b) Zastavitelná plocha Z.78 je vymezená z důvodu vytvoření podmínek pro nové dopravní napojení zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 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 dopravy zaměstnanců a zásobování areálu se bude jednat zejména o dopravu generovanou rodiči, kteří své děti budou dovážet na vyučování vlastním automobilem. S touto dopravou je nutné počítat i přesto, že plocha Z.40 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 Z.40 nezvyšovala intenzitu automobilové dopravy na stávající komunikační síti obce, je pro dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy Z.40 navržená v ÚP Holubice zcela nová místní komunikace, pro níž je vymezená zastavitelná plocha Z.78. Dopravní napojení a dopravní obsluha zastavitelné plochy Z.40 tak nebude závislé na stávající místní komunikaci tangující plochu Z.40 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

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

nežádoucí a bylo tak přistoupeno k řešení dopravního napojení a dopravní obsluhy zastavitelné plochy Z.40 pro automobilovou i nemotorovou dopravu zcela samostatnou novou komunikací.
Zastavitelná plocha Z.78 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. (2020).* 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 Z.40 navržené 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 vymezena na ZPF I., II. a III. třídy ochrany.
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 Z.40, 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) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
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.

ZPF40	Z.79	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelná plocha Z.79 je vymezená pro uliční síť a pro síť pozemních komunikací navržené k dopravnímu napojení a dopravní obsluze zastavitelných ploch pro bydlení Z.04 a Z.05 vymezených pro rozvoj bydlení ve střední části jádrového sídla Holubice-Kozinec. Účelem navrhované uliční sítě, resp. sítě pozemních komunikací je napojit rozvojové plochy pro bydlení na stávající uliční a komunikační síť v navazujícím obytném území obce a zajistit tak důsledně kontinuitu uliční a komunikační sítě obce. Obecným důvodem vymezení plochy je tedy rozvoj propojené sítě ulic a pozemních komunikací v jádrovém sídle Holubice-Kozinec a tím zajištění prostupnosti zástavby sídla primárně pro pěší a cyklisty a také pro automobily.
Důvodem pro vymezení plochy Z.79 je tedy vytvořit podmínky pro možné umístění komunikací, které zajistí dopravní přístup a dopravní obsluhu nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení Z.04 a Z.05 pro silniční motorová vozidla.
Zastavitelná plocha Z.79 je vymezená podle skutečného vymezení pozemků pro stanovený účel v katastru nemovitostí.
Plocha Z.79 je vymezená tak, že zajišťuje vzájemné přímé propojení uliční sítě Holubic s uliční sítí Kozince a tím zajišťuje maximální spojitost a přehlednost uliční sítě obce. Konkrétně plocha Z.79 umožňuje rozšíření stávající ulice Na Dračkách na potřebné šířkové parametry, avšak při současném zachování stávající trasy ulice a dále umožňuje vzájemné propojení ulic Nad Strouhou a V Zahradě a vzájemné propojení ulice od obecního úřadu na jih s ulicí U Cestičky v Kozinci.
Plocha Z.79 je vymezená tak, že zajišťuje vzájemné přímé propojení uliční sítě Holubic s uliční sítí Kozince a tím zajišťuje maximální spojitost a přehlednost uliční sítě obce. Konkrétně plocha Z.79 umožňuje rozšíření stávající ulice Na Dračkách na potřebné šířkové parametry, avšak při současném zachování stávající trasy ulice a dále umožňuje vzájemné propojení ulic Nad Strouhou a V Zahradě a vzájemné propojení ulice od obecního úřadu na jih s ulicí U Cestičky v Kozinci.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství (konkrétně uliční sítě) a veřejné dopravní infrastruktury (konkrétně sítě místních komunikací), zajišťujících dopravní napojení a dopravní obslužnost pozemků a staveb v navržených rozvojových plochách pro bydlení, a zajišťujících prostupnost zastavěného území obce pro automobilovou dopravu i pro pěší a cyklistický pohyb, včetně provázání stávajících a navrhovaných veřejných prostranství tak, aby nedocházelo ke vzniku izolovaných a neprostupných enkláv zástavby.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

e) Plocha pro novou uliční/komunikační síť je vymezená jako integrální součást nově navrhovaného území pro rozvoj nového obytného souboru rodinných domů, tvořeného uceleným souborem zastavitelných ploch Z.04 a Z.05. Zastavěním všech těchto ploch změn dojde k odejmutí uceleného segmentu neobhospodařovaného bloku orné půdy v nice zastavěného území, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, avšak jako integrální součást nově navrhovaného území pro rozvoj nového obytného souboru rodinných domů, tvořeného uceleným souborem zastavitelných ploch Z.04 a Z.05. Zastavěním všech těchto ploch změn dojde k odejmutí uceleného segmentu neobhospodařovaného bloku orné půdy v nice zastavěného území, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

ZPF41	Z.80	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelná plocha Z.80 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině podél existující meze západně od okraje zástavby Kozince, a to z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny ve východní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině ve východní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Cesta v ploše Z.80 konkrétně propojí dvě radiální cesty směřující ze zástavby Kozince směrem na východ k Tursku.
Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí.
e) Plocha je vymezená podél plochy změny v krajině K.523, která navazuje na stávající mez, která již dnes tvoří rozhraní mezi dvěma půdními bloky. Využitím plochy pro cestu dojde k odejmutí úzkého pruhu bloku orné půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, a to podél plochy změny v krajině K.523, která navazuje na stávající mez, která již dnes tvoří rozhraní mezi dvěma půdními bloky. Využitím plochy pro cestu dojde k odejmutí úzkého pruhu bloku orné půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF42	Z.81	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelné plochy Z.81 a Z.82 jsou vymezené z důvodu umožnění obnovy zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43*. Důvodem záměru obnovy cesty je obnovení historického propojení dříve samostatné vsi Kozinec a sídla Trněný Újezd, které se nachází na území sousední obce Zákolany.

označení plochy záboru *označení plochy změny* *navržené využití*

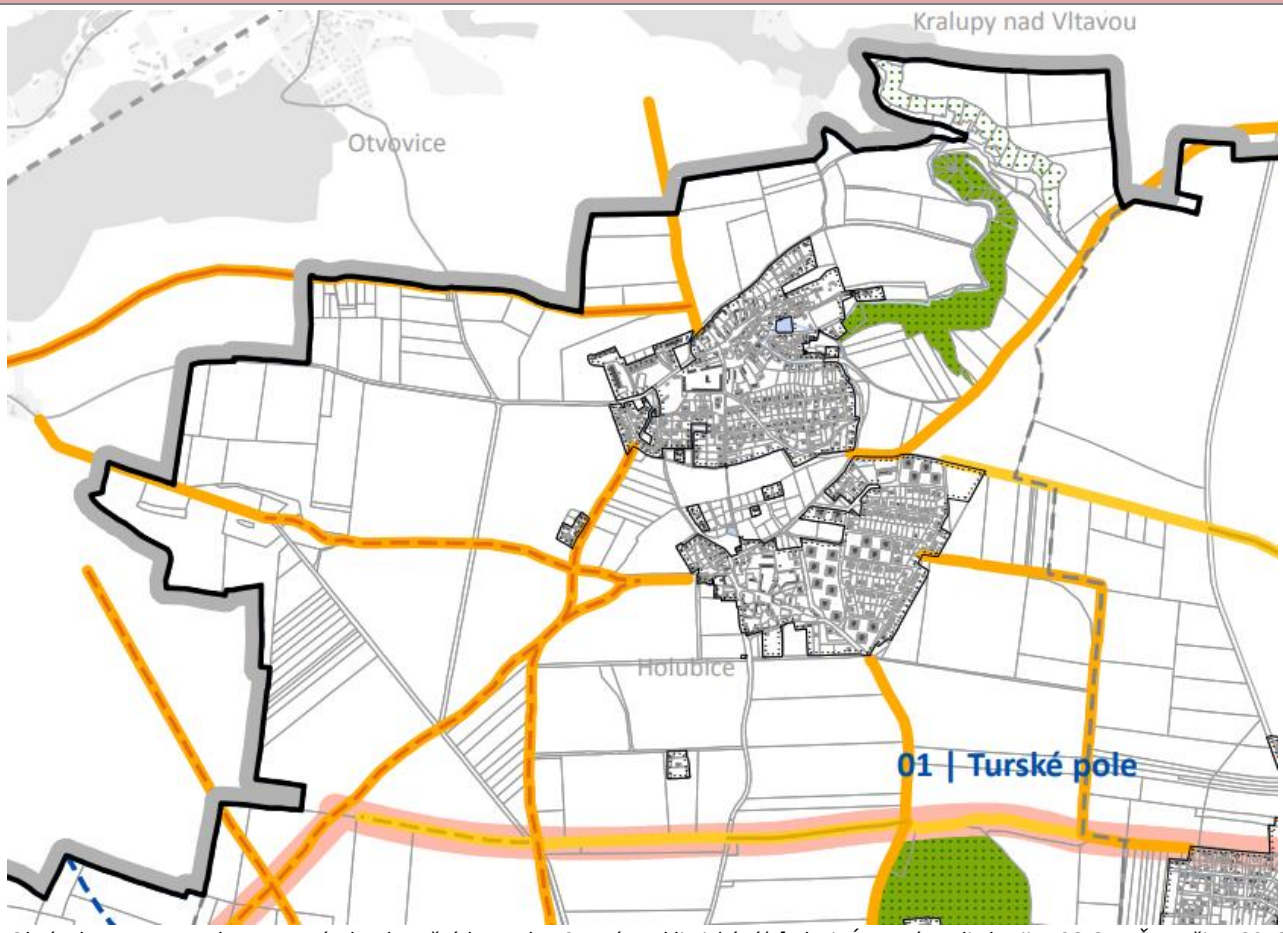
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

Cesta je z velké části vedena ovocnými sady, tedy po zemědělských pozemcích s monokulturním využitím. Nová cesta tak rozdělí plošně rozsáhlé homogenní půdní bloky. Zároveň dojde k zajištění prostupnosti rozsáhlými ovocnými sady, které dnes vytvářejí neprostupnou bariéru ve volné krajině západně a jihozápadně od zástavby obce. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku.

Obnova této cesty je navržená také v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019):*

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		



Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

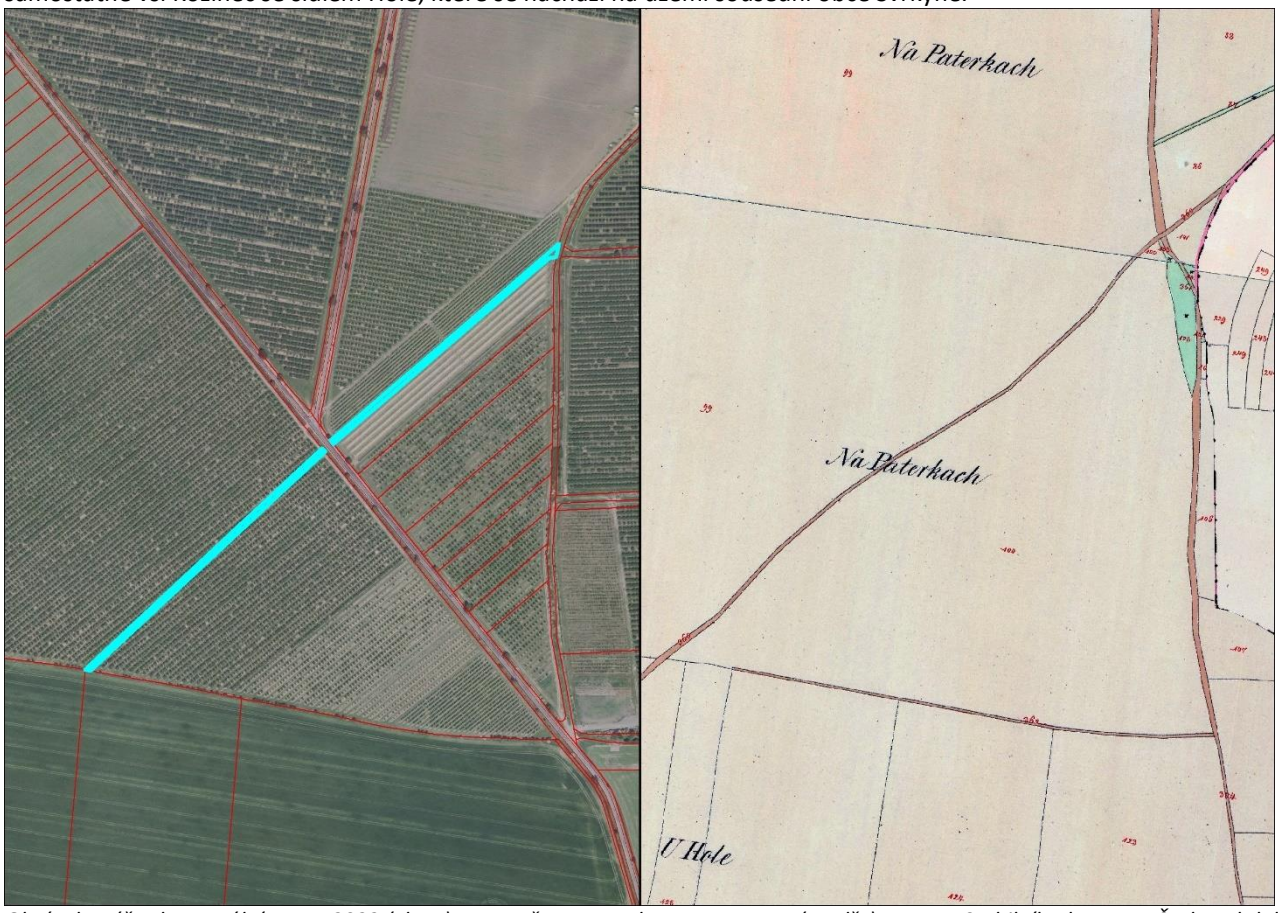
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
e) Nové cesty vymezené plochami změny Z.81 a Z.82 rozdělí dnes plošně rozsáhlé bloky ovocných sadů na menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením ploch pro cesty tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plochy Z.81 a Z.82 jsou vymezené pro liniové stavby dopravní infrastruktury, které rozdělí dnes plošně rozsáhlé bloky ovocných sadů na plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nové cesty naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF43	Z.82	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF42. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I., IV. a V. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF42. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF42. ↑

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF44	Z.85	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelné plochy Z.85 a Z.86 jsou vymezené pro záměr obnovy zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43*. Důvodem záměru obnovy cesty je obnovení historického propojení původně samostatné vsi Kozinec se sídlem Hole, které se nachází na území sousední obce Svrkyně.

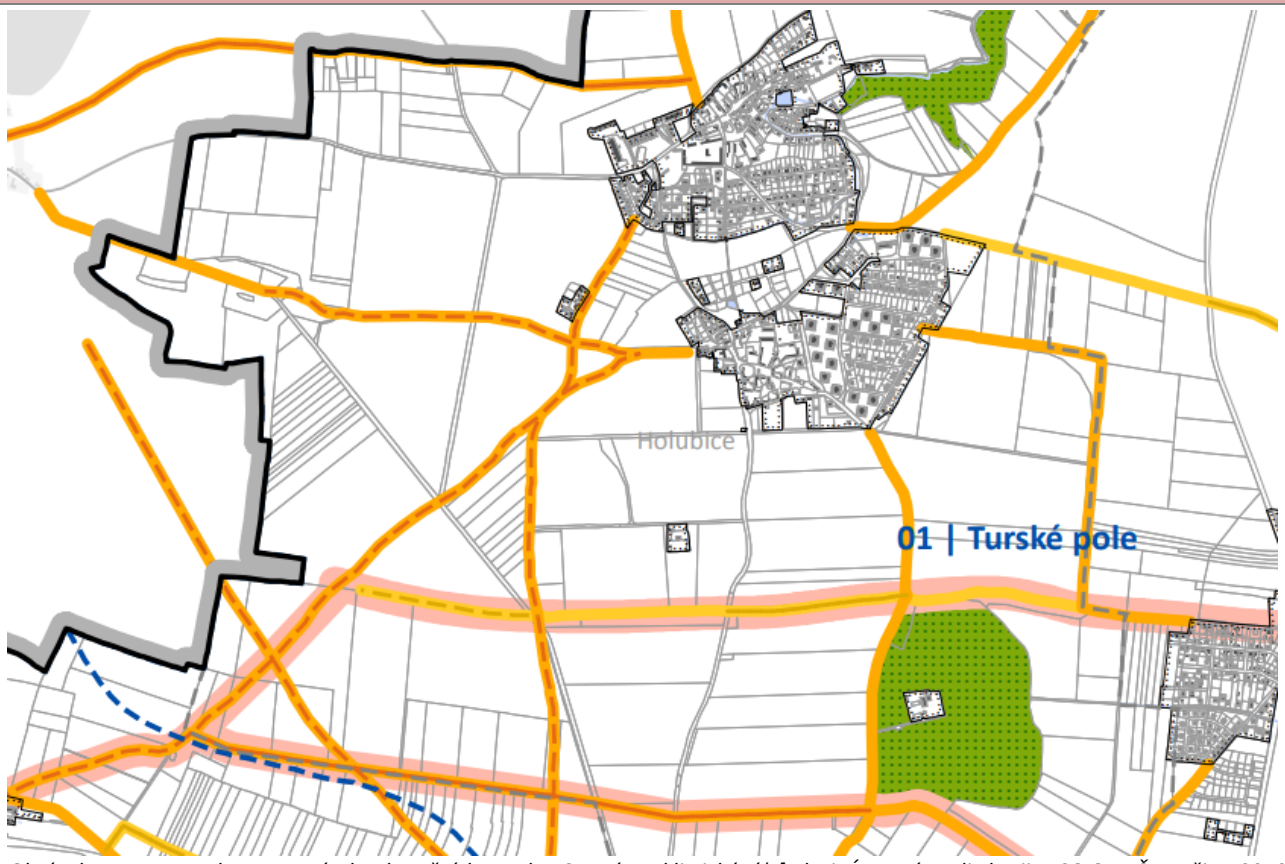


Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

Cesta je v celém svém rozsahu vedena ovocnými sady, tedy po zemědělských pozemcích s monokulturním využitím. Nová cesta tak rozdělí plošně rozsáhlé homogenní půdní bloky. Zároveň dojde k zajištění prostupnosti rozsáhlými ovocnými sady, které dnes vytvářejí neprostupnou bariéru ve volné krajině západně a jihozápadně od zástavby obce. Nová cesta dále přispěje ke zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jihozápadní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku.

Obnova této cesty je navržená také v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019):*

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		



Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
e) Nové cesty vymezené plochami změny Z.85 a Z.86 rozdělí dnes plošně rozsáhlé bloky ovocných sadů na menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením ploch pro cesty tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plochy Z.85 a Z.86 jsou vymezené pro liniové stavby dopravní infrastruktury, které rozdělí dnes plošně rozsáhlé bloky ovocných sadů na plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nové cesty naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF45	Z.86	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF44. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF44. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF44. ↑

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF46	Z.87	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.

b) Zastavitelná plocha Z.87 je vymezená pro novou cestu ve volné krajině z důvodu zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jihozápadní části správního území obce Holubice. Nová cesta spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Navržená cesta v ploše Z.87 konkrétně vzájemně propojí dvě páteřní cesty propojující údolí Vltavy a údolí Zákolanského potoka napříč Turskou plošinou.
Zásadním důvodem pro vymezení plochy je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlého bloku orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesta se stromořadím mimo protierozní funkce také přispěje ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nová cesta také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispěje zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny.
Plocha Z.87 je vymezená jako modifikace trasy cesty navržené v rámci návrhu rekreačních vazeb – cestní a cyklistické sítě v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019)* nevhodně šikmo napříč majetkovou držbou v této části volné krajiny obce. Plocha Z.87 je vhodněji navržena s respektem ke směru parcelních hranic.

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí. Nová cesta lemovaná stromořadím přispěje k ochraně bloků orné půdy také před větrnou erozí.

e) Nové cesta vymezená plochou změny Z.87 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

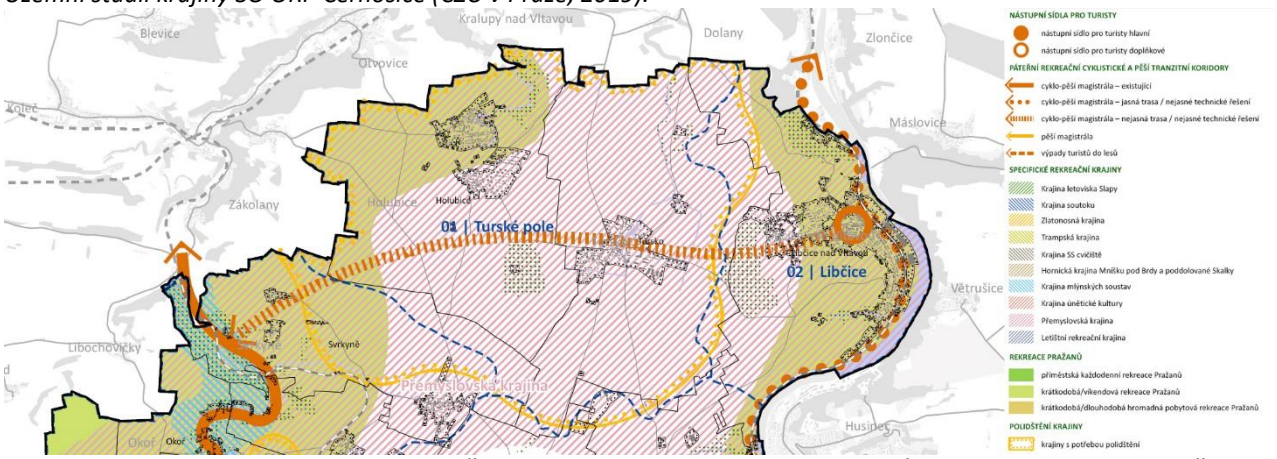
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

g) Plocha Z.87 je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, která rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Oba nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF47	Z.88	PU – veřejná prostranství všeobecná

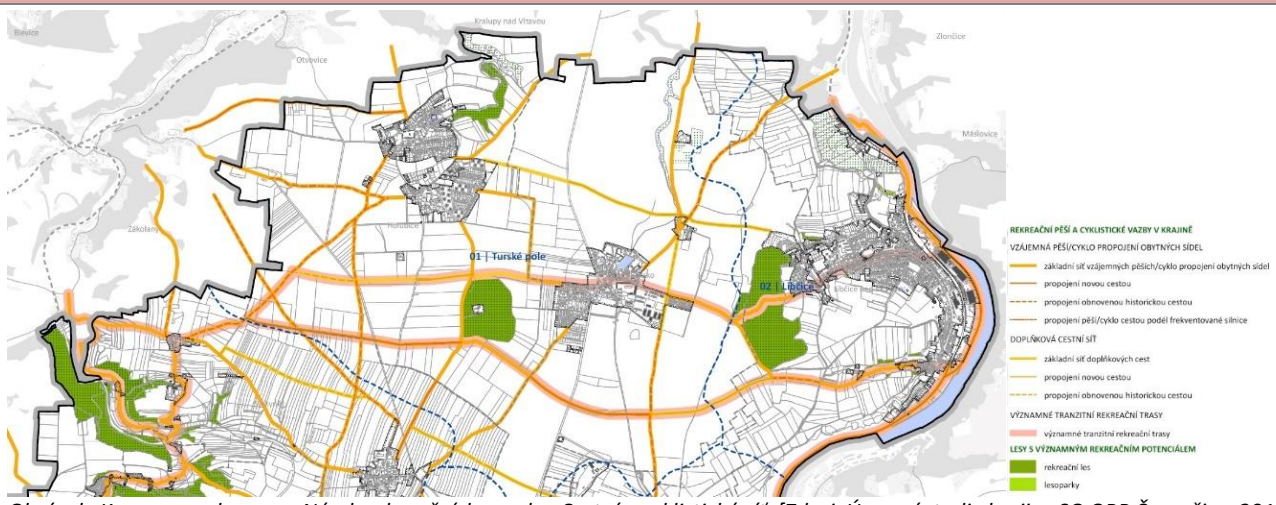
a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.

b) Zastavitelné plochy Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92 jsou vymezené z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nových páteřních cest ve volné krajině v jižní části správního území obce Holubice, které napříč celou Turskou plošinou propojí údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou a údolí Zákolanského potoka u Okoře. Předmětné zastavitelné plochy jsou zpřesněním cyklistické magistrály napříč Turskou plošinou, resp. významných tranzitních turistických tras vymezených v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019).*



Obrázek: Koncepce uspořádání krajiny SO ORP Černošice – rekreační využití krajiny I [zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.2a.I]

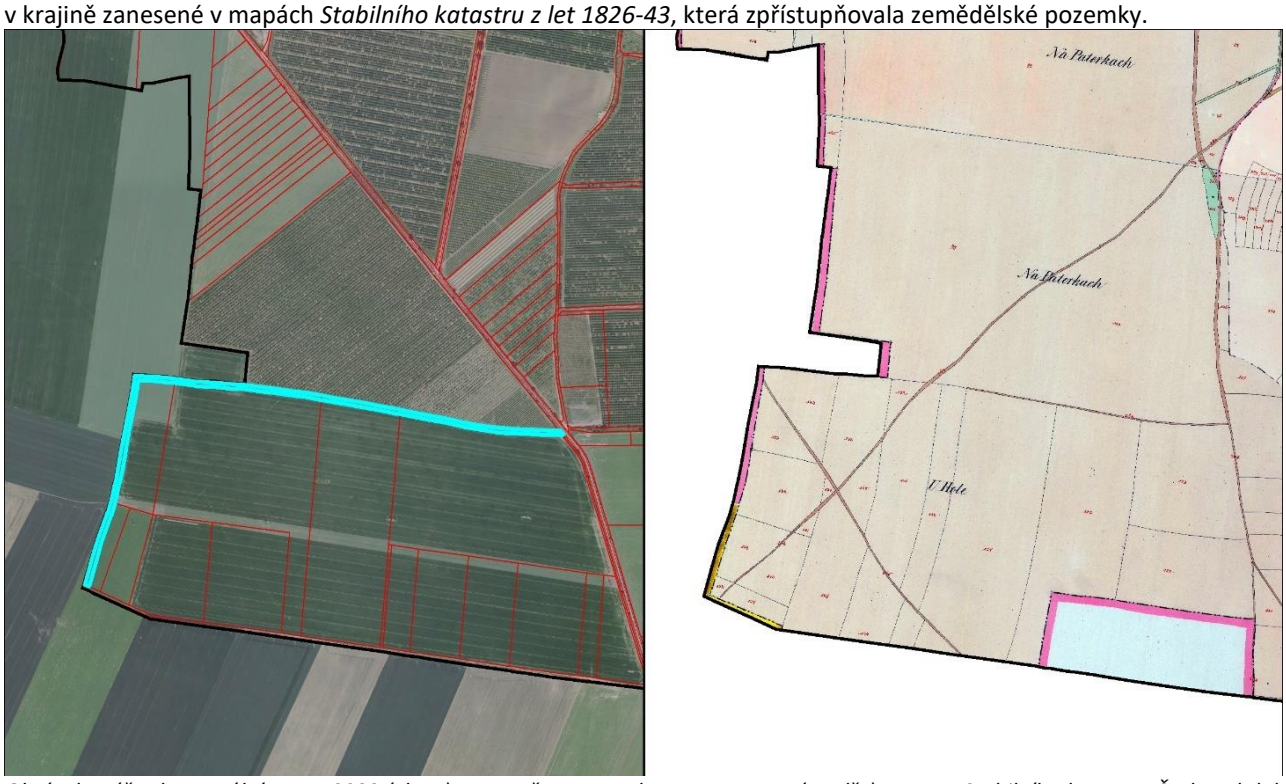
označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		



Obrázek: Koncepce rekreace – Návrh rekreačních vazeb – Cestní a cyklistická síť. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.3a]

Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice v neposlední řadě vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Dojde tak ke zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jižní části správního území obce Holubice.

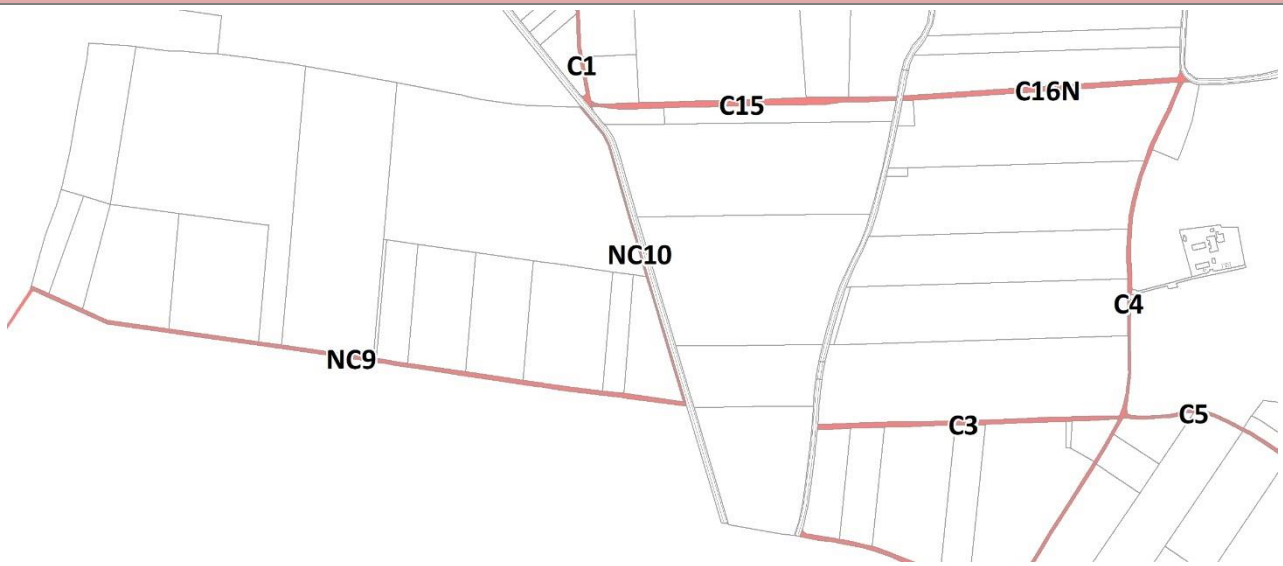
Část navrhované cesty, která je v ÚP Holubice vymezená v ploše Z.88, je také obnovou zaniklé (rozorané) historické cesty v krajině zanesené v mapách *Stabilního katastru z let 1826-43*, která zpřístupňovala zemědělské pozemky.



Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 (vlevo) s vyznačenou navrhovanou cestou (modře) a mapy Stabilního katastru Čech z období 1826-43 (vpravo). [Zdroj vlevo: ČÚZK. Zdroj vpravo: ČÚZK]

Navrhované cesty, které jsou v ÚP Holubice vymezené v zastavitelných plochách Z.89, Z.91 a Z.92, zároveň vychází z dokončených komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách, kde jsou tyto cesty navrženy v plánu společných zařízení (označení NC9, C3 a C16N) a v katastru nemovitostí jsou pro ně již odděleny samostatné pozemky. Jediný rozdíl oproti komplexním pozemkovým úpravám je v novém ÚP Holubice ve vymezení plochy Z.91, u které je v západní části pozměněna trasa cesty, aby navazovala na novou cestu vymezenou v ploše Z.90.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		



Obrázek: Cesty z plánu společných zařízení komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách zobrazené nad aktuální katastrální mapou. [Zdroj: SPÚ, Podklad: katastrální mapa ČÚZK, 2022]

Zásadním důvodem pro vymezení zastavitelných ploch Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92 pro nové cesty je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlých bloků orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesty se stromořadím mimo protierozní funkce také přispějí ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nové cesty také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispějí zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Zároveň dojde k propojení sousední obce Svrkyně, čímž dojde ke zlepšení dostupnosti jednotlivých obcí.

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí. Nová cesta lemovaná stromořadím přispěje k ochraně bloků orné půdy také před větrnou erozí.
e) Nové cesta vymezená plochou změny Z.88 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha Z.88 je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, která rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF48	Z.90	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF47. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí. Nová cesta lemovaná stromořadím přispěje k ochraně bloků orné půdy také před větrnou erozí.
e) Nové cesta vymezená plochou změny Z.90 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha Z.90 je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, která rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Oba nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF49	Z.91	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF47. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků. Dále je veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany nadřazen veřejný zájem na protierozní ochranu zemědělské půdy před vodní erozí. Nová cesta lemovaná stromořadím přispěje k ochraně bloků orné půdy také před větrnou erozí.
e) Nové cesta vymezená plochou změny Z.91 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením plochy pro cestu tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha Z.91 je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, která rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na dva plošně výrazně menší hlavní půdní bloky. Oba nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF, nová cesta naopak zlepší přístupnost zemědělských pozemků pro zemědělskou techniku.

ZPF50	Z.93	PU – veřejná prostranství všeobecná

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelné plochy Z.93 a Z.94 jsou vymezené z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nových cest ve volné krajině, které jsou vedeny po východním úpatí zalesněného vrchu Erz. Cesty tak vytvoří nové možnosti přístupu k atraktivní přírodní dominantě obce, čímž dojde ke zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jižní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nové cesty tak zásadně přispějí ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny. Zároveň cesty umožní zpřístupnění přilehlých zemědělských a lesních pozemků.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
e) Plocha je vymezená podél lesních pozemků a podél plochy změny v krajině K.527 pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu a plochy pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES dojde k odejmutí uceleného zálivu orné půdy při okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, a to podél lesních pozemků a podél plochy změny v krajině K.527 pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu a plochy pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES dojde k odejmutí uceleného zálivu orné půdy při okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

ZPF51	Z.94	PU – veřejná prostranství všeobecná

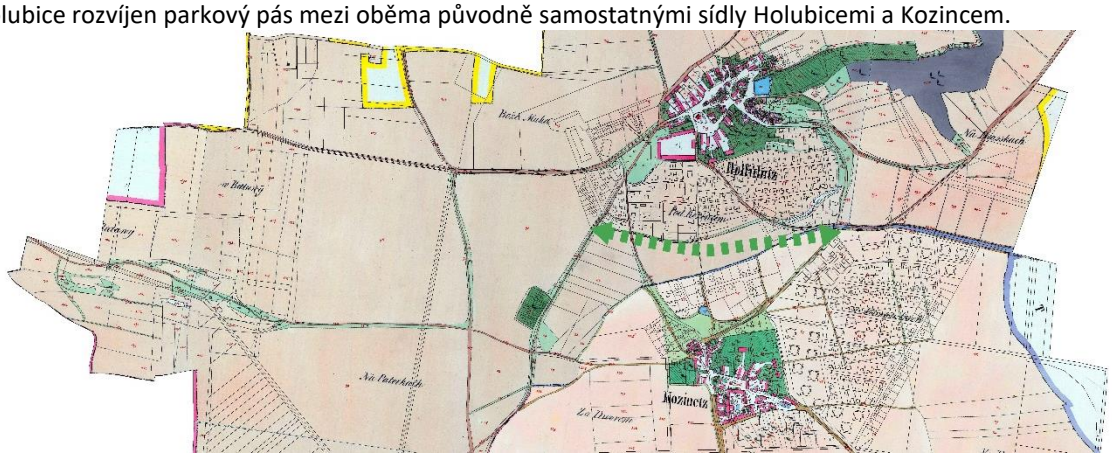
a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF50. ↑

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
e) Plocha je vymezená podél lesních pozemků a podél ploch změn v krajině K.537 a K.538 pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu a plochy pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES dojde k odejmutí uceleného zálivu orné půdy při okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha je vymezená pro liniovou stavbu dopravní infrastruktury, a to podél lesních pozemků a podél ploch změn v krajině K.537 a K.538 pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES při okraji bloku orné půdy. Využitím plochy pro cestu a plochy pro realizaci nefunkční části prvku ÚSES dojde k odejmutí uceleného zálivu orné půdy při okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na obhospodařování ZPF.

ZPF52	Z.101	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Plochy změn Z.101, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b a Z.104c jsou vymezené z důvodu vytvoření souvislého parkového pásu mezi obytnými zástavbami dříve samostatných vsí Holubice a Kozinec. Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je tvořeno dvěma původně samostatnými sídly Holubice a Kozinec. Postupem času byla obě historická jádra původně samostatných vsí Holubice a Kozinec „obalována“ novou zástavbou, a tak obě sídla začala vzájemně srůstat. V současné době je mezi Holubicemi a Kozincem nezastavěný pás s úzkým hrdlem na východě, který je žádoucí, alespoň částečně zachovat, čímž budou obě původně samostatné vsi stále prostorově i mentálně odděleny. Zároveň tak bude symbolicky připomínána původní historická sídelní struktura. Nezastavěný pás se nachází v těžišti celého jádrového sídla Holubice-Kozinec, jedná se tak o ideální polohu pro vznik centrálního parkového veřejného prostranství v docházkové vzdálenosti pro obyvatele ze všech částí jádrového sídla Holubice-Kozinec, jehož realizace bude mít pozitivní dopady jak na sociální soudržnost obyvatelstva obce, tak například na mikroklimatické podmínky v zastavěném území obce. Z těchto důvodů je v ÚP Holubice rozvíjen parkový pás mezi oběma původně samostatnými sídly Holubicemi a Kozincem.



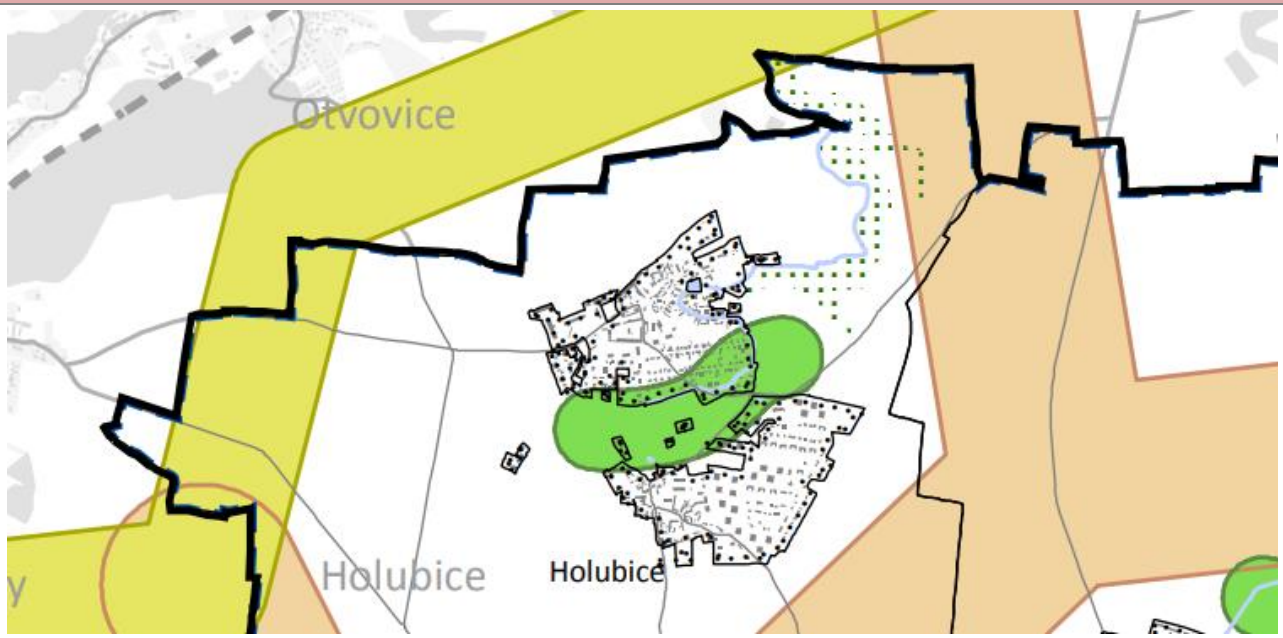
Obrázek: Výřez katastrální mapy 2022 nad mapou Stabilního katastru Čech z období 1826-43 [Zdroj ČÚZK]

Významným důvodem vymezení ploch pro nový pás parkově upravené zeleně je také zajištění optimálních podmínek pěší dostupnosti parkových ploch z okolních ploch bydlení. Dle metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020)* má být každé obytné území pokryté parkovými veřejnými prostranstvími o výměře 0,5 – 1 ha, dostupnými max. 300 m ze všech ploch bydlení.

Navržený parkový pás má také přispět ke zlepšení lokálních klimatických podmínek v jádrovém sídle Holubice-Kozinec a také k zajištění ochrany hydrologické funkce nivy Holubického potoka a prameniště potoka. Dalším důvodem je zajištění veřejné prostupnosti podél vodního toku a dále zabránění realizace obytné zástavby a zpevněných ploch až na hranu koryta vodního toku.

Vymezení parkového pásu podél prameniště Holubického potoka je také zpřesněním škvíry volné krajiny vymezené v Koncepci uspořádání krajiny – pavučiny volné krajiny v rámci *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019).*

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		



Obrázek: Koncepce uspořádání krajiny – Pavučina volné krajiny. [Zdroj: Územní studie krajiny SO ORP Černošice, 2019, výkres č. B.2]

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství, a to z důvodu zajištění optimálních podmínek jejich pěší dostupnosti z ploch bydlení v souladu s § 7 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* a v souladu s požadavky metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).*
e) Plocha Z.101 je vymezená podél stávající obytné zástavby při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí úzkého pruhu bloku orné půdy při okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF53	Z.102	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF52. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství, a to z důvodu zajištění optimálních podmínek jejich pěší dostupnosti z ploch bydlení v souladu s § 7 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* a v souladu s požadavky metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).*
e) Plochy Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b, Z.104c jsou vymezené v zálivu zemědělských pozemků mezi původně samostatnými vsemi Holubice a Kozinec, tedy mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím všech ploch změn v tomto zálivu (Z.04, Z.05, Z.08b, Z.79, Z.102, Z.103, P.104a, Z.104b, Z.104c) dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF54	Z.103	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF52. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství, a to z důvodu zajištění optimálních podmínek jejich pěší dostupnosti z ploch bydlení v souladu s § 7 *vyhlášky*

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a v souladu s požadavky metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).*

e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF53. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF55 P.104a ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Jedná se o plochu přestavby vymezenou uvnitř zastavěného území v souladu s § 18 odst. 4 stavebního zákona z důvodu vytvoření podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF52. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství, a to z důvodu zajištění optimálních podmínek jejich pěší dostupnosti z ploch bydlení v souladu s § 7 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* a v souladu s požadavky metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).*
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF53. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF56 Z.104b ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF52. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství, a to z důvodu zajištění optimálních podmínek jejich pěší dostupnosti z ploch bydlení v souladu s § 7 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* a v souladu s požadavky metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).*
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF53. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF57 Z.104c ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF52. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství, a to z důvodu zajištění optimálních podmínek jejich pěší dostupnosti z ploch bydlení v souladu s § 7 *vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území* a v souladu s požadavky metodiky MMR ČR *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktualizace 2020).*
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF53. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF58 Z.112 SV – smíšené obytné venkovské

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy a izolační zeleně Z7a).**
b) Důvodem vymezení zastavitelné plochy Z.112 je umožnění rozvoje obytné zástavby a dalších přípustných funkcí, které nenaruší primárně obytné prostředí sídla, při jižním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec. Plocha je vymezená v návaznosti na historické jádro dříve samostatné vsi Kozinec. Realizací zástavby v této ploše a okolních plochách změn pro bydlení tak dojde k „obalení“ stávající historické zástavby zástavbou novou. Jedná se o uplatňování klasického principu rozvoje sídel, kdy původní historická zástavba je symetricky „obalována“ novou zástavbou, čímž dochází k symetrickému kompaktnímu rozvoji sídel. Důvodem pro vymezení plochy jako smíšené obytné venkovské je skutečnost, že je zde majitelem dotčených pozemků sledován záměr na objekt nejen pro bydlení, ale i pro podnikání. Byť se umístění této plochy odchyluje od standardního koncepčního přístupu, dle kterého jsou plochy smíšené obytné koncentrovány v jádrech sídel, bylo vyhodnoceno, že je tato odchylka akceptovatelná. Plocha se nachází podél silnice III. třídy, která

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

představuje už v současnosti vyšší zátěž území. Zároveň je výhodné umísťovat podnikatelské areály v blízkosti kapacitní dopravní infrastruktury.
Zastavitelná plocha Z.112 přímo navazuje na zastavěné území. Po realizaci zástavby v této lokalitě dojde k arondaci zastavěného území jižního okraje sídla Holubice-Kozinec. Zastavitelná plocha Z.112 je vymezena v návaznosti na stávající systém veřejných prostranství sídla Holubice-Kozinec. Zastavění plochy tak přispěje k hospodárnému využití území a k hospodárnému využití existující již realizované dopravní a technické infrastruktury v rámci komunikací.

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a nabídka kvalitního bytového fondu v obci, která se nachází v zázemí hlavního města Prahy, kde je trvalá zvýšená poptávka po bytové výstavbě. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na hospodárné využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury v rámci uliční sítě jádrového sídla Holubice-Kozinec, na kterou plocha změny navazuje.
e) Plocha Z.112 je vymezená v zálivu zemědělských pozemků mezi stabilizovanými plochami pro bydlení. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF59	Z.120	TW – vodní hospodářství

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV směrem na východ. Rozšíření areálu ČOV by umožňovalo případnou intenzifikaci ČOV, tedy rozvoj technické infrastruktury (vodního hospodářství) obce Holubice, čímž by došlo ke zlepšování životních podmínek v obci. Zároveň by rozšíření areálu mohlo sloužit pro další potřeby obce, např. sběrný dvůr, technické zázemí obce apod. V ploše je zároveň uvažováno zřízení vodních ploch (či nádrží) pro přečištěnou vodu z ČOV, které by zajistily rovnoměrné vypouštění těchto vyčištěných vod do Holubického potoka.
Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena v návaznosti na zastavěné území, při severovýchodním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v ideální lokalitě, kde nebude docházet k negativním střetům s ostatními funkcemi, především s funkcí obytnou. Přitom jde ovšem o lokalitu v dobré dostupnosti od hlavních obytných částí sídla.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejné technické infrastruktury místního významu pro zlepšení podmínek nakládání s odpadními vodami na území obce, který přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.
e) Plocha Z.120 je vymezená podél Holubického potoka, v návaznosti na stávající areál ČOV, při okraji půdního bloku. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF60	Z.130	VZ – výroba zemědělská a lesnická

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Zastavitelné plochy Z.130 a Z.131 jsou vymezeny z důvodu vytvoření podmínek pro možný vznik technického zázemí pro zemědělskou činnost ve volné krajině, neboť zemědělské využití je ve volné krajině obce Holubice zcela dominantní. Jedná se o plochy, které jsou umístěny ve volné krajině, nebude tak docházet k negativním vlivům činnosti v těchto plochách na primární obytnou funkci jádrového sídla Holubice-Kozinec. Zároveň ÚP Holubice nastavuje takové podmínky pro dané plochy, aby nebylo narušeno harmonické měřítko volné krajiny obce a nevznikaly zde takové stavby, které by svým charakterem narušily krajinný ráz, který je na velké části území obce Holubice chráněn institutem přírodního parku (Přírodní park Okolí Okoře a Budče). Účel obou ploch směřuje k umístění malých staveb, popř. dílčích zpevněných ploch sloužících k uskladnění produktů z přilehlých sadů, uskladnění strojů, popř. související provoz kompostárny zpracovávající biomasu vznikající v sadech a v širším okolí.
V ploše Z.130 je již od roku 2016 v provozu kompostárna, ve které jsou na kompost zpracovávány bioodpady ze okolních sadů i z širšího okolí. Prozatím byl areál provozován v režimu, které byl slučitelný s režimem nezastavěného území. Aby bylo možné vytvořit pro provoz kompostárny alespoň nezbytné zázemí v podobě menšího objektu/objektů, je tento areál zařazen do zastavitelné plochy se specificky nastavenými regulativy umožňujícími právě umístění menších staveb.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

c) Plocha je vymezena na ZPF I. a V. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje zemědělské činnosti na okolních zemědělských pozemcích.
e) Plocha Z.130 je vymezená na neobhospodařovaných zemědělských pozemcích mezi silnicí a ovocnými sady, při okraji půdního bloku. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené neobhospodařované enklávy zemědělské půdy, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF61	Z.131	VZ – výroba zemědělská a lesnická

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (stabilizovaná plocha zařízení a staveb sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexy ZV).**
b) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF60. ↑
Zastavitelná plocha Z.131 je v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezena jako stabilizovaná plocha zařízení a stavby sloužících zemědělské výrobě, agrokomplexů. Na předmětné ploše však nejsou v katastru nemovitostí zapsané žádné stavby, plochu tak dle § 58 stavebního zákona nelze zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje zemědělské činnosti na okolních zemědělských pozemcích.
e) Plocha je vymezená v rohu půdního bloku, mezi účelovými komunikacemi. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené části půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF62	K.520	NU – přírodní všeobecné

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha lesních porostů LR1).**
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.**
Plochy změn v krajině K.520, K.521a, K.522, K.523, K.524b, K.524c, K.525 a K.526 jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1121 Minická skála – Ers v minimálních šířkových parametrech 40 m požadovaných aktuální metodikou navrhování ÚSES (Bínová a kol., 2017), a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů regionálního biokoridoru ÚSES. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.
Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené všude tam, kde se v rámci plochy regionálního biokoridoru, zpřesněného dle platných ZÚR Středočeského kraje, dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení RBK.1121 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I., II., III. a IV. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.520 je vymezená podél stávající silnice při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

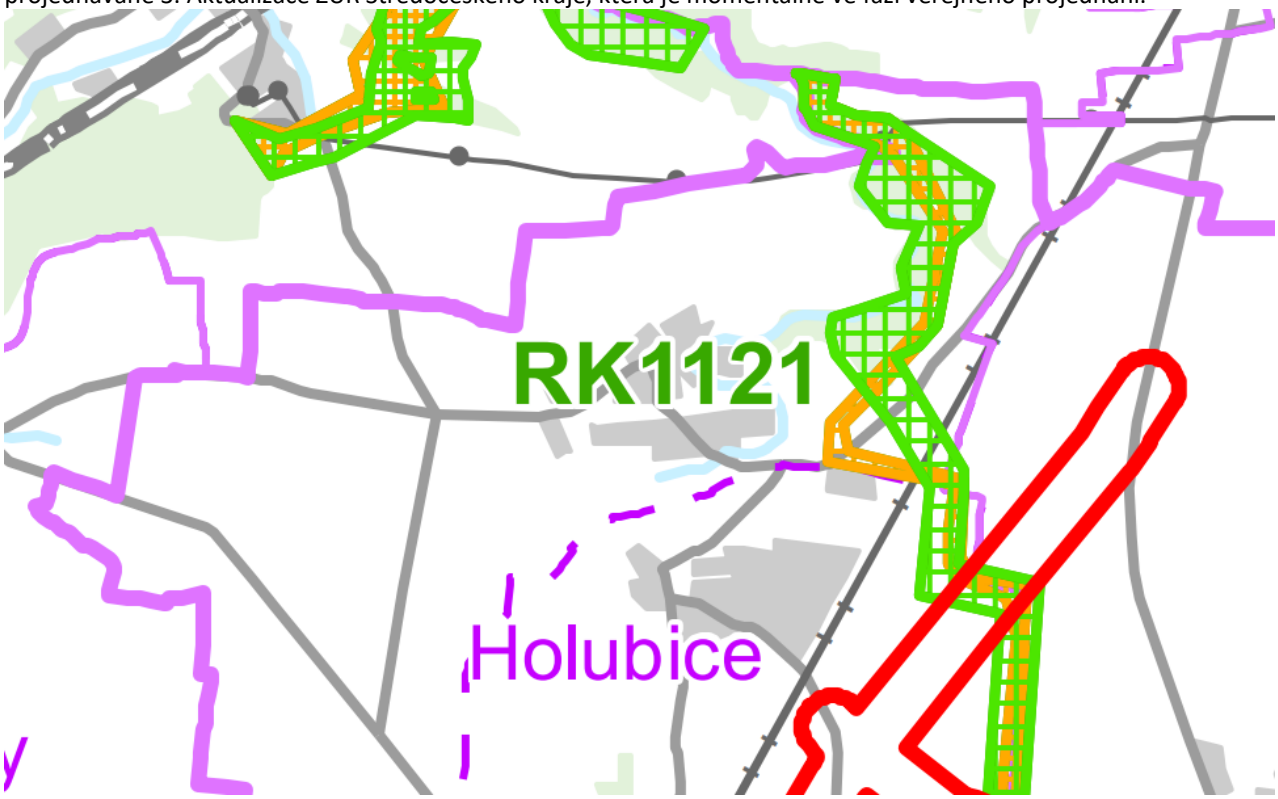
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF63 K.521a NU – přírodní všeobecné

a) **Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk pastvin a trvalých travních porostů NL a návrhová plocha luk pastvin a trvalých travních porostů Z5-C).**
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.521a je vymezená podél stávající účelové komunikace při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF64 K.521b NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Plocha změny v krajině K.521b je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti alternativní trasy vedení regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1121, a to ve vhodnější trase, než jak jí v současné době závazně vymezují platné ZÚR Středočeského kraje. Tato alternativní trasa, která podstatně přímější a kratší trasou spojuje údolí Holubického potoka s vloženým LBC.9, je takto navržená v *Komplexních pozemkových úpravách pro k.ú. Holubice v Čechách i Tursko* a je potvrzení také v rámci *Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU, 2019)*. Změna stávající trasy RBK.1121 na alternativní je také předmětem řešení právě projednávané 3. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, která je momentálně ve fázi veřejného projednání.



Obrázek: Návrh změny trasy RBK.1121 na území obce Holubice; oranžově – stávající trasa, zeleně – nově navrhovaná alternativní trasa [zdroj: Návrh 3. aktualizace ZÚR Středočeského kraje pro veřejné projednání, 04/2022]

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je nadřazen veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd a zvýšení ekologické stability území.
e) Pás krajinné extenzivně využívané zeleně, který je vymezený z důvodu zajištění funkčnosti alternativní trasy vedení regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1121 rozdělí dnes plošně rozsáhlý blok orné půdy na menší půdní bloky. Nově vzniklé hlavní půdní bloky budou stále dostatečně velké a optimálně tvarované (bez jakýchkoli nově vzniklých apendixů, zálivů, koutů a jiných špatně přístupných míst) pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské hospodaření. Vymezením pásu krajinné extenzivně využívané zeleně tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF65	K.522	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plochy K.522 a K.523 jsou vymezené podél stávající meze, která již dnes tvoří rozhraní mezi dvěma půdními bloky. Využitím ploch pro nefunkční části prvku ÚSES dojde k odejmutí úzkých pruhů bloků orné půdy po okrajích půdních bloků, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylé části půdních bloků zůstanou stále dostatečně velké a vhodně tvarované pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF66	K.523	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF65. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF67	K.524a	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biocentra LBC.9.**
Plocha změny v krajině K.524a je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC.9 Na kopě, které je vloženým biocentrem v rámci regionálního biokoridoru RBK.1121, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.
Předmětná plocha změny v krajině je vymezená proto, že pod celou plochou lokálního biocentra se dnes nachází orná půda, která neodpovídá cílovému stavu předmětného lokálního biocentra, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

Detailní odůvodnění vymezení LBC.9 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑

c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.524a je vymezená v rohu půdního bloku, mezi stávajícími účelovými komunikacemi. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené části půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF68	K.524b	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.524b je vymezená podél stávající účelové komunikace při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF69	K.524c	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.524c je vymezená podél stávající účelové komunikace při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF70	K.525	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.525 je vymezená podél stávající účelové komunikace při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF71	K.526	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1121.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF62. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.526 je vymezená podél stávajícího pásu krajinné zeleně při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF72	K.527	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biocentra RBC.1461.**
Plochy změn v krajině K.527, K.537, K.538 a K.539 jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti regionálního biocentra ÚSES RBC.1461 Kozinecký háj s vrcholem Ers, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů regionálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.
Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené všude tam, kde se v rámci plochy regionálního biocentra, zpřesněného dle platných ZÚR Středočeského kraje, dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení RBC.1461 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a II. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.527 je vymezená v zálivu půdního bloku, mezi silnicí, zalesněným vrchem Erz a navrhovanou cestou vymezenou v ploše Z.93. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené části půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF73	K.528	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biokoridoru LBK.10-1461.**
Plocha změn v krajině K.528 je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK.10-1461, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.
Předmětná plocha změny v krajině je vymezená proto, že pod celou plochou lokálního biokoridoru se dnes nachází orná půda, která neodpovídá cílového stavu předmětného lokálního biocentra, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení LBK.10-1461 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.528 je vymezená podél navrhované cesty vymezené v ploše Z.92 při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF74	K.529	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha lesních porostů LR3).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biocentra LBC.10.**
Plochy změn v krajině K.529 a K.530a jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biocentra ÚSES LBC.10 U Vodárny, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biocentra. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní a protipovodňovou.
Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené všude tam, kde se v rámci plochy lokálního biocentra dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení LBC.10 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. a V. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.529 je vymezená v rohu půdního bloku, mezi stávající účelovou komunikací a silnicí. Využitím celé plochy dojde k odejmutí ucelené části půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF75	K.530a	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biocentra LBC.10.**
Viz odůvodnění lokality záboru ZPF74. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plochy K.530a a K.530b jsou vymezené podél stávající účelové komunikace při okraji půdního bloku. Využitím ploch dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF76	K.530b	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biokoridoru LBK.10-11.**
Plochy změn v krajině K.530b, K.531 a K.532 jsou vymezené k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti lokálního biokoridoru ÚSES LBK.10-11, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů lokálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.
Předmětné plochy změn v krajině jsou vymezené proto, že pod celou plochou lokálního biokoridoru se dnes nachází orná půda, která neodpovídá cílovému stavu předmětného lokálního biocentra, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení LBK.10-11 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF75. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF77	*Neobsazeno – po společném jednání bylo využití plochy navráceno do zemědělského*

ZPF78	K.531	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biokoridoru LBK.10-11.**
Viz odůvodnění lokality záboru ZPF76. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plochy K.531 a K.532 jsou vymezené podél navrhované cesty vymezené v ploše Z.88 při okraji půdního bloku. Využitím ploch dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
ZPF79	*Neobsazeno – po společném jednání bylo využití plochy navráceno do zemědělského*	
ZPF80	K.532	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně lokálního biokoridoru LBK.10-11.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF76. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF78. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF81	*Neobsazeno – po společném jednání bylo využití plochy navráceno do zemědělského*	
ZPF82	*Neobsazeno – po společném jednání bylo využití plochy navráceno do zemědělského*	
ZPF83	*Neobsazeno – po společném jednání bylo využití plochy navráceno do zemědělského*	
ZPF84	K.536	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezená.
b) Plocha změny v krajině K.536 je vymezena ke změně současné nevhodně zemědělsky využívané nivy Turského potoka v místech jeho prameniště východně od vrcholu Erz a pro vytvoření souvislého pásu břehové vegetace podél Turského potoka, a to z důvodu ochrany kvality vody ve vodním toku před negativními vlivy zemědělského využívání okolních zemědělských pozemků (zejména splachy živin a půdy). Navrhovaná plocha změny v krajině má dále protierozní a také protipovodňovou funkci. Bezprostřední okolí každé vodoteče má totiž nezastupitelný význam pro zadržování vody v krajině. Niva každé vodoteče, která je významným krajinným prvkem ze zákona (*zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*), totiž z pedologického hlediska funguje jako „houba“, která je schopná nasát a zadržet významné množství srážkové vody a snížit tak či zcela eliminovat riziko povodně. Aby však tato „houba“ skutečně fungovala, je nutné, aby se voda z povrchu země dostala do půdy a aby se v ní udržela. To není možné, je-li povrch půdy ztužený (typicky pohybem těžké zemědělské techniky, v kombinaci se suchem a teplem) a bez trvalého kořenového systému rostlin, a tedy vodě prakticky nepropustný. Z toho důvodu je nutné ponechat okolí vodních toků ve volné krajině neorané a umožnit růst vegetace okolo vodního toku. Kořenový systém vegetace pak přispívá k zadržení vody při srážkách a k jejímu zasáknutí do podloží.
Dostatečně široké břehové porosty zároveň přispívají ke zvýšení biodiverzity a ekologické stability jinak intenzivně zemědělsky obhospodařované volné krajiny.
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF je nadřazen veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd, zvýšení ekologické stability území a ochrany Turského potoka před intenzivní zemědělskou činností.
e) Plocha K.536 je vymezená podél stávajícího koryta Turského potoka na okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF85	K.537	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biocentra RBC.1461.** Viz odůvodnění lokality záboru ZPF72. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plochy K.537, K.538 a K.539 jsou vymezené při okraji rozsáhlého půdního bloku, kde navazují na stávající pás krajinné zeleně. Využitím ploch dojde k odejmutí ucelené části půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení ploch tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF86	K.538	NU – přírodní všeobecné

a) Plocha je částečně převzatá pro shodné využití z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biocentra RBC.1461.**
Viz odůvodnění lokality záboru ZPF72. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF85. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF87	K.539	NU – přírodní všeobecné

a) **Plocha je v celém svém rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).**
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biocentra RBC.1461.**
Viz odůvodnění lokality záboru ZPF72. ↑
c) Plocha je vymezena na ZPF I. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Viz odůvodnění lokality záboru ZPF85. ↑
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

ZPF88	K.540	NU – přírodní všeobecné

a) **Plocha je v celém svém rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha luk, pastvin a trvalých travních porostů NL).**
b) **Plocha změny v krajině je vymezená pro zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně regionálního biokoridoru RBK.1136.**
Plocha změny v krajině K.540 je vymezená k přeměně zemědělsky využívaných pozemků na krajinnou extenzivně využívanou zeleň z důvodu zajištění funkčnosti regionálního biokoridoru ÚSES RBK.1136 Ers – Únětický háj, a to úplným vyloučením intenzivního zemědělského hospodaření a omezením intenzity jakéhokoli jiného hospodaření. Cílem je zvýšení biodiverzity a ekologické stability, odpovídající cílovému stavu biotopů regionálního biokoridoru. Navrhovaná změna má zároveň funkci protierozní, protipovodňovou a rekreační.
Plocha změny v krajině K.540 je vymezená všude tam, kde se v rámci plochy regionálního biokoridoru, zpřesněného dle platných ZÚR Středočeského kraje, dnes nachází ekologicky nestabilní plochy (především pak orná půda), které neodpovídají cílovému stavu biotopů ÚSES, a je tak územním plánem nutné zajistit jejich přeměnu na ekologicky stabilní plochy.
Detailní odůvodnění vymezení RBK.1136 je obsaženo v odůvodnění vymezení ÚSES v rámci odůvodnění koncepce uspořádání krajiny. ↑
c) Plocha je vymezena na ZF I. a II. třídy ochrany.

označení plochy záboru	*označení plochy změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění funkčnosti spojitého systému ÚSES. Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen také veřejný zájem na vytvoření podmínek pro zvýšení retenční schopnosti a retenční kapacity území, protipovodňové ochrany, či protierozní ochrany kvalitních zemědělských půd.
e) Plocha K.540 je vymezená podél stávajícího pásu krajinné zeleně při okraji půdního bloku. Využitím plochy dojde k odejmutí uceleného pruhu zemědělské půdy po okraji půdního bloku, aniž by zůstaly jakékoli neobhospodařovatelné enklávy ZPF. Zbylá část půdního bloku zůstane stále dostatečně velká a vhodně tvarovaná pro racionální a ekonomicky udržitelné zemědělské obhospodařování. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.

Odůvodnění záborů ZPF koridory změn

Souhrnné odůvodnění záborů ZPF koridory změn

V porovnání s plochami změn generují koridory změn jen zanedbatelné potenciální zábory ZPF. Je to dáno tím, že všechny koridory změn, které vykazují potenciální zábory ZPF, jsou v novém ÚP Holubice vymezené pro plošně úsporná liniová biotechnická protierozní opatření.

Podrobné odůvodnění záborů ZPF koridory změn

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

a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. g) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

b) 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.).

c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 písm. b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)

d) V případě záboru ZPF I. anebo 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.), s výjimkou ploch vymezených jako zastavitelné nebo jako plochy územní rezervy v platné územně plánovací dokumentaci (§ 4 odst. 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

f) Odůvodnění vlivu na síť účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a síť polních cest (§ 4 odst. 1 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF a § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky č. 271/2019 Sb.).

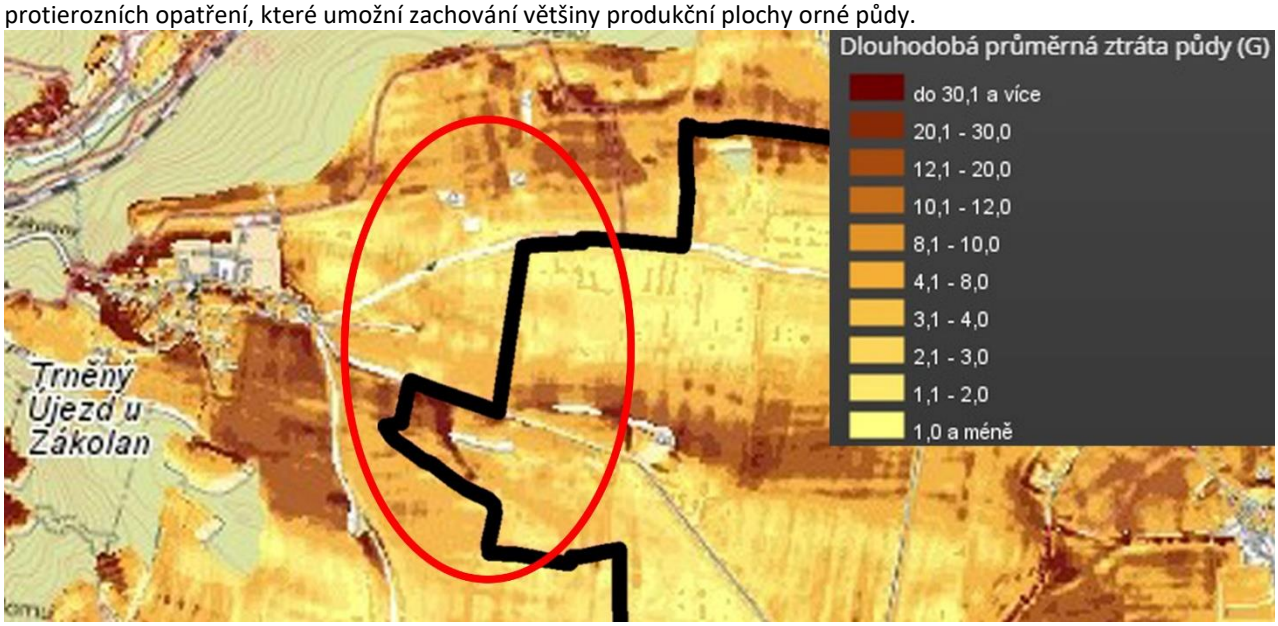
g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 písm. e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF).

označení koridoru záboru	*označení koridoru změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		
KZPF01	CNU.01	MU.e – smíšené nezastavěného území všeobecné – erozně ohrožené

a) Koridor není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezený.
b) Koridory CNU.01 a CNU.02 jsou vymezeny pro umístění liniových biotechnických protierozních opatření z důvodu přerušení dlouhých tras povrchového odtoku v lokalitě u obytného sídla sousední obce Trněný Újezd západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec.

označení koridoru záboru	*označení koridoru změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

Podle evidence Výzkumného ústavu meliorací a ochrany půd, v.v.i. (VÚMOP), konkrétně dle evidence dlouhodobé průměrné ztráty půdy vlivem vodní eroze (mapy.vumop.cz, Půda v mapách), jsou dnes tyto intenzivně orané pozemky západně od jádrového sídla Holubice-Kozinec ohrožené vodní erozí. Na zemědělských půdách ohrožených vodní erozí je přitom orba tím nejméně vhodným využitím, neboť v obdobích, kdy není vzrostlá zemědělská plodina (což je převažující část roku), dochází při dešti k rychlému povrchovému odtoku vody z povrchu a tím pádem k obrusu a k odnosu částeček půdy, a tedy k postupnému snižování mocnosti úrodných vrstev půdy. Ztráta zemědělské půdy je přitom nevratná a snižuje postupně úrodnost půdy. Sekundárním efektem vodní eroze je pak zanášení koryt vodních toků splavenou půdou, a tedy snižování kapacity koryt vodních toků a z toho vyplývající zvyšování rizika povodní.
Z důvodu ochrany ZPF je na svažitých, a tedy silně erozně ohrožených pozemcích orba zcela nevhodná a měla by být úplně vyloučena, ve prospěch způsobu zemědělského hospodaření či jiného využití, které má celoroční vegetační kryt, který svým kořenovým systémem i povrchovým růstem brání splavování povrchových vrstev půdy. Vzhledem k tomu však, že v rámci předmětných erozně ohrožených pozemků je ZPF nejvyšší (I.) třídy ochrany, bylo přistoupeno k návrhu liniového protierozního opatření formou protierozního pásu, který přibližně uprostřed půdního bloku přeruší dráhu povrchového odtoku a zmírní tak významně negativní důsledky eroze půdy.
Projekt *Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015, vodavkrajine.cz)* doporučuje lokalitu k zatravnění. Jak již je zmíněno výše, s ohledem na větší plošný rozsah půdního bloku kvalitní orné půdy bylo plošné zatravnění vyhodnocené jako nevhodné (došlo by ke ztrátě hospodářského potenciálu velké plochy orné půdy) a bylo proto zvoleno řešení pomocí technických protierozních opatření, které umožní zachování většiny produkční plochy orné půdy.



Obrázek: Dlouhodobá průměrná ztráta půdy vlivem vodní eroze. [Zdroj: Půda v mapách, mapy.vumop.cz]

c) Koridor je vymezený na ZPF I., IV. a V. třídy ochrany.
d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění protierozní ochrany kvalitní zemědělské půdy, a to formou snížení povrchového odtoku srážkových vod z velkého oraného půdního bloku do vodních toků.
e) Koridor pro umístění liniového biotechnického protierozního opatření je vymezený z důvodu rozdělení dnes velkého bloku orné půdy na menší půdní bloky liniovým biotechnickým protierozním opatřením (protierozní průleh, pás atp.), a to z důvodu zkrácení dráhy povrchového odtoku srážkových vod a snížení rizika vodní eroze. Nově vzniklé půdní bloky zůstanou dostatečně velké na to, aby mohly být racionálně a hospodárně dále zemědělsky obhospodařovány. Vymezení koridoru proto nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF. Koridor je vymezený za účelem zlepšení hydrologických a odtokových poměrů, konkrétně za účelem zvýšení retenční schopnosti zemědělské půdy.
f) Navržený koridor nekříží žádnou zemědělskou účelovou komunikaci.
g) Viz bod e) výše. ↑

KZPF02	CNU.02	MU.e – smíšené nezastavěného území všeobecné – erozně ohrožené

a) Koridor není v platném ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 vymezený.
b) Viz odůvodnění lokality záboru KZPF01. ↑
c) Koridor je vymezený na ZPF I. a V. třídy ochrany.

označení koridoru záboru	*označení koridoru změny*	*navržené využití*
odůvodnění předpokládaných záborů ZPF		

d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění protierozní ochrany kvalitní zemědělské půdy, a to formou snížení povrchového odtoku srážkových vod z velkého oraného půdního bloku do vodních toků.
e) Viz odůvodnění lokality záboru KZPF01. ↑
f) Navržený koridor nekříží žádnou zemědělskou účelovou komunikaci.
g) Viz bod e) výše. ↑

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

I.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině) a koridory změn. Způsob vyhodnocení v základním principu vychází z metodiky vyhodnocení záborů ZPF v ÚP Holubice.

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

Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě od ČÚZK, pro katastrální území Holubice v Čechách stav k 3. 4. 2023 a pro katastrální území Kozinec stav k 20. 3. 2023, nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Černošice, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

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

Vyhodnocení předpokládaných záborů PUPFL plochami a koridory změn

Předpokládaný zábor PUPFL vykazuje v rámci řešení ÚP Holubice jediná plocha změny – zastavitelná plocha Z.95:

číslo lokality záboru PUPFL	*ozn. plochy změny*	*způsob využití plochy*	*celková výměra záboru PUPFL (ha)*	*kategorie lesa*	*charakter záboru PUPFL*
LPF01	Z.95	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,4798	les hospodářský	odnětí
Celkem zábor PUPFL (ha)			**0,4798**	les hospodářský	odnětí

Žádné plochy změn, které by vyvolávaly potenciální zábor PUPFL, nejsou v ÚP Holubice vymezeny.

Žádné koridory změn, které by vyvolávaly potenciální zábor PUPFL, nejsou v ÚP Holubice vymezeny.

Vyhodnocení zásahů ploch a koridorů změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa zasahují tyto plochy změn:

- zastavitelné plochy a plochy přestavby

  Z.40, P.50, Z.77, Z.92, Z.93, Z.94, Z.120

- plochy změn v krajině

  K.500, K.502, K.503, K.504, K.505, K.521b, K.527, K.528, K.537, K.538, K.553, K.561, K.562, K.563, K.564, K.565, K.566, K.567

Plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Holubice ve výkrese *II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu*.

Všechny zásahy ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole *I.2.3. Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na PUPFL* tohoto Odůvodnění Územního plánu Holubice.

Dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa není odůvodňováno u ploch změn v krajině, které nemohou mít žádný negativní vliv na blízké pozemky PUPFL. Plochy změn v krajině (konkrétně plochy pro ÚSES, pro zatravnění dnes nevhodně oraných svažitých zemědělských pozemků aneb plochy pro záhumenní pásy malých políček, luk, zahrad či sadů) zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa nemohou představovat žádné ohrožení ploch lesa a ani les pro ně nemůže znamenat žádné riziko. **K narušení nebo ohrožení stávajících ploch lesa proto při vymezení výše uvedených ploch změn v krajině nedojde.**

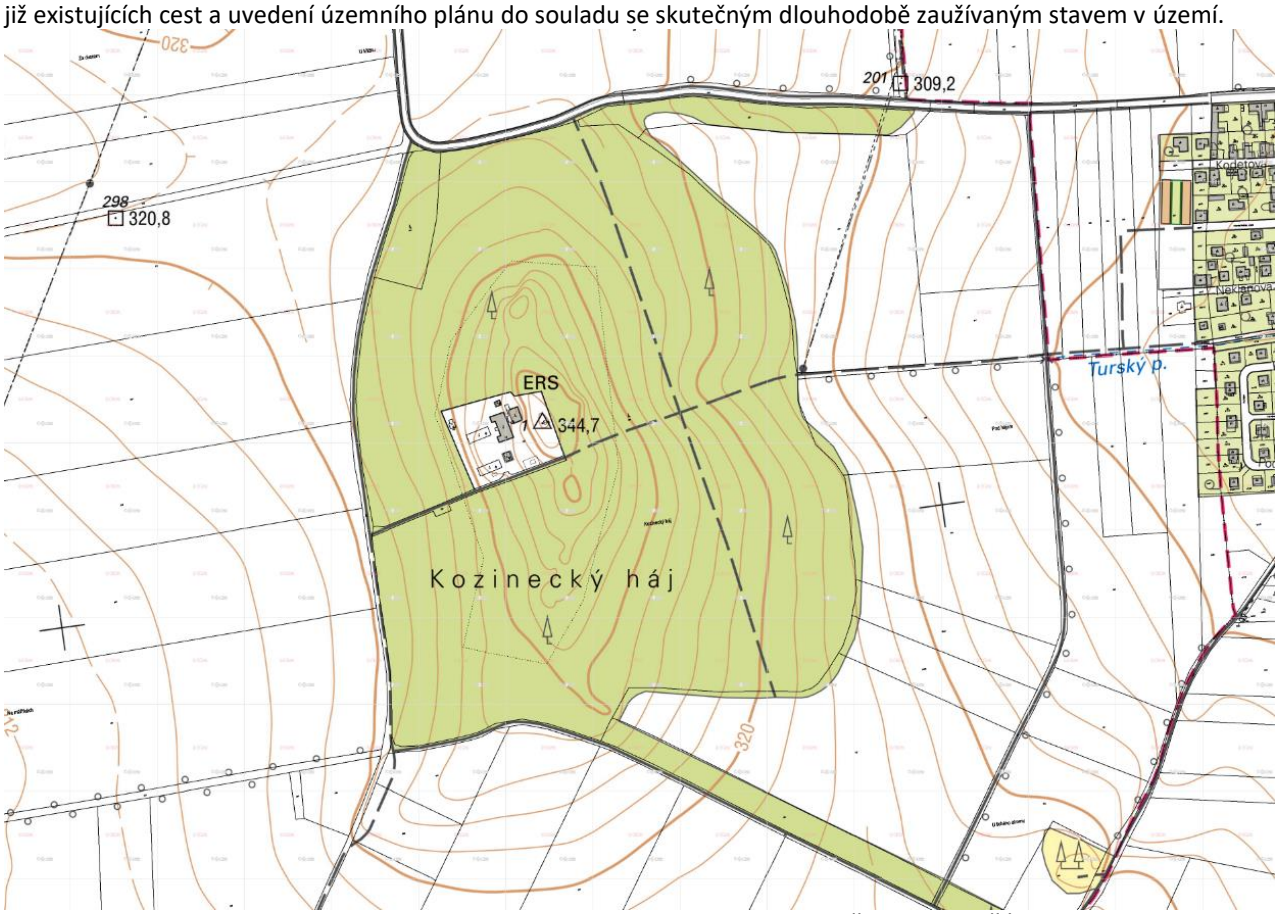
Žádné koridory změn vymezené v ÚP Holubice nezasahují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

I.2.3. Odůvodnění předpokládaných důsledků vymezení ploch a koridorů změn na PUPFL

Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami a koridory změn

č. lokality záboru PUPFL	*ozn. plochy změny*	*způsob využití plochy*
odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL		
LPF01	**Z.95**	PU – veřejná prostranství všeobecná

Zastavitelná plocha Z.95 je vymezená z důvodu stabilizace kříže existujících hlavních lesních cest zajišťujících ve směru západ-východ a ve směru sever-jih veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost lesního komplexu Kozineckého háje pokrývajícího vrch Erz. Kozinecký háj je jedinou rozsáhlejší plochou lesa v přijatelné pěší dostupnosti z obytného území obce Holubice a také z obytného území sousední obce Tursko. Tento les má tedy nezastupitelný rekreační význam pro obyvatele Holubic i Turska. Obě lesní cesty v rámci zastavitelné plochy Z.95 jsou stávající, dlouhodobě zaužívané, ovšem v katastru nemovitostí nemají vlastní pozemek a jsou součástí pozemku lesa. S ohledem na stanovisko orgánu státní ochrany lesa k návrhu Územního plánu Holubice je možné veřejnou přístupnost těchto lesních cest zajistit výhradně vymezením obou cest jako zastavitelných ploch s návrhem na vynětí z PUPFL. Z toho důvodu jsou obě existující cesty vymezené jako zastavitelné plochy veřejných prostranství.
Obě existující lesní cesty v rámci zastavitelné plochy Z.95 jsou mimo jiné evidované ve státním mapovém díle Základní mapě ČR v měřítku 1 : 10 000 (ZM 10) od ČÚZK. Nejedná se tedy o návrh nových cest v ploše lesa, ale toliko o stabilizaci již existujících cest a uvedení územního plánu do souladu se skutečným dlouhodobě zaužívaným stavem v území.



Obrázek: Existující cestní síť v lese Kozineckém háji na vrchu Erz. [Zdroj: Základní mapa ČR 1 : 10 000, ČÚZK, 2023]

č. lokality záboru PUPFL	*ozn. plochy změny*	*způsob využití plochy*
odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL		

Zastavitelná plocha Z.95 je vymezená z důvodu stabilizace existujících lesních cest, vymezení zastavitelné plochy je čistě formální z důvodu garance trvalé veřejné pěší a cyklistické prostupnosti lesa na vrchu Erz územním plánem. Využití lesních cest nepředstavuje žádné riziko pro okolní les.

Odůvodnění zásahů ploch a koridorů změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

ozn. plochy/koridoru	*způsob využití plochy/koridoru*
odůvodnění vymezení plochy/koridoru ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa	

Z.40 OV – občanské vybavení veřejné

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha občanské vybavenosti veřejné Z5-A).
Důvodem vymezení plochy Z.40 je primárně 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 Z.40 je součástí kapitoly G. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení tohoto textu Odůvodnění ÚP Holubice. ↑
Na území obce Holubice není dostupná žádná disponibilní plocha v zastavěném území o souvislé výměře cca 20 000 m^2 (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 nevymezuje žádnou takto plošně rozsáhlou dosud nevyužitou plochu změny, kde by umístění areálu nové základní školy bylo možné. Z toho důvodu bylo nutné přistoupit již v rámci Změny č. 5 ÚPO Holubice – Kozinec, stejně jako v rámci nového ÚP Holubice k vymezení zastavitelné plochy Z.40. 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 Z.40 je s výhodou vymezená v celém svém rozsahu na pozemcích ve vlastnictví obce Holubice.**
Zastavitelná plocha Z.40 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 Z.40 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 předmětné metodiky spadají Holubice, dostupná z obytných ploch ve skutečné pěší vzdálenosti maximálně 800 m (poloměr kružnice 615 m). Skutečná pěší dostupnost plochy Z.40 800 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.
Zastavitelná plocha Z.40 je vymezená při okraji lesa. Rozsáhlá zastavitelná plocha Z.40 je od lesních pozemků oddělena polní a účelovou cestou vymezenou jako zastavitelná plocha Z.40, 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.

P.50 OH – občanské vybavení – hřbitovy

Důvodem vymezení plochy P.50 je rozšíření stávajícího hřbitova v jádrovém sídle Holubice-Kozinec. Výměra stávajícího pozemku hřbitova je 1 200 m^2. Velikost plochy pro obecní hřbitov je dle odborné literatury stanovena na doporučenou hodnotu 3 – 4 m^2 areálu hřbitova na 1 obyvatele (Doutlík 1996, s. 159). V současné době má obec 2 094 obyvatel (stav k 31. 12. 2021) což vyvolává potřebu areálu hřbitova o velikosti cca 6 300 – 8 400 m^2. ÚP Holubice počítá s dalším rozvojem obce, a tedy s dalším přibýváním obyvatel. Kapacita hřbitova je tak nedostatečná. Vymezení plochy přestavby P.50 zajišťuje pouze dílčí a dočasné uspokojení potřeby těchto ploch v obci. Případná další potřeba rozšíření ploch hřbitova bude předmětem budoucího vyhodnocení naplňování územního plánu a případných navazujících změn ÚP. Je vhodné uvažovat o založení zcela nového hřbitova ve vazbě na jádrové sídlo Holubice-Kozinec.
Provoz a využití hřbitova nemůže nijak ohrozit sousední les. V ploše hřbitova není umožněné umísťování žádných nadzemních staveb s trvalým pobytem osob, sousední les tedy nemůže ani ohrozit využití hřbitova.

ozn. plochy/koridoru	*způsob využití plochy/koridoru*
odůvodnění vymezení plochy/koridoru ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa	

Z.77 PU – veřejná prostranství všeobecná

Plocha je ve shodném rozsahu a pro shodné využití převzatá z platného ÚPO Holubice-Kozinec po Změně č. 5 (návrhová plocha polních a účelových cest Z5-D).
Zastavitelná plocha Z.77 je vymezená pro polní a účelovou cestu, která odděluje zastavitelnou plochu občanského vybavení veřejného (OV) Z.40 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 původně samostatné vsi 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.

Z.92 PU – veřejná prostranství všeobecná

Zastavitelné plochy Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92 jsou vymezené z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nových páteřních cest ve volné krajině v jižní části správního území obce Holubice, které napříč celou Turskou plošinou propojí údolí Vltavy u Libčic nad Vltavou a údolí Zákolanského potoka u Okoře. Předmětné zastavitelné plochy jsou zpřesněním cyklistické magistrály napříč Turskou plošinou, resp. významných tranzitních turistických tras vymezených v *Územní studii krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, 2019).*
Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jihozápadní části správního území obce Holubice v neposlední řadě vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Dojde tak ke zlepšení rekreační pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny v jižní části správního území obce Holubice.
Navrhované cesty, které jsou v ÚP Holubice vymezené v zastavitelných plochách Z.89, Z.91 a Z.92, zároveň vychází z dokončených komplexních pozemkových úprav Holubice v Čechách, kde jsou tyto cesty navrženy v plánu společných zařízení (označení NC9, C3 a C16N) a v katastru nemovitostí jsou pro ně již odděleny samostatné pozemky.
Zásadním důvodem pro vymezení zastavitelných ploch Z.88, Z.89, Z.90, Z.91 a Z.92 pro nové cesty je také vytvoření územních podmínek pro rozčlenění plošně rozsáhlých bloků orné půdy na menší hlavní půdní bloky, což je žádoucí z hlediska ekologické udržitelnosti zemědělské krajiny, prevence erozního ohrožení zemědělské půdy a ekonomiky obhospodařování zemědělské půdy. Cesty se stromořadím mimo protierozní funkce také přispějí ke zlepšení estetické stránky volné krajiny obce Holubice. Nové cesty také zlepší přístupnost zemědělské půdy pro zemědělskou techniku a přispějí zásadně ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti krajiny. Zároveň dojde k propojení sousední obce Svrkyně, čímž dojde ke zlepšení dostupnosti jednotlivých obcí.
Využití účelové komunikace (polní cesty) nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití navržené účelové komunikace (polní cesty). Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje navíc pouze na okraj zastavitelné plochy pro polní cestu.

Z.93 PU – veřejná prostranství všeobecná

Z.94 PU – veřejná prostranství všeobecná

Zastavitelné plochy Z.93 a Z.94 jsou vymezené z důvodu vytvoření podmínek pro možnou realizaci nových cest ve volné krajině, které jsou vedeny po východním úpatí zalesněného vrchu Erz. Cesty tak vytvoří nové možnosti přístupu k atraktivní přírodní dominantě obce, čímž dojde ke zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Nové cesty spolu s dalšími cestami ve volné krajině v jižní části správního území obce Holubice vytváří zokruhovanou cestní síť, kterou lze využívat pro různé volnočasové aktivity. Nové cesty tak zásadně přispějí ke zlepšení pěší a cyklistické prostupnosti volné krajiny. Zároveň cesty umožní zpřístupnění přilehlých zemědělských a lesních pozemků.
Využití účelové komunikace (polní cesty) nepředstavuje žádné riziko pro blízký les. Blízký les zároveň nepředstavuje žádné riziko pro využití navržených účelových komunikací (polních cest).

Z.120 TW – vodní hospodářství

Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena z důvodu vytvoření podmínek pro možné rozšíření stávajícího areálu ČOV směrem na východ. Rozšíření areálu ČOV by umožňovalo případnou intenzifikaci ČOV, tedy rozvoj technické infrastruktury (vodního hospodářství) obce Holubice, čímž by došlo ke zlepšování životních podmínek v obci. Zároveň by rozšíření areálu mohlo sloužit pro další potřeby obce, např. sběrný dvůr, technické zázemí obce apod. V ploše je zároveň uvažováno zřízení vodních ploch (či nádrží) pro přečištěnou vodu z ČOV, které by zajistily rovnoměrné vypouštění těchto vyčištěných vod do Holubického potoka.
Zastavitelná plocha Z.120 je vymezena v návaznosti na zastavěné území, při severovýchodním okraji jádrového sídla Holubice-Kozinec, tedy v ideální lokalitě, kde nebude docházet k negativním střetům s ostatními funkcemi, především s funkcí obytnou. Přitom jde ovšem o lokalitu v dobré dostupnosti od hlavních obytných částí sídla.

ozn. plochy/koridoru	*způsob využití plochy/koridoru*
odůvodnění vymezení plochy/koridoru ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa	
Provoz a využití ČOV nemůže nijak ohrozit sousední les. V ploše ČOV není umožněné umísťování žádných nadzemních staveb s trvalým pobytem osob, sousední les tedy nemůže ani ohrozit využití ČOV.	

J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

V zadání ÚP Holubice, kap. A.3, odst. P45 byl stanoven požadavek využít v rámci prostorové regulace prvky regulačního plánu, cit:

V důvodných případech (v urbanisticky hodnotných územích, ve výrazně vizuálně se uplatňujících rozvojových plochách apod.) ***bude prověřeno v rámci stanovení prostorové regulace využití prvků regulačního plánu ve smyslu § 43 odst. 3 stavebního zákona****.*

V požadavcích na urbanistickou koncepci bylo dále ve schváleném Zadání ÚP Holubice stanoveno následující:

Pro všechny vymezené plochy určené k zastavění stanovit podmínky prostorového uspořádání zástavby tak, aby prostřednictvím nich byla zajištěna ochrana venkovského charakteru zástavby a ochrana krajinného rázu obce. Bude přitom prověřeno stanovení zejména těchto prostorových charakteristik zástavby:

- *orientace zástavby k jednotné stavební čáře, aby byla zajištěna uspořádanost zástavby vůči přilehlým veřejným prostranstvím, při zohlednění principů pro žádoucí umístění staveb ve svažitém terénu;*
- ***tvary a sklony střech odpovídající tradiční venkovské zástavbě;***
- *půdorysný tvar staveb odpovídající tradiční venkovské zástavbě;*
- *v případě ploch změn pro bydlení a ploch smíšených obytných rovněž rozmezí velikostí pozemků pro výstavbu rodinných domů, přičemž velikost pozemků se bude referencovat k výměrám tradičních pozemků obytných staveb v Holubicích; stanovenou spodní hranicí velikostí pozemků zamezit vzniku nepřirozeně malých pozemků rodinných domů.*

Tyto požadavky byly v rámci zpracování ÚP Holubice konkrétně prověřeny a bylo navrženo řešení, ve kterém jsou stanoveny dílčí prostorové regulativy odpovídající prvkům regulačního plánu pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití. Společným jmenovatelem takto vybraných ploch byl jejich význam pro vytváření urbánního prostředí obce, které by mělo i nadále odpovídat základním znakům venkovského charakteru zástavby. I přes umístění obce v těsném zázemí hlavního města Prahy, tedy v suburbánním zázemí metropole, bylo prostorovou regulací zajištěno, aby nová zástavba nevytvářela na území obce městské struktury a převažovala zástavba samostatných rodinných domů s typickými znaky venkovské zástavby (šikmé střechy, vyšší podíl nezastavěných zahrad, zamezení nepřiměřeně objemných staveb a zahuštěných struktur typu řadových domů).

Tento přístup vychází z následujících skutečností:

Jádrové sídlo Holubice-Kozinec je srostlicí dvou dříve samostatných zemědělských vsí Holubice a Kozinec, jejichž zástavba byla po roce 2003 téměř propojena suburbanizačním stavebním rozvojem. Dříve samostatné vsi Holubice a Kozinec s historickými jádry, které tvoří historické návsi a okolní venkovská stavení, mají čistě venkovský charakter. V souvislosti se suburbanizačními trendy byl v obci vybudován developerský projekt Holubí háj, který narušil čistě venkovský charakter obce, v rámci kterého převažovalo individuální bydlení v rodinných domech. Projekt Holubí háj obsahuje i významný podíl staveb pro bydlení hromadné, které jsou typické spíše v městském prostředí. Přesto i tento rozsáhlý development dodržuje jisté zásady venkovského charakteru zástavby, zejména pak zastřešení šikmými střechami. ÚP Holubice tak tyto spíše městské formy bydlení a zástavby s nevenkovským charakterem, které jsou vymezeny plochami bydlení individuálního (BI) a bydlení hromadného (BH), stabilizuje. Plochy BI pak pouze dílčím způsobem v prolukách doplňuje. V principu tak není v ÚP Holubice připuštěn plošný rozvoj městských a příměstských forem zástavby. Cekově v obci Holubice převládá venkovský charakter zástavby, který je v ÚP Holubice potvrzen a jsou vytvořeny podmínky, aby byl venkovský charakter v obci rozvíjen i na většině doposud nevyužitých zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Požadavek na dodržování venkovského charakteru zástavby v obci Holubice vyplývá taktéž ze skutečnosti, že velká část území obce se nachází v Přírodním parku Okolí Okoře a Budče, který je indikátorem hodnotného krajinného rázu, jenž by neměl být narušen stavebními hmotami, které by tento hodnotný krajinný ráz degradovaly.

J.2. Odůvodnění jednotlivých prvků regulačního plánu

J.2.1. Tvar střech

Tento prvek regulačního plánu byl využit v rámci stanovení podmínek prostorového uspořádání ploch bydlení venkovského (BV) a ploch smíšených obytných venkovských (SV). Prostorový regulativ byl stanoven v následujícím znění:

- *hlavní stavby mají šikmou sedlovou střechu o sklonu 35 – 45°, přípustné jsou polovalby, nepřípustné jsou valbové či pultové střechy*

Stanovená regulace tvarového řešení a zastřešení staveb pro bydlení odpovídá jednomu ze základních znaků venkovského charakteru zástavby. Šikmé sedlové střechy (případně s polovalbou) představují naprosto dominantní formu obytných staveb na českém venkově. Takto koncipovaná zástavba vytváří typickou střešní krajinu pohledově se uplatňující jak z dálkových pohledů, tak z veřejných prostranství. Stavby, mají-li šikmou střechu, směrem do výšky objemově ustupují, stavby jsou tak architektonicky výrazně členěny, čímž se dále vizuálně tlumí jejich celkový objem a hmotové působení. Mezi stavbami se tak více uplatňují průhledy na vzrostlou zeleň na zahradách, zástavba „se topí“ v zeleni, nevytváří jednolitou hradbu, která by ve venkovské krajině působila disharmonicky. Konkrétně stanovený tvar sedlové střechy motivuje k využití výrazněji obdélníkových půdorysů staveb, taktéž typických v české vesnici, kdy byly stavby umísťovány velmi často na okraj pozemku a jejich podélný tvar tak umožňoval efektivní využití pozemku v podobě nezastavěného dvorku. To vše vytváří zásadní odlišující znak od dnes typické příměstské či městské zástavby, často využívající architektonickou formu „bungalovů“, tedy staveb spíše čtvercového půdorysu umísťovaných doprostřed pozemku. Tyto stavby nejenže se odlišují architektonickým ztvárněním od typického obrazu venkovské zástavby, zároveň i popírají principiální důvody pro život na venkově. Tím bylo vždy využití i větší nezastavěné zahrady, původně především pro samozásobitelské zemědělství, postupem doby především pro rekreaci. Valbové či stanové střechy bungalovů jsou obvykle spojeny s architektonickým řešení, kdy má stavba pouze jedno nadzemní podlaží. To pochopitelně v průměru zvyšuje nárok na její půdorys, a tudíž zmenšuje i podíl nezastavěné zahrady. Takto koncipovaná zástavba snižuje efekt utopení zástavby v zeleni, zároveň i odporuje venkovskému rytmu života odehrávajícímu se právě velmi intenzivně na zahradách, kdy lidé respektují hodnotu nezastavěné půdy a respektují produkční či alespoň rekreační potenciál nezastavěných zahrad. Stanovený úhel zastřešení v kombinaci se stanovenou definicí podkroví oproti tomu motivuje stavebníky k výstavbě dvoupodlažních staveb s menšími nároky na zastavěnou plochu.

Opodstatněnost regulace venkovské zástavby spočívající v požadavku na obdélný protáhlý půdorys hlavní stavby a zastřešení sedlovou (případně polovalbovou) střechou o sklonu 35 – 45° dokládají dále i další odborné materiály, zejména:

- Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Jaroslav Sýkora, Nakladatelství ČVUT, Praha, 2006)
- Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2019)
- Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech (Ústav územního rozvoje, Brno, 2018).

K. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 ODST. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

K.1. Přezkoumání souladu Územního plánu Holubice s Politikou územního rozvoje ČR

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.1 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Holubice je s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 v souladu.

K.2. Přezkoumání souladu Územního plánu Holubice s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.2 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Holubice je se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 6 a č. 7 v souladu.

K.3. Přezkoumání 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

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.3 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Holubice je s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

K.4. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.4 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Holubice je s požadavky stavebního zákona v souladu.

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

ÚP Holubice byl v souladu s procesními pravidly stavebního zákona ve všech fázích projednán s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených jejím řešením. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu ÚP Holubice byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jejichž podrobné vyhodnocení dle jednotlivých etap je obsahem kapitoly B.5 tohoto odůvodnění. ↑

Z popsaného vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány vyplývá, že všechny jejich požadavky byly splněny a řešení ÚP Holubice tak odpovídá požadavkům hájeným dotčenými orgány.

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 ÚP Holubice je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Holubice byly dle § 52 odst. 2 stavebního zákona uplatněny následující námitky vlastníků pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněných investorů a zástupců veřejnosti. U jednotlivých námitek je uvedeno i rozhodnutí o těchto námitkách včetně odůvodnění:

Námitka č. 1: Ing. Ivan Martinča, evidováno pod č. j. 00553/23 ze dne 21. 6. 2023
OBSAH NÁMITKY
Námitka v zastoupení vlastníků pozemku p. č. 643/2 a 643/6 v k. ú. Kozinec. Požadavek na úpravu regulace plochy na těchto pozemcích tak, aby umožnila stavbu polyfunkčního domu zahrnujícího i funkci obytnou (z 80 % HPP). Požadavek na úpravu prostorové regulace – navýšení koeficientu zastavitelnosti na 70 %, podlažnost 4 + NP, výška 13 m.
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
Vyhovuje se částečně. V dotčené části plochy Z.61 bude připuštěno částečně i bydlení.
ODŮVODNĚNÍ
Plošná regulace byla na předmětných pozemcích upravena tak, aby připustila i funkci obytnou, a to kromě 1. nadzemního podlaží. Obec dlouhodobě sleduje v této ploše zájem na výstavbě staveb, které budou plnit funkci občanského vybavení pro obyvatele obce. V platném ÚPO Holubice – Kozinec jsou předmětné pozemky zařazeny do plochy ZOS2 – občanská vybavenost bez specifikace funkční náplně. V nepřípustném využití byla v platném ÚPO Holubice – Kozinec zařazena obytná funkce. Nový ÚP Holubice na toto řešení navazuje a chrání předmětnou plochu pro občanské vybavení. Toto občanské vybavení má zajistit kvalitnější podmínky pro bydlení obyvatel nově vybudované části obce, developerského projektu Holubí háj. Na základě probíhajících jednání s potencionálním investorem staveb na předmětných pozemcích je přistoupeno ke kompromisnímu řešení, které částečně uvolňuje podmínky využití plochy, kdy je pro občanské vybavení chráněno pouze 1. nadzemní podlaží staveb. Zbytek budovy tedy umožňuje umístění funkce bytové. Související požadavky na úpravu prostorové regulace nejsou akceptovány, je zájmem respektovat v ploše strukturu zástavby odpovídající okolním plochám bydlení hromadného a nepřipustit zde objemově a výškově dominantní stavby.
Námitka č. 2: Zuzana Macková, evidováno pod č. j. 00549/23 ze dne 26. 6. 2023
OBSAH NÁMITKY
Podatelkou je spoluvlastnice sousedního pozemku p. č. 500/53 a na něm se nacházející stavby č. p. 76. Podání je tak klasifikováno jako námitka. Nesouhlas s prostorovou regulací plochy Z.61 – není zde regulován tvar a typ zastřešení. Regulace by měla požadovat šikmé střechy, aby byl zachován venkovský charakter území. Rovné střechy by neměly být připuštěny.
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
Zamítá se.
ODŮVODNĚNÍ
Pro již zastavěné části nové rezidenční části obce v Kozinci, tzv. Holubí háj, byla koncipována urbanistická koncepce stabilizující stávající strukturu a charakter zástavby. V ploše Z.61 je navázáno na řešení platného ÚPO Holubice – Kozinec, které zde dlouhodobě sleduje doplnění tohoto sídla o stavby občanského vybavení pro obyvatele obce. A to s účelem zajistit kvalitnější podmínky pro bydlení obyvatel obce. Funkční náplň budoucích staveb se zde tak bude odlišovat od okolní obytné zástavby. Z urbanistického hlediska je tak přípustné a do určité míry i žádoucí, aby se tyto stavby od okolní obytné zástavby odlišily i svou architektonickou formou. Ostatně je tradičním rysem tradiční venkovské zástavby na českém venkově, že oproti rodinným domům se sedlovými střechami byly stavby občanského vybavení (typicky školy, společenské sály apod.) zastřešeny odlišným typem střech, zpravidla střechami valbovými s menším sklonem. Přísné stabilizační podmínky požadující venkovský charakter zástavby, včetně typu zastřešení, zde tak nebyly shledány jako vhodné. Plocha se nachází mezi bytovými domy, jejichž charakter ostatně ani tradiční venkovské zástavbě plně neodpovídá. Byť mají tyto domy šikmé střechy, jde o střechy valbové doplněné výraznými vikýři, půdorys staveb je spíše čtvercový. Tím se odlišují od struktury tradiční obytné venkovské zástavby se sedlovými střechami a obdélníkovým půdorysem staveb. Zástavba Holubího háje tak spíše jen volně parafrázuje charakter venkovské zástavby a vykazuje i charakteristické prvky modernější příměstské zástavby rozvíjející se kolem velkých

českých měst od 90. let spolu se zesilujícími suburbanizačními tendencemi. Doplnění tohoto charakteru a struktury zástavby i o architektonicky odlišně řešenou stavbu občanského vybavení tak není hodnoceno jako nežádoucí narušení založeného urbanistického charakteru Holubího háje, naopak může být příležitostí k jeho oživení výrazově odlišnou stavbou, která bude adekvátně deklarovat i odlišnost své funkce v tomto rezidenčním sídle. Takové řešení může posílit genius loci sídla a specifický obraz sídla pro jeho obyvatele.
Námitka č. 3: Lenka Kracíková, evidováno pod č. j. 00551/23 ze dne 26. 6. 2023
OBSAH NÁMITKY
Podatelkou je spoluvlastnice sousedního pozemku p. č. 500/53 a na něm se nacházející stavby č. p. 76. Podání je tak klasifikováno jako námitka. Nesouhlas s prostorovou regulací plochy Z.61 – není zde regulován tvar a typ zastřešení. Regulace by měla požadovat šikmé střechy, aby byl zachován venkovský charakter území. Rovné střechy by neměly být připuštěny.
ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
Zamítá se.
ODŮVODNĚNÍ
Pro již zastavěné části nové rezidenční části obce v Kozinci, tzv. Holubí háj, byla koncipována urbanistická koncepce stabilizující stávající strukturu a charakter zástavby. V ploše Z.61 je navázáno na řešení platného ÚPO Holubice – Kozinec, které zde dlouhodobě sleduje doplnění tohoto sídla o stavby občanského vybavení pro obyvatele obce. A to s účelem zajistit kvalitnější podmínky pro bydlení obyvatel obce. Funkční náplň budoucích staveb se zde tak bude odlišovat od okolní obytné zástavby. Z urbanistického hlediska je tak přípustné a do určité míry i žádoucí, aby se tyto stavby od okolní obytné zástavby odlišily i svou architektonickou formou. Ostatně je tradičním rysem tradiční venkovské zástavby na českém venkově, že oproti rodinným domům se sedlovými střechami byly stavby občanského vybavení (typicky školy, společenské sály apod.) zastřešeny odlišným typem střech, zpravidla střechami valbovými s menším sklonem. Přísné stabilizační podmínky požadující venkovský charakter zástavby, včetně typu zastřešení, zde tak nebyly shledány jako vhodné. Plocha se nachází mezi bytovými domy, jejichž charakter ostatně ani tradiční venkovské zástavbě plně neodpovídá. Byť mají tyto domy šikmé střechy, jde o střechy valbové doplněné výraznými vikýři, půdorys staveb je spíše čtvercový. Tím se odlišují od struktury tradiční obytné venkovské zástavby se sedlovými střechami a obdélníkovým půdorysem staveb. Zástavba Holubího háje tak spíše jen volně parafrázuje charakter venkovské zástavby a vykazuje i charakteristické prvky modernější příměstské zástavby rozvíjející se kolem velkých českých měst od 90. let spolu se zesilujícími suburbanizačními tendencemi. Doplnění tohoto charakteru a struktury zástavby i o architektonicky odlišně řešenou stavbu občanského vybavení tak není hodnoceno jako nežádoucí narušení založeného urbanistického charakteru Holubího háje, naopak může být příležitostí k jeho oživení výrazově odlišnou stavbou, která bude adekvátně deklarovat i odlišnost své funkce v tomto rezidenčním sídle. Takové řešení může posílit genius loci sídla a specifický obraz sídla pro jeho obyvatele.

M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

M.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona

V rámci společného jednání o návrhu ÚP Holubice byly dle § 50 odst. 3 stavebního zákona uplatněny následující připomínky, u nichž je zároveň uvedeno i jejich vyhodnocení:

Vyhodnocení vyjádření oprávněných investorů

Vyjádření Povodí Vltavy, s.p., č.j. PVL-57285/2022/240-Sku ze dne 12. 8. 2022	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Požadavek týkající se projednání ÚP se správcem Holubického potoka, Lesů ČR, s. p.	Územní plán je projednáván dle pravidel daných stavebním zákonem. Jednotlivě je zasílán oprávněným investorům registrovaným krajským úřadem dle § 23a stavebního zákona. Lesy ČR v tomto registru nejsou uvedeny. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Požadavek zajistit likvidaci srážkových vod dle vodního zákona a vyhlášky č. 501/2006 Sb.	ÚP Holubice respektuje předmětné právní předpisy a likvidaci srážkových vod reguluje v souladu s jejich pravidly v ustanovení § D25 až § D29. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Požadavek prověřit kapacitu stávající vodohospodářské infrastruktury.	Kapacita stávající vodohospodářské infrastruktury byla v rámci zpracování ÚP Holubice prověřena a na základě toho stanovena koncepce v ustanoveních § D20 až D29. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Souhlasné vyjádření k řešení likvidace splaškových vod.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Vyjádření společnosti Vodárny Kladno-Mělník, a.s., č.j. P22710016447 ze dne 22. 8. 2022	
OBSAH VYJÁDŘENÍ	VYPOŘÁDÁNÍ
Při využití ploch je nutné respektovat ochranná pásma vodovodních a kanalizačních řadů a stok.	Územní plán jakožto podzákonné opatření obecné povahy respektuje ochranná pásma, jejichž existence vyplývá ze zákona, a nemůže mít na existenci těchto ochranných pásem žádný vliv. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Požadavek respektovat vedle ochranného pásma i manipulační pruh v šířce 10 m okolo nadregionálního vodovodního řadu KSKM OC700, který prochází plochou zastavitelnou plochou Z21.	Předmětná plocha je v současnosti užívána jako zahrada k sousednímu rodinnému domu. Režim ploch BV i nadále toto využití umožňuje a není tak s požadavkem v rozporu. Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

Vyhodnocení připomínek veřejnosti

Připomínka č. 1: Michael Janovský, evidováno pod č. j. 00686/22 dne 10. 8. 2022
OBSAH PŘIPOMÍNKY
Vlastník pozemku p. č. 424 v k. ú. Holubice v Čechách. Pozemek je v Návrhu ÚP Holubice zařazen do plochy smíšené nezastavěného území – zemědělské využití (MN.z). Požadavek, aby byl pozemek zařazen do plochy BI – bydlení individuální. Předmětný pozemek sousedí se stavovou plochou BI, ze strany vlastníků sousedních pozemků dokonce dochází k rozšiřování zahrad na předmětný pozemek. Rozšíření plochy pro bydlení je tak logické a již v současnosti k němu přirozeně dochází. Podél severní hraně pozemku je cesta, na okraji pozemku je křižovatka. Tato křižovatka by tak byla přirozenou hranicí zástavby obce. Východní hranice pozemku lícuje s východní hranicí pozemku p. č. 246/1, který je zařazen do plochy pro bydlení. Zařazením předmětného pozemku do zastavitelných ploch by tak došlo v dané lokalitě

k přirozenému zarovnání východní hrany sídla. Předmětný pozemek není nijak velký, jeho využití pro zástavbu rodinnými domy by doplnilo zástavbu obce. Vymezení zastavitelné plochy na předmětném pozemku je ze strany podatele připomínky považováno za účelné a hospodárné využití území obce, ke kterému se dospělo v rámci plánování území v logických celcích. Podnět k zařazení předmětného pozemku do zastavitelné plochy byl uplatněn již 10. 4. 2012.
VYPOŘÁDÁNÍ
Připomínce není vyhověno a pozemek p. č. 424 zůstává zařazen do plochy MN.z – smíšené nezastavěného území – zemědělské využití. Tento pozemek je v platném Územním plánu obce Holubice-Kozinec zařazen do plochy OP – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. Tedy do plochy, která taktéž neumožňuje výstavbu staveb pro bydlení. Řešení nového ÚP Holubice vychází ze schváleného Zadání ÚP Holubice. V tomto zadání je jednoznačně deklarován zásadní princip určující podobu nového ÚP Holubice. Tímto principem je ukončení doposud velmi dynamického, až překotného rozvoje obytné funkce na území obce. Viz požadavek zadání P41: *„Nevymezovat nové plošně rozsáhlé zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení nad rámec platného ÚPO Holubice – Kozinec, v odůvodněných případech doplňovat pouze dílčí plochy pro zarovnání okrajů zastavěného území a doplnění urbanistických proluk.“* Pozemek p. č. 424 nelze hodnotit jako pozemek v urbanistické proluce. Nachází se na okraji zastavěného území obce, při jeho severovýchodním rohu. Zástavba k němu přiléhá ze západu a z jihu, pozemek je tak především východním směrem tak otevřen do volné zemědělské krajiny. Bezpochyby by bylo z urbanistického a krajinářského hlediska obhajitelné, aby předmětný pozemek byl do zastavitelných ploch zařazen. Nicméně v daném případě převažuje především hledisko strategického rozhodnutí obce ohledně utlumení budoucího stavebního rozvoje obce, které je zakotveno v Zadání ÚP Holubice. Na vymezení zastavitelné plochy nemá žádný vlastník pozemků nárok, a i v tomto případě je tak ze strany obce zcela legitimní, pokud se rozhodne v posouvání hranice zástavby obce v současné chvíli nepokračovat.

M.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona

V rámci veřejného projednání návrhu ÚP Holubice nebyly dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatněny žádné připomínky veřejnosti.

N. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	bytový dům
BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CSD	celostátní sčítání dopravy
ČEPS	Česká energetická přenosová soustava
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
č.p.	číslo popisné
č. parc.	číslo parcelní
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
ČZU	Česká zemědělská univerzita
DI	dopravní infrastruktura
DN	vnitřní průměr potrubí
EIA	environmental impact assesment
EO	ekvivalentní obyvatel
EU	Evropská unie
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
CHKO	chráněná krajinná oblast
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
KÚSK	krajský úřad Středočeského kraje
KÚ SČK	krajský úřad Středočeského kraje
kV	kilovolt
kW	kilowatt
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LC	lokální biocentrum
LK	lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MPO ČR	Ministerstvo průmyslu a obchodu České republiky
MŠ	mateřská škola
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
MW	megawatt
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení

OZE	obnovitelné zdroje energie
P	podkroví
PR SČK	Program rozvoje Středočeského kraje
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RC	regionální biocentrum
RD	rodinný dům / rodinné domy
RK	regionální biokoridor
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK	Středočeský kraj
SDH	sbor dobrovolných hasičů
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
STL	středotlak
TI	technická infrastruktura
TPEO	technická protierozní opatření
TR	transformovna
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VaK	vodovody a kanalizace
VDB ČSÚ	Veřejná databáze Český statistický úřad
vdj.	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlak
VÚMOP	Výzkumný ústav meliorací a ochrany půd
VÚV TGM	Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka
v.v.i.	vědecko výzkumná instituce
VVN	velmi vysoké napětí
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
ZVN	zvláště vysoké napětí

O. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

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

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, 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

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění

Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

Zákon č. 561/2004 Sb., školský zákon, 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. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, 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. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění

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

Vyhláška č. 523/2006 Sb., o hlukovém mapování

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

Vyhlášky č. 178/2012 Sb., vyhláška, kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků

Usnesení vlády ze dne 14. 7. 1999 č. 717 o aktualizaci Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR

Nařízení Středočeského kraje č. 3/2011 ze dne 28. března 2011, o zřízení přírodního parku Okolí Okoře a Budče

Právní předpisy

Obecně závazná vyhláška obce Holubice č. 1/2021, o stanovení systému odpadového hospodářství

Obecně závazná vyhláška obce Holubice č. 3/2009, kterou se vyhlašuje požární řád obce Holubice

ČSN

ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic

ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích

ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací

ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení

ČSN 73 4301 Obytné budovy

ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb

TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami,

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 (09/2021)
Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje ČR (schválená vládou ČR 19. 7. 2023)

Zásady územního rozvoje

Úplné znění ZÚR Středočeského kraje po vydání aktualizací č. 1, 2, 7 a 6 (Ateliér T-plan, s.r.o., 11/2022)
3. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje, návrh pro veřejné projednání (Ateliér T-plan, s.r.o., 04/2022)

Územní plány

Úplné znění Územního plánu obce Holubice - Kozinec po vydání Změn č. 1, 3, 4 a 5, nabytí účinnosti 29. 3. 2022
Úplné znění ÚP Kralupy n. Vlt. po vydání Změn č. 2, 3 a 4, nabytí účinnosti 18. 7. 2022
Územní plán obce Dolany n. Vlt., nabytí účinnosti 8. 1. 2005
Změna č. 1 ÚPO Dolany n. Vlt., nabytí účinnosti 22. 12. 2006
Změna č. 2 ÚPO Dolany n. Vlt., nabytí účinnosti 2. 1. 2015
Úplné znění ÚP Tursko po vydání Změny č. 2, nabytí účinnosti 18. 2. 2023
Územní plán Svrkyně, nabytí účinnosti 30. 9. 2022
Územní plán Zákolany, nabytí účinnosti 29. 3. 2010
Změna č. 1 ÚP Zákolany, nabytí účinnosti 2. 2. 2022
Úplnému znění ÚP Zákolany po vydání Změny č. 1, nabytí účinnosti 2. 2. 2022
Územní plán Otvovice, nabytí účinnosti 16. 10. 2019

Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje – 5. aktualizace 2021 (Ing. arch. Vlasta Poláčková, Hydrosoft Veleslavín, s. r. o., 9/2021)
ÚAP SO ORP Černošice – 5. aktualizace 2022 (Městský úřad Černošice, 12/2022)

Územní studie

Územní studie Lokalita ZV2 + SMS3 (Ing. Denisa Jarosilová, 07/2016)
Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., 12/2019)

Strategie / koncepce / programy Středočeského kraje

Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014–2020 (Středočeský kraj, Praha, 2015)
Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. (Středočeský kraj, 2004, průběžné aktualizace) Online: www.kr-stredocesky.cz/web/20994/42

Studie / koncepce / projekty – urbanismus a architektura

Geometrický plán pro dělení pozemku parc. č. 73/2 v k.ú. Holubice v Čechách (11/2021)
Architektonická studie Základní škola Holubice-Kozinec (Anta spol. s.r.o., 8/2021)

Studie / koncepce / projekty – dopravní infrastruktura

Studie stavby komunikace k nové základní škole (Atelier Anta spol. s r.o., 11/2020)
Technická studie II/240 a II/101, přeložka silnic v úseku D7 – D8, I. a III. etapa (VPÚ DECO PRAHA a.s., 8/2016)
Celostátní sčítání dopravy 2016. Online: scitani2016.rsd.cz
Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Aktualizace 2012. (B.I.R.T. Group, 09/2014)
Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017 – 2023 (CDV, v.v.i., 05/2017)

Studie / koncepce / projekty – technická infrastruktura

Kanalizačním řád stokové sítě obce Holubice (verze z ledna 2020)

Posouzení odvádění dešťových vod v obci Holubice-Kozinec ve vztahu k plánovanému rozvoji obce (M. Slavíček/2006)

Studie / koncepce / plány péče / generely – ochrana přírody a krajiny / ÚSES

Evropská úmluva o krajině

Územní studie krajiny SO ORP Černošice (ČZU v Praze, Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., 12/2019)

Voda v krajině – Strategie ochrany před negativními dopady povodní a erozními jevy přírodě blízkými opatřeními v České republice (VÚV TGM, v.v.i., 2015), dostupné z vodavkrajine.cz

Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje (Atelier V, 2008)

Okresní generel ÚSES okresu Praha-Západ (Ing. Milena Morávková, 2001)

Komplexní pozemkové úpravy pro k.ú. Holubice v Čechách (Irena Straková, Bronislava Nepimachová, František Abert, 04/2008)

Komplexní pozemkové úpravy pro k.ú. Tursko (Miroslav Charvát, 2011)

Výzkumné práce

VaV SP/2d4/36/08: Vyhodnocení migrační propustnosti krajiny pro velké savce a návrh ochranných a optimalizačních opatření. (AOPR ČR + EVERNIA s.r.o. + Výzkumný ústav Silva Taroucy pro krajinu a okrasné zahradnictví v.v.i., 2008), online: www.ochranaprirody.cz/druhova-ochrana/migracni-koridory/

Šindlerová, Veronika, 2013: Systém veřejných prostorů: teorie, vymezení, aplikace. Doktorská disertační práce.

Metodiky / Metodické pokyny / Metodická sdělení

Šindlerová, V. – Felcman, J. – Soukup, T. – Maier, K. – Franke, D., 2022: Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch. Metodický pokyn Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-1640/2022-81. Praha: MMR. ISBN 978-80-7538-381-5, online: https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/stanoviska-a-metodiky/stanoviska-odboru-uzemniho-planovani-mmr/2-uzemne-planovaci-dokumentace-a-jejich-zmeny/vyhodnoceni-potreby-zastavitelnych-ploch

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.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2019: Standard vybraných částí územního plánu. Dokumentace datového modelu. Praha: MMR ČR. ISBN 978-80-7538-235-1.

Metodické sdělení k veřejně prospěšným stavbám dopravní infrastruktury, MMR ČR, č. j. MMR-141/2019-81, zveřejněno 23. 7. 2013, aktualizováno 8. 3. 2019.

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

Löw a kol., 1995: Rukověť projektanta místního ÚSES, Brno: nakladatelství Doplněk

Bínová a kol., 2017: Metodika vymezování územního systému ekologické stability. Praha: MŽP

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

Svoboda, Milan – Králová, Irena, 2021: Standard vybraných jevů územního plánu – Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. Praha: Česká komora architektů. Rozpracovaná verze prezentovaná na seminářích AUÚP a MMR.

Technické podmínky Ministerstva dopravy, odboru Pozemních komunikací, TP 83 Odvodnění pozemních komunikací.

Odborné publikace

Sýkora, Jaroslav, 2006: Územní plánování vesnic a krajiny – Urbanismus 2 (Skriptum ČVUT). Praha: Sýkora, Nakladatelství ČVUT.

Doutlík, Luboš, 1996: Zonální struktury. (Skriptum ČVUT). Praha: Vydavatelství ČVUT.

Rozmanová, N. – Pokorná, Z., 2019: Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech. Verze 2019. Brno: Ústav územního rozvoje.

Rozmanová, N. – Pokorná, Z., 2017: Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech. Brno: Ústav územního rozvoje.

Slovník územního plánování. ÚÚR, 2012-2019. (dostupné z http://www.uur.cz/slovnik2/)

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

Ostatní

Obchodní obslužnost venkova (dokument zpracovaný v roce 2018 Ing. Miroslavem Hlavsou z obchodního družstva KONZUM v Ústí nad Orlicí pro Asociaci českého tradičního obchodu)

Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020 (Asociací hotelů a restaurací České republiky)

Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism

Statistiky

Regionální informační servis, www.risy.cz

Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012)

ČSÚ, 2011: Historický lexikon obcí 1869 – 2011. Online: www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015

ČSÚ, 2011: Sčítání lidu, domů a bytů 2011. Online: vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=statistiky#katalog=30261

ČSÚ, 2022: Veřejná databáze. Vše o území. Online: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi

Internetové zdroje

www.holubicekozinec.cz (oficiální web obce Holubice)

mapy.cz (mapový portál seznam.cz)

ikatastr.cz (veřejný mapový portál katastrální mapy)

eagri.cz (Ministerstvo zemědělství ČR)

www.ilas.cz (evidence územně plánovací činnosti)

www.cuzk.cz (Český úřad zeměměřický a katastrální)

geoportal.gov.cz (národní portál INSPIRE)

cs.wikipedia.org

mapy.geology.cz (mapová aplikace České geologické služby)

mapy.vumop.cz (mapová aplikace VÚMOP)

hydro.chmi.cz (hlásná a předpovědní povodňová služba ČHMÚ)

heis.vuv.cz (hydroekologický informační systém VÚV TGM (HEIS))

portal.chmi.cz (Český hydrometeorologický ústav)

gis.kr-stredocesky.cz (mapová aplikace Středočeského kraje)

geoportal.rsd.cz (geoportál silniční a dálniční sítě ČR)

www.pamatkovykatalog.cz (památkový katalog NPÚ)

isad.npu.cz (státní archeologický seznam ČR (SAS))

oldmaps.geolab.cz (laboratoř geoinformatiky UJEP Ústí nad Labem, historické mapy)

Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

Stabilní katastr – mapa kultur, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

II. vojenské (Františkovo) mapování, 1836-1852 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)

III. vojenské (Františkovo-josefské) mapování, 1877-1880 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)

Topografická mapa v systému S-1952, 1951–1971 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

Ortofotomapa 1953 (Národní geoportál INSPIRE, geoportal.gov.cz)

P. PŘÍLOHY

P.1. Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch

Tabulka bilance kapacit ploch přestavby a zastavitelných ploch vymezených v ÚP Holubice je vložena na samostatných 2 listech formátu A3.

Hodnoty vstupních parametrů výpočtu bilancí kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v ÚP Holubice pro jednotlivé způsoby využití jsou stanoveny na základě analyzovaných trendů jednotlivých funkčních složek území (např. velikost pozemku pro rodinný dům, vývoj celkové plochy bytové jednotky, obydlenost bytové jednotky apod.) nebo kvalifikovaným odhadem na základě předpokládaného nejpravděpodobnějšího možného způsobu zastavění (intenzita zastavění, charakter zástavby, výška zástavby), který odpovídá stanovenému způsobu využití plochy a stanovenému cílovému prostorovému uspořádání plochy stanovenému v ÚP Holubice (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, maximální výška zástavby, typy struktury zástavby). Některé (zejména menší) plochy jsou bilancovány pomocí kvalifikovaného odhadu nejčastěji na základě existující parcelace.

P.2a. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond

P.2b. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na zemědělský půdní fond

P.3. Soulad Územního plánu Holubice s jednotným standardem

Poučení:

Proti Územnímu plánu Holubice vydanému 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