Název dokumentace:	*Návrh územního plánu Zlatníky - Hodkovice*
Pořizovatel:	*obec Zlatníky - Hodkovice*
Zpracovatel:	*Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4*

Územní plán Zlatníky - Hodkovice

1. Textová část

ing. arch. Ladislav Komrska
zpracovatel

Základní údaje

Stupeň dokumentace:
Návrh územního plánu obce Zlatníky - Hodkovice

Pořizovatel:
Obec Zlatníky - Hodkovice

Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:
ing.arch.Ladislav Komrska

Určený zastupitel obce:
Jiří Rezek, starosta obce

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace

název dokumentace:
Územní plán Zlatníky - Hodkovice

správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:
Zastupitelstvo obce Zlatníky - Hodkovice

datum vydání:	číslo jednací:	nabytí účinnosti:
20.9.2010	18/2010	11.10.2010

oprávněná úřední osoba pořizovatele:
v zastoupení obce Kunice na podkladě mandátní smlouvy

ing. Renata Perglerová

podpis a otisk úředního razítka

OBEC 1 ZLATNÍKY - HODKOVICE

Ing. Renata PERGLEROVÁ
Autorizovaná činnost
v oblasti územního plánování
Denisova 827, 250 82 Úvaly
IČO: 45110891

1a) Vymezení zastavěného území

Území obce Zlatníky – Hodkovice zaujímá celkovou rozlohu 766 ha a tvoří jej tato katastrální území:

- *k.ú. Hodkovice u Zlatníků*
- *k.ú. Zlatníky u Prahy*

Zastavěné území

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci přípravných prací – průzkumů a rozborů k Zadání územního plánu Zlatníky - Hodkovice a to v souladu s § 59 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále stavební zákon).

1b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje obce vychází z těchto zásad:

- *Místní části Hodkovice a Zlatníky vytvoří společný urbanizovaný celek se společnou páteřní komunikací*

- *Místní část Hodkovice se bude rozvíjet severním směrem, zastavitelné plochy budou určeny pro umístění vědeckotechnického parku orientovaného na výzkum a aplikace „HIGH TECHNOLOGY“.*
  Na stávající plochy areálu Argo budou navazovat zastavotelné plochy pro průmyslovou a stavební výrobu.

- *Na západní okraj urbanizovaného území naváží přírodní plochy obsahující prvky místního systému ekologické stability, veřejnou zeleň a rekreační plochy zaměřené pro denní rekreaci obyvatel obce a relaxaci personálu vědeckotechnického parku*

- *Území obce je exponováno výstavbou silničních dopravních tras regionálního a nadregionálního významu, vůči negativním vlivům z dopravních koridorů vyplývajícím je zřízen systém izolační a liniové zeleně*

- *Uspořádání účelových komunikací a územního systému ekologické stability vyplývá z připravovaných pozemkových úprav a akceptuje navržené trasy a koridory*

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot území:

Ad) Místní část Hodkovice

Stávající urbanistická struktura bude zachována. Tvoří ji stabilizovaná náves a jednoznačně vymezené plochy bydlení, plochy služeb a plochy (zemědělské) výroby.
Zachování této struktury je řešeno volbou základní, přípustné a podmíněně přípustné funkce.

Pro rozvoj m.č. Hodkovice je rozhodující vymezení ploch výrobních pro vědu a výzkum. Návrh územního plánu přebírá za tímto účelem vymezené plochy dle předchozího územního plánu a dále je rozšiřuje na rozměry, umožňující umístění výzkumné zařízení evropského významu včetně ploch pro aplikační poloprovozy.

Rozvoj zastavitelných ploch určených pro vědu a výzkum i navazujících ploch výroby bude zpřesněn regulačním plánem, který bude – po schválení zastupitelstvem obce – určující pro další

rozvoj příslušného území.

Do severní části řešeného území je vložena zastavitelná plocha H3 pro bydlení. Její využití pro tento účel je limitováno hygienickými limity vyplývajícími z umístění této plochy vedle ČOV a z expozice území, vyplývající z budoucího provozu na silničním okruhu hl. m. Prahy.

Pro uspořádání zastavitelné plochy H3 budou stanovena tato omezení:

- stavby pro bydlení budou umístěny výhradně mimo ochranné pásmo intenzifikované ČOV Hodkovice. Toto ochranné pásmo intenzifikované ČOV Hodkovice se vztahuje k jejímu zkapacitnění na 2000 EO a bude stanoveno až na základě měření (hluk, vibrace, zápach, aerosoly, atd.) získaných ve zkušebním provozu intenzifikované ČOV.

- vzhledem k blízkosti silničního okruhu lze předpokládat nedodržení hygienických limitů pro chráněné venkovní prostory staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Případná opatření k ochraně staveb před vlivem hluku ze silničního okruhu protihlukovými valy a zdmi se nepřipouští.

Podél silnice Hodkovice - Dolní Břežany bude a stávající areál firmy Agro doplněn o plochy pro průmyslovou a stavební výrobu.

Další rozvoj m.č. Hodkovice představují plochy veřejné zeleně, umístěné na východní část obce. Navrženy jsou významné plochy pro rekreaci obyvatel obce a zaměstnanců vědecko technických zařízení. Tyto plochy jsou kompenzačním opatřením vůči silničním stavbám (silniční okruh Prahy, dálnice D3, obchvat Dolních Břežan), které svými důsledky (znečištění ovzduší, hluk, vibrace) znemožňují užívání navazujících ploch pro běžné užívání obyvatel (denní rekreace, pěší a cyklotrasy). Představují změnu orné půdy na veřejnou zeleň, přičemž přirozeným centrem veřejných ploch je vrch Kamínek vzniklým navršením výkopku ze jmenovaných silničních staveb. Podmínkou využití území je respektování stávajících přírodních útvarů – vodotečí, doprovodné liniové zeleně – které dále na správním území Dolních Břežan pokračují a vytváří tak přirozenou soustavu přírodních ploch odvodňujících okolní území do Břežanského údolí a dále do Vltavy.

Jižní část m.č. Hodkovice navazují na severní okraj m.č. Zlatníky a společně vytvářejí zásadní plochy pro další residenční rozvoj obce. Navržena je zde soustava ploch pro bydlení a občanskou vybavenost včetně polyfunkčního objektu obecního úřadu. Navazující sportovní areál je akceptován ve stávajícím rozměru.

Ad) Místní část Zlatníky

Jádrové plochy obce tvoří nadčasový prostor podél páteřní komunikace (náves sv. Petra a Pavla) s dominantní zelení, v SV části vrcholí souborem budou veřejného vybavení s přirozenou dominantou obce, kterou je kostel sv. Petra a Pavla. Tyto plochy jsou určeny jako jádrové, navržený regulativ pak stanovuje povinnost zachování architektonického rázu a současně stanovuje využití objektů v rozsahu, který zpětně umožní využití původně zemědělských objektů a tím i zachování urbanistické struktury jako celku.

Rozvoj m.č. Zlatníky je orientován výhradně na bydlení. Zastavitelné plochy jsou navrženy podél západní hranice zastavěného území, tj. mimo dosah hlukové zátěže budoucí silniční infrastruktury. Opačná – východní hranice obce je chráněna soustavou izolační a ochranné zeleně. Navržena je fragmentace ploch orné půdy do menších celků s cílem snížení prašnosti.

Ad) Rozvoj hodnot v území

Další rozvoj území prohlubuje jeho residenční význam vložením ploch veřejné zeleně, která nabídne obyvatelům prostor pro denní relaxaci. Veřejná zeleň je orientované opačně vůči připravovaným dopravním trasám, při vhodné koordinaci s územním plánem sousední obce Dolní Břežany pak vytvoří přírodní koridor spojující řešené území s údolím Vltavy.

Hodnotný prostor (významem) pak představují nové smíšené jádrové plochy obce, umístěné mezi obě místní části obce. Z hlediska vývoje obce se jedná o mimořádnou příležitost umožňující vznik nového centra obce. Jeho kompozice a význam bude orientován na veřejné vybavení území, dominantní role přirozeného centra – návsi sv. Petra a Pavla, však nesmí být zásadním způsobem

oslabena.

1c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Obec Zlatníky – Hodkovice se bude profilovat jako residenční sídlo stabilizované na současné prostorové a komunikační ose. Důraz bude kladen zejména na kvalitu bydlení – rozvoj veřejných ploch a veřejné zeleně, ochranná opatření vůči dopravním stavbám.

Rozvoj bydlení – jakkoliv obec bezprostředně navazuje na území hlavního města Prahy – respektuje současný územní plán s dílčími úpravami či vložením dalších drobných ploch. Plošný rozvoj obce z hlediska vytvoření ploch pro bydlení není požadován.

Urbanistická koncepce je tedy převzata ze stávajícího územního plánu, z něhož vypouští residenční plochy, vystavené negativním účinkům dopravních koridorů. Nad rámec stávajícího územního plánu jsou dále vymezeny plochy určené pro umístění významných investic v oboru věda – výzkum a dominantní veřejný prostora dílčí plochy pro bydlení.

Realizací záměrů, obsažených v návrhu územního plánu Zlatníky - Hodkovice, bude vytvořen spojený residenční útvar s jednoznačně čitelným půdorysem a vymezenými funkčními plochami.

Území obce bude doplněno novými plochami veřejné zeleně.

Regionální a nadregionální komunikační systém je převzat dle projektové dokumentace

V návrhu územního plánu jsou definovány tyto plochy zastavitelného území:

ozn	*výměra*	*funkce*	*orientační kapacita*	*orientační počet obyvatel*
Místní část Hodkovice				
H1	*22,6137*	*věda, výzkum*		
H2	*12,2564*	*věda, výzkum*		
H3	*1,5714*	*bydlení*	*20 RD*	*60*
H4	*2,8266*	*věda, výzkum*		
H5	*1,6271*	*bydlení*	*20 RD*	*60*
H6	*0,4699*	*bydlení*	*5 RD*	*15*
Místní část Zlatníky				
Z1	*2,5700*	*průmysl*		
Z2	*5,2493*	*průmysl*		
Z3	*1,2563*	*bydlení*	*16 RD*	*48*
Z4	*4,1348*	*jádrové plochy*	*50 RD*	*150*
Z5	*0,2468*	*bydlení*	*3 RD*	*9*
Z6	*7,2059*	*bydlení*	*80 RD*	*960*
Z7	*1,9937*	*rekreace, sport*		
Z8	*0,6566*	*technické plochy*		
Z9	*0,6085*	*bydlení*	*7 RD*	*21*
Z10	*2,5344*	*bydlení*	*30 RD*	*60*
Z11	*2,2137*	*bydlení*	*29 RD*	*57*
Z12	*0,4762*	*bydlení*	*5 RD*	*15*
Z 13	*1,2019*	*bydlení*	*15 RD*	*45*

Poznámka: Kapacity ploch bydlení jsou orientační, slouží k bilanci energetických, vodohospodářských a dopravních potřeb území. Pro rodinné domy uvažujeme 3 osoby na 1 RD , pro plochy smíšené (věda+výzkum) a výrobní pak 20 % užitkové plochy z velikosti zastavitelné plochy. Pro sportovně rekreační plochy a plochy technického vybavené další technické parametry

nestanovujeme.

1d) Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce dopravy

Silniční doprava

Silnice II. třídy

Řešeným územím – místní částí Zlatníky v současnosti prochází důležitá silnice II/101, která je vednou variant silničního spojení mezi dálnicí D5, rychlostní komunikací R4 a dálnicí D1 s využitím mostu Závodu míru v Praze 5, Zbraslavi. Průjezd je bezkonfliktní, v místě křížení silnice II/101 s páteřní komunikací Zlatníky – Hodkovice je realizován kruhový objezd.

Silnice III. třídy

Páteřní komunikace – větev navazující okružní křižovatku silnice II/101 ve směru na m.č. Zlatníky je současně silnicí III. třídy Zlatníky – Libeř. Komunikace prochází jádrovými plochami, s ohledem na nízkou intenzitu dopravy není konfliktní.

Místní částí Hodkovice dále prochází silnice III. třídy č. 00314 Dolní Břežany – Vestec, komunikace má místní význam a není vůči řešenému území konfliktní.

Částí západního okraje řešeného území prochází silnice III. třídy č. 10315 Dolní Břežany – Libeř, její provoz nemá vliv na řešené území.

Úpravy na silniční síti

Návrh územního plánu obsahuje zapracování tras nadregionálního a regionálního významu a to:

- *silniční okruh kolem Prahy, úsek 513 – Vestec – Lahovice*
- *dálnici D3*
- *silniční obchvat Dolních Břežan*

Relizace výše uvedených staveb představuje dílčí změnu dopravního režimu:

- *odlehčení provozu na silnici II/101 (převezme silniční okruh kolem Prahy)*
- *nové připojení m.č. Hodkovice na prostor MÚK ochvatu kolem Prahy se silnicí Libuš – Dolní Břežany, využitelné pro připojení navrhovaných ploch pro vědu a výzkum, popř. ploch výrobních.*

Místní komunikace

Systém místních komunikací je zachován.

Nová místní komunikace ve funkční třídě C2 je určená pro připojení ploch pro vědu a výzkum na silnici Dolní Břežany - Libeř, resp. na silniční okruh kolem Prahy.

Další změny v uspořádání místních komunikací jsou navrženy pouze v souvislosti s realizací nových zastavitelných ploch a jejich připojení na silniční síť.

Nové místní komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1. Komunikace třídy D1 budou uplatněny rovněž v případech dalšího upřesnění vnitřního členění zastavitelných ploch.

Šířky navrhovaných komunikací:

- *MK funkční třídy C3 - 2 x 3,25 m + jednostranný chodník š. 2,0 m*
- *MK funkční třídy D1 - 2 x 2,50 m + zvýrazněný pěší pás v úrovni vozovky š. 2,0 m*

Koridor místních komunikací, vytvářející veřejný prostor má nejmenší šířku 10 m, při jednosměrné komunikaci pak 8,5 m.

Veřejná doprava

Posice stávajících zastávek AD na podélné ose Zlatníky - Hodkovice vyhovují rozvoji obce, doplněny budou v místě definovaných jádrových ploch obce (zastavitelná plocha Z4) a zejména novými posicemi zastávek na severním okraji řešeného území, které budou určeny pro zastavitelné plochy H1 + H2 – plochy pro vědu, výzkum, s využitím nového připojení na silnici III/10115, resp. Prahu 4 lze definovat nové autobusové připojení na Prahu 4 (budoucí konečnou stanici metra , trasy D v Libuši. Docházková vzdálenost k zastávkám AD činí 10 minut.

Pěší a cyklo trasy

V řešeném území bude zřízeno pěší a cyko propojení místních částí Hodkovice a Zlatníky, a to nezastavitelným územím podél západně od obce. V tomto prostoru jsou navrženy plochy veřejné sídelní zeleně. Účelem komunikací je jak separované propojení místních částí Hodkovice – Zlatníky mimo území obce, dále pak zpřístupnění zmíněných ploch veřejné zeleně pro denní relaxaci jak obyvatel obce, tak zaměstnanců – uživatelů vědeckotechnického parku.

Pěší a cyklo komunikace je dále připravena k propojení s obcí Dolní Břežany dále pak do Břežanského údolí, na Závist a dále po evidovaných cyklostezkách Dolní Břežany – Zlatníky, Hodkovice - Jesenice.

Parkování

Nová parkoviště vyžadují především plochy pro vědu, výzkum a výrobu, jejich plochy budou vymezeny v rámci podrobnější dokumentace při zachování poměru 70% uvnitř areálu, 30% mimo areál, tedy na ploše, volně připojitelné k veřejnému prostoru.

Účelové komunikace

Nové účelové komunikace jsou vymezeny v rámci připravovaných pozemkových úprav, vyvolaných v důsledku výstavby nové silniční / dálniční) sítě. Jejich trasy jsou z návrhu pozemkových úprav převzaty. S ohledem na skutečnost, že tyto budou v rámci změn v území rovněž vybudovány, jsou tyto posice neměnné.

Čerpací stanice pohonných hmot

Plochy nejsou v území definovány.

Koncepce veřejného vybavení

Stávající veřejná vybavenost obce není návrhem územního plánu dotčena. Ze stávajícího územního plánu jsou převzaty plochy umístěné při zastavitelných plochách Z4 a Z6. Dle vydaného územního rozhodnutí se jedná o polyfunkční objekt centra, obsahující obecní úřad, prostory pro peněžní služby, ordinace lékaře a policii s prostorovou rezervou pro případné další potřeby obce- poradenské či informační služby, prostor mateřského centra apod.

V tomto prostoru je dále)zemní rezerva pro další objekt veřejného vybavení – optimální funkcí je objekt pečovatelské služby, rehabilitace apod.

Objekty nákupních středisek se nacházejí v okolních obcích - Dolních Břežanech, Vestci a Jesenici, maloobchodní jednotky pak ve Zlatníkách a Hodkovicích.

Koncepce technického vybavení

Elektrická energie

Vysoké napětí

Řešené území je zásobováno distribuční soustavou 22 kV – stávající stav byl realizován na konci 80. let – systémově a koncepčně pro uváděný rozvoj a je tedy bez deficitu vůči stávajícímu území. Jejich prodloužením bude zajištěno zásobování navržených zastavitelných ploch dle dále uvedeného přehledu.

Posice trafostanic určených pro bydlení obsahují požadavek na konečný výkon, trafostanice definované pro plochy vědy, výzkumu a výroby mohou být dále zesíleny či doplněny dalšími, v závislosti na konkrétním požadavku umístěného provozu.

Nové TS budou připojeny VN kabelovým vedením.

Zastavitelné plochy H1, H2, H4, Z1 a Z2 budou omezeny ochranným pásmem stávajících tras VVN a VN, které budou ponechány beze změn.

ozn	*výměra*	*funkce*	***požadovaný*** *příkon v kWi*	*připojení na VN / distribuční vedení NN*
Místní část Hodkovice				
H1	*22,6137*	*věda, výzkum*	*neurčen*	*nová TS H1 dle záměru*
H2	*12,2564*	*věda, výzkum*	*neurčen*	*nová TS H2dle záměru*
H3	*1,5714*	*bydlení*	*720*	*připojit na stávající NN s propojením na TS H2*
H4	*2,8266*	*věda, výzkum*	*neurčen*	*nová TS H4 dle záměru*
H5	*1,6271*	*bydlení*	*240*	*připojit na stávající NN*
H6	*0,4699*	*bydlení*	*60*	*připojit na stávající NN*
Místní část Zlatníky				
Z1	*2,5700*	*průmysl*	*neurčen*	*nová TS Z1 dle záměru*
Z2	*5,2493*	*průmysl*	*neurčen*	*nová TS Z2 dle záměru*
Z3	*1,2563*	*bydlení*	*192*	*připojit na NN novou TS Z4*
Z4	*4,1348*	*jádrové plochy*	*600*	*nová TS Z4*
Z5	*0,2468*	*bydlení*	*36*	*připojit na NN novou TS Z6*
Z6	*7,2059*	*bydlení*	*1020*	*nová TS Z6*
Z7	*1,9937*	*rekreace, sport*	*neurčen*	*připojit na NN novou TS Z6*
Z8	*0,6566*	*technické plochy*	*neurčen*	
Z9	*0,6085*	*bydlení*	*84*	*připojit na stávající NN*
Z10	*2,5344*	*bydlení*	*360*	*nová TS Z10*
Z11	*2,2137*	*bydlení*	*648*	*připojit na NN novou TS Z10*
Z12	*0,4762*	*bydlení*	*60*	*připojit na stávající NN*
Z 13	*1,2019*	*bydlení*	*180*	*připojit na stávající NN*

Nové trafostanice jsou rozmístěny tak, aby byla objektivizována vzdálenost k odběrným místům NN.

Plynovod

Území obce je plynofikováno, na stávající STL síť budou připojeny nové zastavitelné plochy.

Bilance potřeby ZP:

ozn	*výměra*	*funkce*	***o**rientační kapacita*	*potřeba m3/hod.*
Místní část Hodkovice				
H1	*22,6137*	*věda, výzkum*	*neurčen*	*dle konkrétního záměru*
H2	*12,2564*	*věda, výzkum*	*neurčen*	*dle konkrétního záměru*
H3	*1,5714*	*bydlení*	*20 RD*	*44*
H4	*2,8266*	*věda, výzkum*	*neurčen*	*dle konkrétního záměru*
H5	*1,6271*	*bydlení*	*20 RD*	*44*
H6	*0,4699*	*bydlení*	*5 RD*	*11*
Místní část Zlatníky				
Z1	*2,5700*	*průmysl*	*neurčen*	*dle konkrétního záměru*
Z2	*5,2493*	*průmysl*	*neurčen*	*dle konkrétního záměru*
Z3	*1,2563*	*bydlení*	*16 RD*	*35,2*
Z4	*4,1348*	*jádrové plochy*	*50 RD*	*110*
Z5	*0,2468*	*bydlení*	*3 RD*	*7*
Z6	*7,2059*	*bydlení*	*85 RD*	*187*
Z7	*1,9937*	*rekreace, sport*	*neurčen*	*dle konkrétního záměru*
Z8	*0,6566*	*technické plochy*	*neurčen*	
Z9	*0,6085*	*bydlení*	*7 RD*	*14,4*
Z10	*2,5344*	*bydlení*	*30 RD*	*66*
Z11	*2,2137*	*bydlení*	*29 RD*	*63,8*
Z12	*0,4762*	*bydlení*	*5 RD*	*11*
Z 13	*1,2019*	*bydlení*	*15 RD*	*33*

Vodovod

Zdroj vody

Území obce je napojeno na vodohospodářskou soustavu obce Zlatníky – Hodkovice, provozovatelem tohoto systému je VEOLIA. V m.č. Hodkovice je instalován věžový vodojem..

Vodovod

Veškeré území bude napojeno na veřejný vodovod.

Bilance potřeby vody:

Kalkulovaná současná spotřeba vody: 990 obyvatel x 145 143 m3/den

Potřeba vody podle zastavitelných ploch:

ozn	*výměra*	*funkce*	*orientační počet obyvatel (zaměstnanců)*	*potřeba vody v m3/den*
Místní část Hodkovice				
H1	*22,6137*	*věda, výzkum*	*(150)*	*13,50*
H2	*12,2564*	*věda, výzkum*	*(400)*	*36,00*
H3	*1,5714*	*bydlení*	*60*	*10,50*
H4	*2,8266*	*věda, výzkum*	*(50)*	*23,50*
H5	*1,6271*	*bydlení*	*60*	*10,50*
H6	*0,4699*	*bydlení*	*15*	*2,63*

Místní část Zlatníky

Z1	*2,5700*	*průmysl*	*(100)*	*23,00*
Z2	*5,2493*	*průmysl*	*(300)*	*73,50*
Z3	*1,2563*	*bydlení*	*48*	*8,40*
Z4	*4,1348*	*jádrové plochy*	*150*	*26,25*
Z5	*0,2468*	*bydlení*	*15*	*2,63*
Z6	*0,4699*	*bydlení*	*18*	*3,15*
Z7	*1,9937*	*rekreace, sport*	*0*	
Z8	*0,6566*	*technické plochy*	*0*	
Z9	*0,6085*	*bydlení*	*21*	*3,68*
Z10	*2,5344*	*bydlení*	*90*	*15,75*
Z11	*2,2137*	*bydlení*	*87*	*15,22*
Z12	*0,4762*	*bydlení*	*15*	*2,63*
Z 13	*1,2019*	*bydlení*	*45*	*7,88*

Kalkulovaná potřeba vody dle návrhu ÚP: *283,97 m3/den*

Kanalizace

Území je vybaveno splaškovou kanalizací se samostatný
mi ČOV pro místní části Zlatníky, resp. Hodkovice. Vlastníkem kanalizačního systému je obec Zlatníky – Hodkovice, provozovatelem tohoto systému je VEOLIA. Systém zahrnuje část gravitační, doplněnou v případě jižní části m.č. Zlatníky výtlakem.

Všechny zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systém, v případě m.č. Zlatníky budou využity stávající čerpací stanice.

Vyznačené ochranné pásmo ČOV Hodkovice, vztažené k výkonu ČOV na 2000 EO, bude nahrazeno po ukončení zkušebního provozu novým OP, které bude stanoveno na základě skutečných měření zkušebního provozu (hluk, vibrace, zápach, aerosoly atd.).

Odvodnění území

Stávající systém průtoku povrchových vod obcí nebude návrhem územního plánu měněn. Součástí ochranné zeleně, navržené podél východního okraje zastavěného území obce, je retenční prostor pro zachycení balastních povrchových vod z navazujících ploch orné půdy.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých parcel zastavitelných ploch budou jímány na místě. Odvodnění veřejných ploch bude řešeno retenčním prostorem s kontrolovaným odtokem do stávajících recipientů.
Rozvoj zastavitelných ploch H1 – H4 bude z hlediska bilance povrchových vod řešen tak, aby odtok ze zastavovaného území nebyl vyšší než odtok z tohoto území před jeho urbanizací. Za tímto účelem budou v jednotlivých plochách umístěny odpovídající retenční prostory a regulací odtoku.

Podmínkou rozvoje zastavitelné plochy H2 bude organizační opatření spočívající ve zpětném převedení dešťových vod do vodní plochy ČOV Hodkovice. Zpětné převedení dešťových vod bude realizováno před zástavbou vědeckotechnického parku na ploše H2.

Spoje

V území je zřízena JTS, na kterou budou potřeby nových zastavitelných ploch připojeny.
Území je pokryto signálem operátorů mobilní sítě.

Koncepce nakládání s odpady

V územním plánu je převzat stávající systém nakládání s odpady a bude aplikován na nové

zastavitelné plochy.

Návrh řešení požadavků civilní ochrany

V návrhu územního plánu specifikujeme požadavky na civilní ochranu v tomto rozsahu:

Údaje o obyvatelstvu:

		trvale žijících
-	*Současný počet obyvatel:*	*990*
-	*Přírůstek obyvatel:*	*634*
-	*Cílový počet obyvatel:*	*1624*

Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Řešené území se nenachází v údolní nivě a není průlomovou vlnou ohroženo.

Zóny havarijního plánování

Obec se nenachází v zóně havarijního plánování.

Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Pro správní území obce připadá v úvahu areál školky, popř. areál zemědělského agropodniku.

Evakuace obyvatelstva mimo zónu havarijního plánování

Obec toto neřeší, neboť neleží v zóně havarijního plánování.

Skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci

Materiál civilní ochrany lze skladovat v objektu požární zbrojnice.

Svoz nebezpečných látek

Zajišťuje obec na základě smluvního vztahu, v případě mimořádné události není určené místo pro skladování nebezpečných látek ani se takové místo v řešeném území nevyskytuje.

Dekontaminace osob a techniky

Možným prostorem pro dekontaminaci se jeví území na západním okraji obce při silnici II/101.
Prostor jsou snadno přístupný po stávajících komunikacích. Prostor se nachází mimo zastavěné i zastavitelné plochy obce.

Lékárny

Jsou v k disposici v okolních sídlech – Praze - Libuši, Jesenici, Zbraslavi a Dolních Břežanech.
Ambulantní zdravotnická zařízení jsou nejblíže v Praze (Zbraslav, Modřany), nemocnice pak v Praze 4, Krči (IKEM, Thomayerova nemocnice) ve vzdálenosti 6,5 km.

Nouzové zásobování vodou

Nouzové zásobování vodou zajišťuje správce vodovodní sítě s možností využití kapacity věžového vodojemu.

Jako zdroj požární vody lze použít stávající požární nádrže v m.č. Hodkovice i Zlatníky.

Jako zdroj el. energie je nutno uvažovat s elektrocentrálami.

1e) Koncepce uspořádání krajiny

Nadregionální a regionální systém ekologické stability

V řešeném území se nevyskytuje.

Lokální systém ekologické stability

Lokální systém ekologické stability je převzat ze současného územního plánu.

Dílčí změny vedení lokálních biokoridorů a úpravy posice biocenter vycházejí ze zpracovaného projektu pozemkových úprav, výstupem tohoto procesu bude i realizace navrženého systému. Z tohoto důvodu byl postup mezi tvorbou územního plánu a zpracováním pozemkových úprav koordinován.

Lokální systém ekologické stability respektuje prvky kostry ekologické stability. Jeho umístění nejsou v zásadním rozporu s LSES dle platného územního plánu.

Lokální systém ekologické stability tvoří:

- *lokální biocentrum č. 81, které se nachází na západním okraji urbanizovaného území m.č. Hodkovice,*
- *lokální biocentrum č. 82, které je umístěno do lokální deprese, která pokračuje jako Libušský potok*
- *lokální biokoridor č. 71, který výše uvedená biocentra propojuje,*
- *lokální biokoridor č. 73, který podél občasné vodoteče pokračuje do sousední obce Vestec*

Lokální systém ekologické stability bude umístěn na pozemky k tomu určené Pozemkovým úřadem. Tento úřad zajistí realizaci tohoto LSES a jeho předání obci. To je důvod, proč předmětné pozemky nejsou zahrnuty do problematiky veřejně prospěšných staveb, resp. opatření.

Sídelní zeleň

Podle určení obsahuje návrh územního plánu 3 kategorie zeleně:

- *parkovou zeleň jako součást veřejných ploch zastavěného, zastavitelného i nezastavitelného území,*
- *izolační a ochrannou zeleň nezastavitelného území.*

Stávající parková zeleň je umístěna v zastavěném území a umožní umístění dalších souvisejících funkcí souvisejících s užíváním.

Rozsáhlý systém veřejné zeleně je navržen do východní části obce. Jeho součástí je LBC 81, sportovně rekreační plochy Z7, technické plochy Z8 a přístupové, pěší a cyklo komunikace. Parková zeleň je umístěna na opačnou stranu obce vůči navrženým komunikacím, určena je pro relaxaci obyvatel obce a uživatelů navržených ploch pro vědu a výzkum.

Izolační a ochranná zeleň je definována návrhem územního plánu. Obsahuje systém, chránící ve dvou ochranných pásech území obce vůči navrženým silničním trasám. 1. ochranný pás je definován souběžně s navrženými komunikacemi, 2. pás tento systém doplňuje v návaznosti na východní okraj zastavěného území. Propojení obou pásů zeleně je řešeno podél komunikací, současně zde slouží jako liniová zeleň.

1f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

V návrhu územního plánu obce jsou navrženy tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

- plochy bydlení *viz § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na:
- *plochy bydlení*
- *plochy pro bydlení – zahrady*

- plochy občanského vybavení *viz § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na:
- *plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura*
- *plochy občanského vybavení – TV a sportovní zařízení*
- *plochy občanského vybavení – hřbitovy*

- plochy veřejných prostranství *viz § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na
- *plochy veřejných prostranství*
- *plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostranstvích*

- plochy smíšené obytné *viz § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na
- *plochy smíšené obytné*
- *plochy smíšené obytné – jádrových ploch obce*

- plochy dopravní infrastruktury *viz § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na
- *plochy dopravní infrastruktury – silniční*
- *plochy dopravní infrastruktury – specifické*

- plochy technické infrastruktury *viz § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

- plochy výroby a skladování *viz § 11 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na
- *plochy výroby a skladování – věda a výzkum*
- *plochy výroby a skladování – zemědělské stavby*

- plochy smíšené výrobní *viz § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

- plochy vodní a vodohospodářské *viz § 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

- plochy zemědělské *viz § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na
- *plochy zemědělské – orná půda*
- *plochy zemědělské – trvalý travní porost*

- plochy lesní *viz § 15 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

- plochy přírodní *viz § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.*

v podrobnějším členění na
- *plochy přírodní – územní sy\stém ekologické stability*

- *plochy přírodní – ochranná a izolační zeleň*

Specifikace podmínek využití ploch v zastavěném a zastavitelném území obce:

Pro potřeby funkční regulace území se zavádí toto členění:

- *hlavní využití území - viz grafické členění*
- *přípustné využití území – lze vkládat plochy podle vymezeného názvosloví*
- *podmínečně přípustné využití území – lze vkládat objekty dle vymezeného názvosloví, umístěním podmínečně přípustného objektu nesmí být sníženy provozní a hygienické parametry odpovídající funkci hlavní a přípustné*
- *nepřípustné využití území*

Další podmínky:

- *% maximálního zastavění*
- *% minimálního podílu zeleně*
- *maximální výška zástavby*
- *v odůvodněných případech se stanovují specifické požadavky pro konkrétní lokality*

Základní charakteristika funkčních ploch:

Plochy bydlení

Hlavní využití plochy:

Plochy jsou určené pro umístění objektů pro bydlení – bytové a rodinné domy.

Objekty pro bydlení lze využít o činnosti, spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkci nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití plochy:

- *plochy občanského vybavení*
- *plochy veřejných prostranství*
- *plochy smíšené obytné*
- *plochy technické infrastruktury*

Podmínečně přípustné využití ploch:

- *plochy smíšené výrobní*

Nepřípustné využití plochy:

Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*30 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*70 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 8,4 m*
počet podlaží:	-	*přízemí, patro, podkroví*
doplňující podmínky:	-	*zastřešení objektů je přípustné výhradně souměrnými šikmými střechami s převažujícím sklonem 28 - 45^0, barva krytiny musí odpovídat barvě pálené krytiny*

Plochy bydlení - zahrady

Hlavní využití plochy:

Plochy zahrad doplňují funkci bydlení s možností umístění doplňkových objektů vůči navazujícím plochám bydlení.

Přípustné využití plochy:

- *nestanovuje se.*

Podmínečně přípustné využití ploch:

- *nestanovuje se.*

Nepřípustné využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*5 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*95 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 4,5 m*
počet podlaží:	-	*přízemí*

Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura

Hlavní využití plochy:
Stávající a navrhované plochy občanského vybavení..

Přípustné využití plochy:

- *dopravní infrastruktura*
- *plochy technické infrastruktury*
- *veřejné plochy*

Podmínečně přípustné využití ploch:

- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání pro veřejnou infrastrukturu

% maximálního zastavění	-	*40 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*60 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 9,2 m*
počet podlaží:	-	*přízemí, patro, podkroví*
doplňující podmínky:	-	*zastřešení objektů je přípustné výhradně souměrnými šikmými střechami s převažujícím sklonem 28 - 45^0, barva krytiny musí odpovídat barvě pálené krytiny*
	-	*zeleň bude realizována s výsadbou stromových dřevin*

Plochy občanského vybavení – TV a sportovních zařízení:

Hlavní využití plochy:
Plochy, určené pro umísťování ploch a objektů sportovních zařízení anebo obdobných provozů, vycházejících ze sportovní (pohybové) relaxace obyvatel.

Přípustné využití plochy:
Plochy lze doplnit o objekty občanské vybavenosti - objekty společného stravování a ubytování.

Podmínečně přípustné využití ploch:

- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*20 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*80 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 7,2 m*
počet podlaží:	-	*přízemí, podkroví*
doplňující podmínky:	-	*zastřešení objektů je přípustné výhradně souměrnými šikmými střechami s převažujícím sklonem 28 - 45^0,*
	-	*zeleň bude realizována s výsadbou stromových dřevin*

Plochy občanského vybavení - hřbitovy:

Hlavní využití plochy:
Specifická plocha určená pro umístění hřbitova.

Přípustné využití plochy:
- *veřejné plochy*
- *plochy technické infrastruktury*

Podmínečně přípustné využití ploch:
- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání
Nestanovují se.

Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití plochy:
Veřejný prostor tvořený komunikacemi a parkovou zelení, který zpřístupňuje ostatní plochy zastavitelného území.

Přípustné využití plochy:
- *plochy rekreace - sportovní plochy*
- *plochy technické infrastruktury*

Podmíněné využití plochy:
- *podmínky hlavního a přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání
Nestanovují se.

Specifické podmínky:

Plochy veřejných prostranství – zeleň na veřejných prostrranstvích

Přípustné využití plochy:
Stávající a navrhované volně přístupné plochy udržované - parkové zeleně.

Podmíněné funkční využití plochy:
Sportovní plochy, vodní plochy, dětská hřiště.

Podmíněné využití plochy:
- *podmínky hlavního a přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání
Nestanovují se.

Plochy smíšené obytné

Hlavní využití plochy:
Plochy, kde jsou umístěny objekty bydlení, objekty občanského vybavení, objekty pro výrobu a služby, podnikání, zahrádky.

Podmínečně přípustné využití ploch:
Není stanoveno.

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*30 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*70 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 7,2 m*
počet podlaží:	-	*přízemí, podkroví*
doplňující podmínky:	-	*zastřešení objektů je přípustné výhradně souměrnými šikmými střechami s převažujícím sklonem 28 - 45^0,*
	-	*zeleň bude realizována s výsadbou stromových dřevin*

Plochy smíšené obytné – jádrových ploch obce

Hlavní využití plochy:
Plochy jsou určené k soustředěné řadové, resp. uliční zástavbě, k umísťování objektů pro bydlení, objektů občanské vybavenosti, nerušící výroby a služeb a administrativních činností nebo vzájemná kombinace (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.

Přípustné a podmínečně přípustné využití ploch:
Není stanoveno

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*30 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*70 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 10,2 m*
počet podlaží:	-	*přízemí, patro, podkroví*
doplňující podmínky:	-	*novostavby a rekonstrukce budou plně respektovat měřítko a charakter původních staveb*
	-	*zastřešení objektů je přípustné výhradně souměrnými šikmými střechami s převažujícím sklonem 28 - 45^0,*
	-	*zeleň bude realizována s výsadbou stromových*

dřevin

- *parkování vozidel bude řešeno výhradně na vlastním pozemku, v případě objektů občanské vybavenosti lze po dohodě s obcí použít pro krátkodobé parkování veřejných ploch.*

Dopravní infrastruktura - silniční

Hlavní využití plochy:
Pozemky jsou určené pro umístění staveb pro veřejnou automobilovou dopravu včetně vymezení tras potřebných pro provoz dopravních zařízení určených ke správě a údržbě krajiny.

Dopravní infrastruktura – silniční
Plochy jsou určeny pro umístění dálnic, rychlostních komunikací, silnic II. a III. třídy, pěších a cyklistických tras a souvisejících staveb

Dopravní infrastruktura – specifická
Veřejné plochy, sloužící k dopravní obsluze území případně umístění zařízení, sloužících k jejich údržbě.

Přípustné využití ploch:
- *plochy technické infrastruktury*
- *veřejné plochy*

Podmínečně přípustné využití ploch:
- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání
Nestanovují se.

Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití plochy:
Na plochách lze umístit objekty a provozy technického vybavení území - technické služby, správy a údržby objektů, komunikací a inž. sítí, objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice, a plochy pro dopravu - autobusové zastávky, parkoviště.

Přípustné funkční využití plochy:
Na plochy lze umístit objekty občanské vybavenosti a objekty pro drobnou výrobu a služby. Podmíněné funkční využití plochy nesmí vyvolat deficitní bilanci ploch pro technickou vybavenost v dotčeném prostoru.

Podmínečně přípustné využití ploch:
- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	*-*	*60 %*
% minimálního podílu zeleně	*-*	*40 %*
maximální výška zástavby	*-*	*max. 6,2 m*

počet podlaží: - *přízemí*

Plochy výroby a skladování

Hlavní využití plochy:

Území je určené pro umístění provozoven průmyslové výroby, stavební výroby, výrobních služeb, stavebních dvorů a skladování

Přípustné funkční využití plochy:

- *odstavování vozidel na soukromém pozemku mimo veřejné prostory*
- *podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami a prostory*
- *výrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami*
- *výrobní služby*

Podmínečně přípustné využití ploch:

- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné funkční využití plochy:

Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*80 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*20 %*
maximální výška zástavby	-	*12 m, 18 m pro jednotlivé technologické či architektonické prvky se souhlasem dotčeného orgánu.*
počet podlaží:	-	*přízemí, patro, podkroví*

V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou a stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území. Uspořádání plochy H1 a H2 bude stanoveno regulačním plánem.

Specifické podmínky:

Plochy výroby a sladování – věda a výzkum

Hlavní využití plochy:

Území je určeno pro umístění vědeckých a výzkumných areálů včetně ploch pro výuku a poloprovozy určené pro aplikační výstupy

Přípustné využití plochy:

- *sportovní plochy*
- *parková zeleň*
- *plochy technické infrastruktury*
- *plochy veřejných prostranství*

Podmínečně přípustné využití ploch:

- *podmínky podmínečně přípustného využití ploch se nestanovují.*

Nepřípustné využití plochy:

Jiné využití plochy je nepřípustné.

Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Přípustné využití plochy:

Území je určeno pro umístění areálů zemědělské výroby.

Přípustné využití plochy:

- *plochy drobné výroby a služeb*
- *sportovní plochy*
- *parková zeleň*

- *plochy technické infrastruktury*
- *plochy veřejných prostranství*

Nepřípustné využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Další podmínky:
- *změna využití a prostorového uspořádání zemědělských areálů nesmí zvýšit znečištění ovzduší, povrchových vod a nesmí bát zdrojem zápachu*

Plochy smíšené výrobní

Hlavní využití plochy:
Plochy, určené k umístění drobných provozů výroby a služeb živnostenského charakteru.

Přípustné využití plochy:
- *plochy občanského vybavení*

Podmíněné funkční využití plochy:
Plochy lze doplnit o objekty bydlení pro majitele a pro služební byt.

Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Podmínky prostorového uspořádání

% maximálního zastavění	-	*30 %*
% minimálního podílu zeleně	-	*70 %*
maximální výška zástavby	-	*max. 7,2 m*
počet podlaží:	-	*přízemí, podkroví*
doplňující podmínky:	-	*zastřešení objektů je přípustné výhradně souměrnými šikmými střechami s převažujícím sklonem 28 - 45^0,*
	-	*zeleň bude realizována s výsadbou stromových dřevin*

Nezastavitelné plochy

- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní

Podmíněné funkční využití plochy:
Do nezastavitelných ploch lze umístit pouze stavby technického vybavení území, stavby inženýrských sítí, účelových komunikací a účelových objektů, souvisejících s údržbou a provozem těchto ploch. Účelové objekty budou povoleny jako stavby dočasné, pokud jejich charakter nevyžaduje stavbu trvalou.

Nepřípustné funkční využití plochy:
Na nezastavitelných plochách nelze z hlediska střetu s předmětem ochrany přírody umísťovat větrné elektrárny.
Na nezastavitelných plochách je jiné než podmíněně přípustné využití plochy nepřípustné.

- plochy přírodní - územní systém ekologické stability

Biocentra:

Hlavní využití plochy:

Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
Přípustné využití plochy:
Ochrana přírody a krajiny
Podmínečně přípustné využití plochy:
Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
Dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.
Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

Biokoridory:

Hlavní využití plochy:
Plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
Přípustné využití plochy:
Ochrana přírody a krajiny
Podmínečně přípustné využití plochy:
Lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory.
Dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení.
Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

- plochy přírodní - ochranná a izolační zeleň

Hlavní využití plochy:
Plocha přírodní obsahující terénní úpravy a přírodní zeleň zajišťující ochranu území před hlukem.
Přípustné využití plochy:
Nestanovuje se.
Podmínečně přípustné využití plochy:
Nestanovuje se.
Nepřípustné funkční využití plochy:
Jiné využití plochy je nepřípustné.

1g Vymezení veřejně prospěšných staveb

Pro další rozvoj území je nezbytný následující rozsah veřejně prospěšných staveb:

VPS podle nadřazené územně plánovací dokumentace:

- *koridor silničního okruhu kolem Prahy, úsek 513 Vestec – Lahovice*
- *koridor dálnice D3*
- *koridor silničního obchvatu Dolních Břežan*

VPS podle územního plánu:

Název stavby k.ú. dotčené parcely:

Energetické stavby:

TS H1 k.ú. Hodkovice:
TS H2 k.ú. Hodkovice:
TS H4 k.ú. Hodkovice:
TS Z1 k.ú. Zlatníky:
TS Z2 k.ú. Zlatníky:
TS Z4 k.ú. Zlatníky:
TS Z6 k.ú. Zlatníky:
TS Z10 k.ú. Zlatníky:

Dopravní stavby:

MK zastavitelných ploch H1, H2
k.ú. Hodkovice:
Pěší a cyklo komunikace
k.ú. Hodkovice, k.ú. Zlatníky:

Vodohospodářské stavby:

Splašková kanalizace zastavitelných ploch H1, H2
Splašková kanalizace zastavitelných ploch Z10, Z11

Veřejná prospěšná opatření:

Veřejná zeleň
k.ú. Hodkovice

Ochranná zeleň Pražský okruh
k.ú. Hodkovice
k.ú. Zlatníky

Ochranná zeleň D3
k.ú. Zlatníky

Ochranná zeleň Zlatníky – Hodkovice východ
k.ú. Hodkovice
k.ú. Zlatníky

Ochranná zeleň liniová
k.ú. Hodkovice
k.ú. Zlatníky

Asanace a asanační území:

Prostory nejsou specifikovány.

1h Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb

Pozemky s uplatněním předkupního práva nejsou vymezeny.

1i Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část obsahuje 30 listů textové části dle následujícího obsahu:

		strana
	Základní údaje	*2*
1a)	*Vymezení zastavěného území*	*3*
1b)	*Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot*	*4*
1c)	*Návrh urbanistické koncepce*	*5*
1d)	*Koncepce veřejné infrastruktury*	*6*
1e)	*Koncepce uspořádání krajiny*	*12*
1f)	*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*	*13*
1g)	*Vymezení veřejně prospěšných staveb*	*21*
1h)	*Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb*	*22*
1i)	*Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části*	*23*

Výkresová část obsahuje 6 grafických příloh v tomto složení:

I/a	*výkres základního členění území*
I/b	*hlavní výkres – funkční využití ploch*
I/b1	*hlavní výkres - koncepce dopravního řešení*
I/b2	*hlavní výkres - koncepce technické infrastruktury*
I/b3	*hlavní výkres - územní systém ekologické stability*
I/c	*výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnost

Územní studií budou prověřeny tyto zastavitelné plochy:
Z4, Z6
Lhůta pro pořízení územní studie:
Do 5 roků po vydání OOP (územní plán Zlatníky–Hodkovice)
Lhůta pro schválení územní studie pořizovatelem:
Do 6 roků po vydání OOP (územní plán Zlatníky–Hodkovice)

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu

Pořízení a vydání regulačního plánu je podmínkou pro rozhodování o změně využití se stanovuje pro tyto plochy H1 a H2 k.ú. Hodkovice:

Návrh Zadání regulačního plánu zastavitelné plochy H1 a H2

Základní údaje

Stupeň dokumentace: *Zadání regulačního plánu Zlatníky – Hodkovice –zastavitelná plocha H1 a H2*
Pořizovatel: *Obec Zlatníky - Hodkovice*

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím je obec Zlatníky - Hodkovice, místní část Hodkovice, k.ú. Hodkovice u Zlatníků, vymezená zastavitelná plocha H1 a H2.
Řešené území je stanoveno územním plánem Zlatníky - Hodkovice

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky a jejich využití, jak jsou určené k zastavění podle zastavitelné plochy H1 a H2 územního plánu Zlatníky - Hodkovice.

Charakteristika zastavitelé plochy:

H1	*22,6137*	*věda, výzkum*
H2	*12,2564*	*věda, výzkum*

Do řešeného území lze umístit provozovny průmyslové výroby, stavební výroby, výrobních služeb, stavebních dvorů a skladování

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Ve vymezeném území budou umístěny provozní a související objekty vědeckotechnického parku v členění, umožňující variabilitu provozního a organizačního uspořádání provozů.
Členění území bude respektovat regulativy, stanovené územním plánem.
Uspořádání území umožní přímé připojení vědeckotechnického parku na plochy veřejné zeleně v lokalitě Kamínek.
Požadavky na prostorovou regulaci:
- *koeficient zeleně – min. 20 % s požadavkem ne realizaci keřových a stromových*

dřevin domácího původu

- *max. výška zástavby od přilehlého terénu činí 12 m, přičemž v odůvodněných případech lze pro jednotlivé prvky technického či architektonického charakteru navýšit tuto hladinu na 18 m. Zvýšení zástavby je vázáno na jednotlivé posouzení resp. souhlas příslušného orgánu ochrany přírody z hlediska ochrany krajinného rázu.*

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prostorové uspořádání staveb vytvoří logickou strukturu zástavby, umožňující provozní a organizační variantu vnitřního areálu a separované přiřazení objektů a areálů aplikačních provozů.

Struktura zástavby možní volný kontakt s nezastavěným územím areálu Kamínek.
Vůči sousedním přírodním prvkům bude vždy navazovat veřejný prostor.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Území bude napojeno na el. energii, vodu a kanalizaci podle zásad územního plánu včetně převzetí posice technických zařízení. Stavby trafostanic, vodohospodářských a dalších nezbytných objektů a staveb budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

Rozvoj zastavitelných ploch bude z hlediska bilance povrchových vod řešen tak, aby odtok ze zastavovaného území nebyl vyšší než odtok z tohoto území před jeho urbanizací. Za tímto účelem budou v jednotlivých plochách umístěny odpovídající retenční prostory a regulací odtoku.

Požadavek na organizační opatření spočívající ve zpětném převedení dešťových vod do vodní plochy ČOV Hodkovice: Zpětné převedení dešťových vod bude realizováno před zástavbou vědeckotechnického parku na ploše H2.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

TS, vodohospodářská soustava, komunikace.

g) Požadavky na asanace

Nejsou specifikovány.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

V regulačním plánu budou zakreslena ochranná pásma a další regulační prvky, stanovené územním plánem Zlatníky – Hodkovice.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- *rozhodnutí o umístění místních komunikací*
- *rozhodnutí o umístění staveb technické infrastruktury*
- *rozhodnutí o umístění a využití veřejného prostoru*

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu

Požadavek není definován.
Přichází v úvahu v případě, že tento požadavek uplatní dotčený orgán z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí..

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o a parcelaci

Součástí regulačního plánu bude parcelace resp. zcelení pozemků, určených pro stavby budov, komunikací a vybraných objektů technické infrastruktury (trafostanice, vodohospodářské stavby a objekty, komunikace), definovaných regulačním plánem.
Nezastavitelné plochy se shodným funkčním využitím pozemku (shodnou kulturou) budou v případě, že bude prokázána účelnost, zceleny.

l) Požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění o ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude zhotoven v rozsahu, stanoveném přílohou č.11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Etapizace – stanovení pořadí změn v území není požadováno.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Architektonicky a urbanisticky významné stavby pro které může zpracovávat projektovou dokumentaci autorizovaný architekt územní plán nestanovuje.

V jádrových plochách m.č. Zlatníky ve smyslu funkčního využití bude při rekonstrukcích, přestavbách, přístavbách, popř. novostavbách vyžadována součinnost autorizovaného architekta, obec zde může stanovit specifické podmínky pro hmotové a materiálové řešení staveb.

Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1stavebního zákona

Stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení územní plán nestanovuje.

Odůvodnění návrhu územního plánu Zlatníky - Hodkovice

Textová část

A. Základní údaje

Stupeň dokumentace: *Návrh územního pánu obce*

Pořizovatel: *Obec Zlatníky – Hodkovice*

Zpracovatel: *Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4*

Řešené území má v současnosti platný a funkční územní plán.

K vypracování nového územního plánu vedly tyto skutečnosti:

- *požadavek stavebního zákona na vyhotovení ÚPD v souladu s novým stavebním zákonem ř. 183/2006 Sb.,*
- *zapracování silničních staveb ve smyslu PUR, VÚC resp. vydaných územních rozhodnutí a stavebních povolení v této věci ,*
- *vyhodnocení vlivů navrhovaných dopravních staveb na zastavěné území obce a přijetí koncepčních opatření,*
- *aktualizace území s ohledem na zpracované pozemkové úpravy*

V roce 2008 bylo zpracováno Zadání územního plánu Zlatníky - Hodkovice, v návrhu územního plánu jsou zapracovány všechny požadavky Zadání.

2.a Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací, vydanou krajem

Politika územního rozvoje

Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha (ORP Černošice).

Důvody vymezení: *Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části mezinárodní významový přesah, zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní komunikace a tranzitní železniční koridory, zázemí rozvojové oblasti se namísto vlastního území hlavního města postupně stává areálem s přírůstky počtu bydlících obyvatel.*

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

a) dobudovat Silniční okruh kolem Prahy, úsek 513 Vestec – Lahovice
b) upřesnit koridor dálnice D3 Praha – České Budějovice – Dolní Třebonín

Úkoly pro územní plánování:

a) řešit územní souvislosti Silničního okruhu kolem Prahy, úsek 513 Vestec – Lahovice
b) řešit územní souvislosti upřesněného koridoru dálnice D3

Řešené území je dále součástí multimodálního koridoru M1 a součástí koridoru dálnice D3 a koridoru Silničního okruhu kolem Prahy, úsek 513 Vestec – Lahovice, v případě řešeného území vždy ve vztahu k zásadám rozvojové oblasti OB 1.

Územně plánovací dokumentace vydaná krajem

Pro řešené území byl ve 12/2006 schválen územní plán VÚC Pražský region. Na řešené území se vztahují veřejně prospěšné stavby:

- *D003 SOKP(trasa s napojením na silničního okruhu kolem Prahy): úsek Lahovice – Jesenice/Vestec*
- *D071 Dolní Břežany obchvat (III/0031 – III/10115)*

V zákresu hlavního výkresu se na řešeném území dále vyskytují tyto údaje:

- *elektrická nadzemní vedení 400 kV*
- *elektrická nadzemní vedení 220 kV*
- *elektrická nadzemní vedení 110 kV*
- *trasy VTL plynovodu*
- *trasa RR paprsku*
- *CHLÚ Dolní Jirčany*
- *ložiska nebilancovaných nerostných surovin*

2b Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Návrh územního plánu je vypracován v souladu se Zadáním takto:

ad c) Požadavky na další rozvoj obce:

- *vymezeny jsou plochy pro vědeckotechnický park*
- *vymezeny jsou plochy pro rozvoj bydlení s cílovým počtem obyvatel 1644 (požadavek Zadání = 1500 obyvatel)*
- *aplikována je ochranná a liniová zeleň jako reakce na umístění dopravních staveb nadregionálního a regionálního významu*
- *vymezeny jsou nové jádrové plochy umístěné do volného území mezi místními částmi Hodkovice a Zlatníky*

ad d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

- *navržené uspořádání obce vychází z původní urbanistické struktury obce a rozvíjí ji dále rozvíjet v rozsahu, který neporuší tradiční charakter uspořádání – nadále bude sledován rozvoj podél uliční sítě s tradičním uspořádáním jednotlivých skupin staveb,*

- *pro novou zástavbu a rekonstrukci staveb stávajících je zaveden regulativ velikosti stavby, zastřešení stavby a materiálové charakteristiky tak, aby respektovala stavebně historický vývoj území,*

- *zásahy do okolních přírodních útvarů jsou minimalizovány na nezbytné stavby technické infrastruktury, které objektivně nelze řešit jiným způsobem.*

- *prostor mezi místními částmi Zlatníky a obcí Dolní Břežany je řešen jako veřejný prostor s rekreační funkcí s postupnou přeměnou orné půdy na louky a skupiny vysoké a nízké zeleně,*

- *v území bude stabilizována liniová zeleň podél komunikací, polních cest a mezí. Mezi dopravním koridorem Silničního okruhu kolem Prahy, úsek 513 Vestec – Lahovice a dálnicí D3 je vymezen souběžný pás území, určený pro realizaci ochranné zeleně.*

ad e) *Požadavky na řešení technické infrastruktury*

Do návrhu územního plánu jsou zapracovány připravované dopraní koridory nadmístního významu: Trasa Silničního okruhu kolem Prahy, úsek 513 Vestec – Lahovice, dálnice D3 a obchvat Dolních Břežan

Nové zastavitelné plochy jsou připojeny na dopraní a technickou infrastrukturu obce.

ad f) *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území*

V návrhu územního plánu jsou posíleny jádrové plochy obce. Původní zástavba je opatřena regulativem, umožňujícím umístění nerušící výroby a služeb s cílem poskytnout vlastníkům nemovitostí potenciál pro zachování a údržbu charakteristických objektů bývalých zemědělských statků.

Dokumentace je uspořádána dle vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

2c Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Koncept územního plánu nebyl požadován (vyhotoven).

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

Kapitola bude dopracována podle SEA

Vyhodnocení vlivů územního plánu na území NATURA

V řešeném ani zájmovém území se nenachází plochy NATURA 2000 a NATURA EVL.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na stav a vývoj území podle sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech

ad 21 – územní systém ekologické stability
V řešeném území se vyskytují prvky regionálního systému ekologické stability. Místní územní systém je převzat z projektu pozemkových úprav, podle tohoto projektu budou Pozemkovým úřadem realizovány a předány do majetku obce.

ad 23 – významný krajinný prvek ze zákona
VKP ze zákona představují lesní pozemky, údolnice vodních toků, mokřady a významné skupiny liniové a jiné náletové zeleně.

ad 32 – památný strom včetně ochranného pásma

Jsou v územním plánu zapracovány a respektovány.

ad 24 – přechodně chráněná plocha,
ad 25 – národní park včetně ochranného pásma
ad 26 – chráněná krajinná oblast včetně zón
ad 27 – národní přírodní rezervace včetně ochranného pásma
ad 28 – přírodní rezervace včetně ochranného pásma
ad 29 – národní přírodní památka včetně ochranného pásma
ad 31 – přírodní památka včetně ochranného pásma
ad 33 – biosférická rezervace UNESCO, geopark UNESCO

se v řešeném území nevyskytují.

ad 37 – lesy ochranné
ad 38 – lesy zvláštního určení
ad 39 – lesy hospodářské

jsou v řešeném území respektovány. Zábor lesních pozemků není požadován.

Předpokládané vlivy na výsledky návrhu územního plánu na SWOT analýzy území

SWOT analýzy nebyly vypracovány.

Ad - silné stránky
Silnými stránkami v území je jednoznačně vymezená urbanistická struktura, zejména jádrové plochy m.č. Zlatníky, dále pak potenciál možného připojení území obce na hodnotné přírodní útvary – Březanské údolí a zalesněný pás pravého břehu Vltavy.
Obec se nachází v bezprostředním kontaktu s územím hlavního města Prahy.
Obec bude ideálně připojena na regionální dopravní systém (silniční okruh kolem Prahy).

Ad - slabé stránky
Exposice území zavedením silničních dopravních tras, soudobá činnost Agropodniku (živočišná výroba).

Ad - příležitosti
Realizací izolační a ochranné zeleně v rámci opatření vyplývajících z připravovaných staveb nadmístního významu jsou současně žádoucím oživením ploché zemědělské krajiny.
Vymezením významných ploch pro vědu a výzkum včetně odpovídající územní přípravy lze umístit do správního území obce unikátně vědecké přístroje resp. vědecká pracoviště.

Ad - hrozby:
Exposice území obce důsledky dopravy na připravovaných regionálních trasách, zahlcení území obce transitní dopravou v případě mimořádné události na navrhovaných silničních trasách.

Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

Územní plán řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

Posuzování vlivů na životní prostředí

Z hlediska zjišťovacího řízení ve smyslu zákona č. 93/2004 Sb., kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí,obsahuje návrh územního plánu obce Zlatníky - Hodkovice dokumentaci SEA.

Plochy s rozdílným způsobem využití

Názvosloví a význam ploch s rozdílným způsobem využití je navrženo v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecně technických požadavcích na výstavbu. Dále jsou provedena tato zpřesnění:

Zastavitelná území

- *plochy bydlení v členění:*
  - *plochy bydlení – v bytových domech*
  - *plochy bydlení – v rodinných domech městské a příměstské*
  - *plochy pro bydlení – zahrady*

- *plochy občanského vybavení v členění:*
  - *plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura*
  - *plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení*
  - *plochy občanského vybavení – hřbitovy*

- *plochy smíšené obytné:*
  - *plochy smíšené obytné*
  - *plochy smíšené obytné - v centrech*

- *dopravní infrastruktura:*
  - *dopravní infrastruktura - silniční*
  - *dopravní infrastruktura – se specifickým využitím*

- *plochy výroby:*
  - *plochy výroby – skladování a lehký průmysl*
  - *plochy výroby – věda a výzkum*
  - *plochy výroby – zemědělská výroba*

- *veřejné plochy:*
  - *veřejné plochy*
  - *veřejné plochy - zeleň*

Nezastavitelná území

- *plochy přírodní:*
  - *plochy přírodní – orná půda*
  - *plochy přírodní - trvalý travní porost*
  - *plochy přírodní – se specifickým využitím*
  - *plochy lesní*

2d Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Viz SEA, které je nedílnou součástí územního plánu Zlatníky – Hodkovice..

2e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky, určené k plnění funkce lesa

Struktura odnětí ZPF:

-	*odnětí pro definované zastavitelné plochy*	*72,6162 ha*
-	*odnětí pro veřejné komunikace a prostranství*	*68,2348 ha*
-	*odnětí pro ochrannou a veřejnou zeleň*	*71,5047 ha*
	odnětí celkem	***212,4057 ha***

Zábory pro definované zastavitelné plochy

ozn	*funkce*	***celkem plocha***	***z toho ZPF***
Místní část Hodkovice			
H1	*věda, výzkum*	*22,6137*	*22,6137*
H2	*věda, výzkum*	*12,2564*	*12,2564*
H3	*bydlení*	*1,5714*	*2,4730*
H4	*věda, výzkum*	*2,8266*	*2,8266*
H5	*bydlení*	*1,6271*	*1,6271*
H6	*bydlení*	*0,4699*	*0,4699*
Místní část Zlatníky			
Z1	*průmysl*	*2,5700*	*2,5700*
Z2	*průmysl*	*5,2493*	*5,2493*
Z3	*bydlení*	*1,2563*	*1,2563*
Z4	*jádrové plochy*	*4,1348*	*4,1348*
Z5	*bydlení*	*0,2468*	*0,2468*
Z6	*bydlení*	*7,2059*	*7,2059*
Z7	*rekreace, sport*	*1,9937*	*1,9937*
Z8	*technické plochy*	*0,6566*	*0,6566*
Z9	*bydlení*	*0,6085*	*0,6085*
Z10	*bydlení*	*2,5344*	*2,5344*
Z11	*bydlení*	*2,2137*	*2,2137*
Z12	*bydlení*	*0,4762*	*0,4762*
Z 13	*bydlení*	*1,2019*	*1,2019*
součet		***71,7132 ha***	***71,7132 ha***

Zábory pro veřejné komunikace a prostranství

Silniční okruh kolem Prahy	*50,9790*
Dálnice D3	*12,8270*
Obchvat Dolních Břežan	*1,7107*
MK ploch H1 a H2	*1,1952*
Pěší a cyklo komunikace	*1,5229*
součet	***68,2340 ha***

Zábory pro ochrannou a veřejnou zeleň

Ochranná zeleň pro silniční okruh	*23,4936*
Ochranná zeleň pro D3	*14,1797*
Ochranná zeleň k MK ploch H1 a H2	*0,4879*
Veřejná zeleň u ČOV	*0,3263*
Veřejná zeleň Zlatníky – Hodkovice	*33,5514*
součet	***72,0389 ha***

Specifikace záborů ZPF podle kultury: ***vše orná půda***

Specifikace záborů podle stupně přednosti ochrany ZPF v ha:

ozn	*funkce*	*celkem plocha*	*BPEJ / stupeň přednosti*	*dílčí plocha*
Místní část Hodkovice				
H1	*věda, výzkum*	*22,6137*	*2 64 01/III.*	*0,2882*
			2 26 04/IV.	*1,1128*
			5 12 00/I.	*21,2127*
H2	*věda, výzkum*	*12,2564*	*5 12 00/I.*	
H3	*bydlení*	*1,5714*	*5 12 00/I.*	
H4	*věda, výzkum*	*2,8266*	*5 12 00/I.*	
H5	*bydlení*	*1,6271*	*5 62 00/I.*	
H6	*bydlení*	*0,4699*	*2 10 00/I.*	
Místní část Zlatníky				
Z1	*průmysl*	*2,5700*	*5 11 00/I.*	
Z2	*průmysl*	*5,2493*	*5 11 00/I.*	*3,0449*
			5 12 00/I.	*2,2044*
Z3	*bydlení*	*1,2563*	*5 62 00/I.*	
Z4	*jádrové plochy*	*4,1348*	*5 62 00/I.*	
Z5	*bydlení*	*0,2468*	*5 62 00/I.*	
Z6	*bydlení*	*7,2059*	*5 12 00/I.*	
Z7	*rekreace, sport*	*1,9937*	*5 62 00/I.*	
Z8	*technické plochy*	*0,6566*	*5 62 00/I.*	
Z9	*bydlení*	*0,6085*	*2 10 00/I.*	
Z10	*bydlení*	*2,5344*	*5 62 00/I.*	
Z11	*bydlení*	*2,2137*	*5 62 00/I.*	
Z12	*bydlení*	*0,4762*	*5 62 00/I.*	
Z 13	*bydlení*	*1,2019*	*5 62 00/I.*	
Zábory pro veřejné komunikace a prostranství				
Silniční okruh kolem Prahy		*50,9790*	*2 11 00/II.*	*17,2860*
			2 26 01/III.	*7,30520*
			2 26 04/IV.	*12,7592*
			2 64 01/III.	*5,94590*
			5 12 00/I.	*7,68270*
Dálnice D3		*12,8270*	*2 10 00/I.*	
Obchvat Dolních Břežan		*1,7107*	*5 11 00/I.*	
MK ploch H1 a H2		*1,1952*	*2 64 00/III.*	*0,1088*
			2 64 04/III.	*0,2281*
			5 12 00/I.	*0,8583*
Pěší a cyklo komunikace		*1,5229*	*5 62 00/I.*	

Odůvodnění podle §53 stavebního zákona

3a Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje:

Návrh Územního plánu Zlatníky - Hodkovice je v souladu se zásadami Politiky územního rozvoje České republiky schválené vládou ČR dne 20. 7. 2009.

OB1 Rozvojová oblast Praha:

Důvodem vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Koridor D3:

Důvody vymezení:

Příprava dokončení základní sítě dálnic a zabezpečení převedení očekávané zátěže intenzit dopravy na tuto kvalitativně vyšší úroveň dopravy. Součást TEN-T.

Koridor kapacitních silnic SOP - silniční okruh kolem Prahy:

Důvody vymezení:

Převedení tranzitní silniční dopravy mimo intenzivně zastavěné části města. Součást TEN-T.

Multimodální koridor M1:

Důvody vymezení:

Propojení multimodálního koridoru IV. (Berlin–Dresden–Praha–Bratislava–Györ–Budapest–Constanţa/Thessaloniki/Istanbul) s multimodálním koridorem X. (Salzburg–Ljubljana–Zagreb–Beograd–Niš–Skopje–Veles–Thessaloniki) či jeho větví X. A (Graz–Maribor–Zagreb). Multimodální koridor v sobě zahrnuje územní koordinaci koridorů konvenční železniční dopravy C-E 551, dálničního a silničního koridoru D3 a R3, splavnění Vltavy do Českých Budějovic, plochu mezinárodního letiště a veřejného logistického centra. Vazba na mezinárodní dopravní sítě směrem do Rakouska.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci koridoru řešit koordinaci umístění rozvojových záměrů.

Platný územní plán VÚC:

Název dokumentace:	*ÚP VÚC Pražský region*
Pořizovatel:	*Krajský úřad Středočeského kraje*
Zpracovatel:	*AURS, s.r.o., Ing. arch. Milan Körner*
Datum zpracování:	*srpen 2006*
Datum schválení:	*prosinec 2006*

Na řešené území se vztahují veřejně prospěšné stavby:

D003 SOP(trasa s napojením na silničního okruhu kolem Prahy): úsek Lahovice – Jesenice/Vestec

D071 Dolní Břežany obchvat (III/0031 – III/10115)

V zákresu hlavního výkresu se na řešeném území dále vyskytují tyto údaje:

- *elektrická nadzemní vedení 400 kV*
- *elektrická nadzemní vedení 220 kV*
- *elektrická nadzemní vedení 110 kV*
- *trasy VTL plynovodu*
- *trasa RR paprsku*
- *CHLÚ Dolní Jirčany*
- *ložiska nebilancovaných nerostných surovin*

3b Soulad s cíly a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle územního plánování jsou formulovány v § 18 stavebního zákona. Úkoly územního plánování jsou formulovány v § 19 stavebního zákona.

Posuzovaný Územní plán Zlatníky - Hodkovice je zpracován v duchu těchto priorit územního plánování, a proto ho lze považovat za přínosný pro optimalizaci územního rozvoje v řešeném území. V podstatě všechny jeho aktivity směřují ke zlepšení současného stavu, a to při cílené vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro dosažení uspokojivé soudržnosti obyvatel předmětné oblasti.

Územní plán řeší organizaci území z hlediska zachování a rozvoje definovaných silných stránek a příležitostí a učiněna jsou opatření pro eliminaci slabých stránek a hrozeb. Respektovány jsou možnosti rozvoje sídelní struktury, zjištění ekonomického rozvoje obce a zachování a podpora unikátního přírodního prostoru, tj. základních pilířů vyváženého rozvoje území.

3c Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Územního plánu Zlatníky - Hodkovice je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

3d Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Návrhem Územního plánu Zlatníky - Hodkovice budou obeslány níže uvedené dotčené orgány, sousední obce a ostatní organizace:

Dotčené orgány:

1. *Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2*
2. *Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10*
3. *Ministerstvo obrany ČR, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6*
4. *Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 772/12, P. O. BOX 3, 110 15 Praha 1*

5. *Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2*
6. *Ministerstvo zdravotnictví ČR - Český inspektorát lázní a zřídel, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2*
7. *Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1*
8. *Ministerstvo kultury ČR, odbor památkové péče, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1*
9. *Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1*
10. *Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné náměstí 1585/9, 110 00 Praha 1*
11. *Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2*
12. *Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno*
13. *Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7*
14. *Obvodní báňský úřad Kladno, Kozí 748/4, P. O. BOX 31, 110 01 Praha 1*
15. *Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5*
16. *Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2*
17. *Městský úřad Černošice, odbor kultury, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice*
18. *Městský úřad Černošice, odbor dopravy, Podskalská 19, 120 00 Praha 2*
19. *Městský úřad Černošice, odbor územního plánování a stavebního řádu, Riegrova 1209, 252 28 Černošice*

Sousední obce:

20. *Hlavní město Praha, magistrát hl. m. Prahy, odbor územního plánu, Jungmannova 29, 110 00 Praha 1*
21. *Obec Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice*
22. *Obec Dolní Břežany, 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany*
23. *Obec Psáry, Pražská 137, 252 44 Psáry*
24. *Obec Libeř, čp. 35, 252 41 Libeř*
25. *Obec Vestec, Vestecká 3, 252 42 Vestec*

Ostatní organizace:

26. *ČEZ distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín*
27. *RWE Transgas Net, s. r. o., Kavčí hory Office Park, Na Hřebenech II 8/1718, 140 21 Praha 4*
28. *Povodí Vltavy – závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5*
29. *1. SčV, spol. s r. o., Ke Kablu 971, 100 00 Praha 10*

<u>Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:</u>

1. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2, čj. 305/500/10(12217/ENV/10) ze dne 31. 3. 2010

5. Ministerstvo zdravotnictví ČR, Palackého náměstí 375/4, 128 00 Praha 2, čj. MZDR 46/2010/INV-345 ze dne 12. 2. 2010

7. Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. 5140/2010/05100 ze dne 15. 2. 2010

11. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 019236/2010/KUSK-OŽP/Tuč ze dne 9. 3. 2010
Odbor životního prostředí

- *zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*
- *zákon č. 334/192 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*
- *zákon č. 289/1995 Sb., o lesích*
- *zákon č. 8/2002 Sb., o ochraně ovzduší*

Odbor dopravy
Odbor kultury a památkové péče

14. ČR - státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 1825/49, 120 00 Praha 2, čj. 119-8.2/10/20.103/PS ze dne 18. 2. 2010

19. Česká republika - Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Na Baních 1304, 156 00 Praha 5, čj. KRPS-1506-44/ČJ-2010-0100MN ze dne 15. 3. 2010

20. Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. ŽP/MEUC-006339/2010/Sob ze dne 1. 4. 2010

- *zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší*
- *zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech*
- *zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*
- *zákon č. 289/1995 Sb., o lesích*
- *zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti*
- *zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči*

Vyjádření ostatních organizací, které byly obeslány a nejsou dotčeným orgánem a jsou v souladu s návrhem:

30. ČEZ distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín, ze dne 6. 4. 2010

31. RWE Transgas Net, s. r. o., Kavčí hory Office Park, Na Hřebenech II 8/1718, 140 21 Praha 4, čj. 754/10/OVP/N ze dne 9. 2. 2010

32. Povodí Vltavy – závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5, čj. 7933/2010-PVL ze dne 31. 3. 2010

Stanoviska a vyjádření, ve kterých jsou uplatněny připomínky:

2. Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, čj. 11105/ENV/10, 417/660/10 ze dne 16. 2. 2010

Upozorňují, že v jižní a východní části k. ú. Zlatníky se nachází chráněné ložiskové území (CHLÚ) Dolní Jirčany, které bylo stanoveno k ochraně stejnojmenného výhradního ložiska cihlářské suroviny č. 3 125400, kde organizací ve smyslu § 5a zákona č. 44/1988 Sb. je organizace TONDACH Česká republika, s. r. o., Hranice. Na výše jmenovanou organizaci je třeba se obrátit se žádostí o vyjádření (ad § 19 horního zákona - zákon č. 44/1988 Sb.) v případě bude-li některý navržený objekt ÚP zasahovat do výše uvedeného CHLÚ.
Vyhodnocení: *CHLÚ je zakresleno v grafické části. Vyjádření organizace TONDACH Česká republika bude doloženo při územním, popř. stavebním řízení.*

4. Vojenská ubytovací a stavební správa, Hradební 772/12, P. O. BOX 3, 110 15 Praha 1, čj. 2003/36959-ÚP/2010-7103/44 ze dne 18. 2. 2010

Upozorňují na dodržení našich podmínek, které Vám byly zaslány v roce 2008 pod čj. 9153/31867-ÚP/2008 - 7103/41. Požadují jejich zapracování do výkresu limitů a do textové části ÚP.
Vyhodnocení: *Podmínky zaslané v r. 2008 nebyly obcí obdrženy. Na základě telefonické informace pana Janouška byla uvedená podmínka v roce 2010 zrušena. Do návrhu není třeba podmínku uvádět.*

9. Ministerstvo dopravy ČR, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, P. O. BOX 9, 110 15 Praha 1
- Centrum dopravního výzkumu, v. v. i., Divize rozvoje dopravy-pracoviště Praha, Thámova 7, 186 00 Praha 8

Řešeným územím prochází koridory plánované silnice R1 a dálnice D3, které požadují územně chránit.
Vyhodnocení: *Koridory jsou vymezeny v návrhu územního plánu.*

Upozorňují, že lokalita H3 (bydlení) může být po vybudování a následném zprovoznění rychlostní komunikace R1 zasažena negativními vlivy ze silniční dopravy (hluk, vibrace, emise, imise). Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků správce dopravní infrastruktury, ale musí být realizovány na náklady investorů výstavby v těchto lokalitách a to mimo pozemky rychlostní silnice R1..
Vyhodnocení: *Upozornění bude uvedeno v textové části návrhu - protihluková opatření budou investorem vybudována pouze v případě, že nově vybudovaná protihluková opatření silnicí R1 nebudou dostatečná.*

- Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4

Upozorňují na skutečnost, že lokalita H3 (bydlení) může být po vybudování a následném zprovoznění silnice R1 zasažena negativními vlivy ze silniční dopravy (hluk, vibrace, emise, imise). Protihluková opatření v případě nesplnění hlukových limitů pro obtěžování hlukem ze silniční dopravy nebudou hrazena z prostředků ŘSD ČR, ale musí být realizovány na náklady investorů výstavby v těchto lokalitách, a to mimo pozemky rychlostní silnice R1.
Vyhodnocení: *Upozornění bude uvedeno v textové části návrhu - protihluková opatření budou investorem vybudována pouze v případě, že nově vybudovaná protihluková opatření silnicí R1 nebudou dostatečná.*

11. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5, čj. 068616/2010/KUSK ze dne 4. 5. 2019

- *zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí*

Požadují v další fázi pořizování územního plánu zapracovat opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí jako podmínky změn využití ploch vyplývající z doporučení autorizované osoby.
V rámci navazujícího stupně řešení územního piánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.
Ve stávající etapě navrhovaného rozvoje území nelze přesně specifikovat naplnění ÚP konkrétními záměry (resp. specifikovat jejich vliv na složky životního prostředí). Byl proto posouzen obecný rámec možných dopadů aktivit navrhovaných v ÚP. Konkrétní záměry na vybraných plochách územního plánu, které jsou definovány v příloze I zákona č. 100/2001 Sb., případně podlimitní záměry bude třeba posoudit v rámci procesu EIA.

Pro fázi vydání a uplatňování územního plánu Zlatníky - Hodkovice a pro fázi navazujících povolovacích řízení je nutné akceptovat podmínky uvedené v části C) této zprávy.
Vyhodnocení: *Vyhodnocení je uvedeno v části C) této zprávy.*

15. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2, čj. 5024-2.5/10/Pha ze dne 9. 4. 2010

- Vzhledem k tomu, že navrhovaná území určené k obytné zástavbě mohou být zatížena hlukem z komunikace SOKP stavba 513, budou tyto plochy zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení. V rámci územního řízení staveb pro bydlení bude nutné tuto hlukovou zátěž blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády 148/2006 Sb., o ochraně před nepříznivými účinku hluku a vibrací.
Vyhodnocení: *Požadavek na posouzení budoucí hlukové zátěže bude uveden v textové části návrhu.*

- Vliv jednotlivých záměrů na funkčních plochách pro průmysl, vědu a výzkum, bude prověřen v rámci navazujících územní řízení jednotlivých záměrů.
Vyhodnocení: *Podmínka se netýká zpracování územního plánu, ale dokumentace pro územní řízení*

- Nejpozději v rámci územního řízení bude nutné předložit hlukovou studii ovlivnění obytné zástavby hlukem jak ze silničního provozu, tak z průmyslových provozů.
Vyhodnocení: *v textové části bude uveden požadavek na zpracování hlukové studie v rámci územního, popř. stavebního řízení.*

16. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Jana Palacha 1970, 272 01 Kladno, čj. HSKL 1980/2010-PCNP ze dne 22. 2. 2010

- Bude zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení - komunikace bude navržena dostatečné šíře tak aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody).

- Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí posilovači stanice) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

- Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů.

Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení.
Vyhodnocení: *Jelikož se nejedná o vymezení nových významných zastavitelných ploch a předložené podmínky jsou obecného charakteru, které jsou uvedeny v příslušných právních předpisech a normách a v platném územním plánu, nebudou v této změně opětně citovány. Jedná se o podmínky pro územní a stavební řízení.*

20. Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, Podskalská 19, 120 00 Praha 2, čj. ŽP/MEUC-006339/2010/Sob ze dne 1. 4. 2010

- *zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon*

Nesouhlasí s předloženým návrhem zadání ÚP Zlatníky-Hodkovice z tohoto důvodu:
Plánovaná zástavba je navrhována v pramenných částech Břežanského potoka a Libušského (Písnického) potoka, které jsou málovodnými až bezvodými recipienty stávajících CO V Hodkovice a ČOV Zlatníky. Navrhovaná výstavba by vyvolala zvýšenou produkci odpadních vod. Navýšením odtoku odpadních vod do výše uvedených vodních toků by došlo k jejich neúnosnému zatížení.
Upozorňují, že v textové části předloženém návrhu zadání ÚPO je uváděno ochranné pásmo ČOV 300 m a obytná zástavba je tedy navrhována uvnitř ochranného pásma. Nadále platí, že čisté srážkové vody musí být v maximální míře vsakovány a případný odtok přebytečných srážkových vod ze zastavovaného území nesmí být vyšší než odtok z tohoto území před jeho urbanizací. Proto musí být navrženy retenční prostory (retenční nádrže, trubní retence, suché poldry) s regulací na odtoku.
Vyhodnocení: *Na základě jednání byla provedena následující dohoda, jejíž výsledek bude respektovat návrh územního plánu:*
Rozvoj území - zastavitelné plochy H1-H4 bude z hlediska bilance povrchových vod řešen tak, aby:
- odtok srážkových vod ze zastavovaného území nebyl vyšší než odtok z tohoto území před jeho urbanizací - budou navrženy odpovídající retenční prostory s regulací odtoku
- podmínky budou součástí zadání regulačního plánu pro plochy H1, H2
- Vodohospodářské řešení územního plánu bude obsahovat zpětné převedení dešťových vod, které byly provizorně převedeny do retenční nádrže plochy H2,do vodní plochy pod ČOV Hodkovice.. Zpětné převedení dešťových vod bude v územně plánovací dokumentaci uvedeno jako veřejně prospěšné opatření. Toto veřejně prospěšné opatření bude realizováno před zástavbou vědeckotechnického parku na ploše H2.
- Stavby pro bydlení na lokalitě 113 budou umístěny výhradně mimo ochranné pásmo intenzifikované ČOV Hodkovice. Toto ochranné pásmo intenzifikované ČOV Hodkovice se vztahuje k jejímu zkapacitnění na 2000 EO a bude stanoveno až na základě měření (hluk, vibrace, zápach, aerosoly, atd.) získaných ve zkušebním provozu intenzifikované ČOV.

- *zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*

Orgán ochrany přírody požaduje vymezit plochy územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) do ploch přírodních (§ 16, odst. l, vyhláška č. 501/2006 Sb.). Vymezené prvky ÚSES požaduje zakreslit do hlavního výkresu.
V regulativech uvést následující podmínky pro využití ploch biocenter a biokoridorů:
Podmínky pro využití ploch biocenter
- *hlavní využití: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny*
- *přípustné využití: ochrana přírody a krajiny*
- *podmíněně přípustné využití: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin*
- *podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení*
- *nepřípustné využití: ostatní způsoby využití*

Podmínky pro využiti ploch biokoridorů
- *hlavní využití: plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny*
- *přípustné využití: ochrana přírody a krajiny*
- *podmíněně přípustné využití: lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biokoridory*
- *podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení*
- *nepřípustné využití: ostatní způsoby využití*

Vymezení a hodnocení lokálního systému ekologické stability je, podle § 77 odst. 2 zákona č.114/1992 Sb.,o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon), v

působnosti obcí s rozšířenou působností. Zároveň podle zákona je ochrana přírody a krajiny zajišťována zejména ochranou a vytvářením ÚSES.

Plochy výroby - věda a výzkum

Orgán ochrany přírody požaduje pro plochy H1, H2 zpracování regulačního plánu místo navrhované územní studie. Regulativy jsou z hlediska ochrany krajiny nedostatečné. Do zadání regulačního plánu je nutno doplnit podmínku koeficientu zeleně min. 10 % zastavěného území, specifikovat výškovou hladinu zástavby, a navrhnout krajinotvorná opatření.

Plocha H3 — plochy pro bydlení

Vzhledem k blízkosti silničního okruhu lze v lokalitě H3 předpokládat nedodržení hygienických limitů hluku pro chráněné venkovní prostory a chráněné venkovní prostory staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. V těchto lokalitách orgán ochrany přírody požaduje, aby případná opatření k ochraně staveb před vlivem hluku od provozu dálnice nebyla řešena protihlukovými valy a zdmi.

Základní charakteristika funkčních ploch

Orgán ochrany přírody nesouhlasí s navrženými regulativy jako celkem.

Do regulativů je nutno doplnit bližší architektonické a prostorové využití území (maximální výška zástavby, typ střech, koeficient zastavěnosti : koeficient zeleně, atd.) Předložené regulativy nezajišťují ochranu krajinného rázu. Podmínky ochrany krajinného rázu mají být v procesu pořizování územně plánovací dokumentace orgánem ochrany přírody projednány a odsouhlaseny.

Vyhodnocení: *Na základě jednání byla provedena následující dohoda, jejíž výsledek bude respektovat návrh územního plánu:*

Pro lokality H I, H2, bude zpracován regulační plán místo navrhované územní studie. V podmínkách zadání regulačního plánu těchto lokalit bude navržena podmínka koeficientu zeleně min. 20% , který bude realizován keřovými a hlavně stromovými dřevinami domácího původu.

Hladina zástavby nebude vyšší než 12 m od upraveného terénu. V odůvodněných případech lze pro jednotlivé prvky technického či architektonického charakteru navýšit tuto hladinu na 18 m. V těchto případech je umístění těchto prvků vázané na souhlas příslušného orgánu ochrany přírody z hlediska ochrany krajinného rázu.

Pro lokalitu H3 a prvky ÚSES budou požadavky orgánu ochrany přírody pořizovatelem akceptovány.

Podmínky prostorového uspořádání funkčních ploch budou obsahovat: koeficient zeleně, mimo funkčních ploch pro rodinné bydlení, budou tyto plochy zeleně realizovány s výsadbou stromových dřevin.

Hladina zástavby bude specifikována nejen počtem podlaží, ale i výškou zástavby.

Pro plochy SJP a plochu řádové zástavby jižně od bývalé retenční nádrže bude stanoven regulativ tvaru, sklonu střech a barvy krytiny, vycházející z hlediska historického vývoje zástavby.

Vyjádření ostatních organizací, které byly obeslány a nejsou dotčeným orgánem:

Do stanoveného data nebyly připomínky ostatních organizací doručeny.

Připomínka pořizovatele:

Požadují, aby plocha ČOV Hodkovice a její případné rozšíření bylo zahrnuto v tomto územním plánu jako veřejně prospěšná stavba.

Vyhodnocení: Plocha ČOV Hodkovice bude doplněna do návrhu do odstavce 1g) Vymezení veřejně prospěšných staveb před veřejným projednáním.

Poznámka: *Ostatní organizace byly obeslány z důvodu možnosti upřesnění údajů o území. Veškeré připomínky těchto organizací bereme pouze jako informativní a pokud dotčené orgány neuvedly k uvedeným připomínkách svá stanoviska, tak je nemusíme akceptovat. Z důvodu objektivity bylo provedeno jejich vyhodnocení.*

Připomínky sousedních obcí

24. Hlavní město Praha, magistrát hl. m. Prahy, odbor územního plánu, Jungmannova 29, 110 00 Praha 1, čj. 1380/2010 ze dne 8. 4. 2010

Zeleň, příroda a krajina:

- *Chybí napojení zelených ploch na systém zeleně na území Prahy a vazba na Přírodní park Modřanská rokle-Cholupice. Začlenit do návrhu více zelených ploch, které budou vytvářet místní systém zeleně, který dále naváže na zelený pás okolo Prahy.*
- *Obce Zlatníky a Hodkovice nesousedí sice bezprostředně s územím hl.m. Prahy, přesto považujeme za nutné upozornit na nevhodnost vzájemného srůstání zástavby obou obcí v podobě, jak je naznačeno v grafické příloze návrhu ÚP. Navržený rozvoj představuje nežádoucí suburbanizaci příměstské krajiny, jež vyvolá značný tlak na vstupní komunikace do hl. m. Prahy ve špičkách dopravního zatížení, a tato skutečnost se promítne ve formě zhoršeného životního prostředí (hluk z dopravy, znečištění ovzduší prachem ...) nejen na území předmětných obcí, ale rovněž na území hlavního města Prahy. V souvislosti s uvažovanými rozvoji zastavitelného území upozorňujeme, že dne 4. 11. 2008 byly Radou HMP pod usnesením č. 1524 schváleny „Zásady a základní prvky tvorby Zeleného pásu hl. m. Prahy" jako strategický podklad pro územně plánovací činnost města s cílem založit základní prvky tohoto zeleného pásu, zajistit vazby zeleně do středočeského regionu, zvyšovat tak postupně ekologickou stabilitu a rekreační potenciál celého dotčeného území a dosáhnout lepší prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty. Tento materiál je aktuálně zapracováván do nového územního plánu hlavního města Prahy.Vzhledem k poloze výše uvedených obcí v relativní blízkosti Prahy proto považujeme za vhodné posilovat rozvojové plochy zeleně i na jejich území. Na základě výše uvedeného požadujeme komentovat, do jaké míry je koncepce zeleného pásu kolem Prahy v předmětném území zohledněna.*

Funkční využití území:

- Doporučují nepodporovat srůstání obcí Zlatníky a Hodkovice. Rozvoj je třeba rozložit do dlouhodobějších časově reálných etap a rezerv, s přihlédnutím k předpokládanému snižujícímu se demografickému vývoji počtu obyvatel ČR, ale i k velkému rozvoji bydlení ve Středočeském kraji a problémům jejich spádovosti k hl. m. Praze. Návrh ÚP nespecifikuje a nebilancuje samostatně rozsah ploch dosud nevyužitých v současném ÚP a nárůst ploch nad jeho rámec. Plošné bilance bydlení včetně jádrového území představují celkem cca 25 ha, 290 RD a 870 obyvatel (3 obyv./RD). Uváděná bilanční demografická rozvaha, která vychází z rozvojových ploch bydlení, doložená v textové části, předpokládá přírůstek „jen" 654 obyvatel. Se současným stavem 990 trvale bydlících tedy celkem 1644 obyvatel v obou částech návrhem spojovaných těchto obcí. Zadání předpokládalo 1500 obyvatel.

- Navržený vědeckotechnický park v severní části obce Hodkovice doporučujeme ponechat jako rezervu, pokud nejde o konkrétní projekt. Území nemá základní předpoklady pro realizaci této aktivity v blízkém časovém horizontu - návaznost na letiště, na kapacitní komunikační síť a zejména na vysoké školy. V dokumentaci nejsou uvedeny předpokládané počty pracovních příležitostí, které při rozloze více než 50 ha zdrojových ploch budou významnou zátěží pro území z hlediska návazné infrastruktury.

- Návrh ÚP Zlatníky - Hodkovice navrhuje propojení obou obcí zástavbou. Předpokládá téměř zdvojnásobení počtu obyvatel. Rozvoj obytné funkce nedoprovází odpovídající rozvoj základního veřejného vybavení, zejména pro školství. V obci funguje mateřská škola o kapacitě 24 dětí a malotřídka základní školy o kapacitě 25. dětí. Dokumentace neřeší případný rozvoj školských zařízení, ani žádným způsobem nekomentuje způsob zajišťování základní školní docházky a předškolní výchovy. Zajištění základního veřejného vybavení v oblasti školství by mělo být řešeno v místě s optimálními docházkovými, případně dojížďkovými vzdálenostmi.

- V obci se připravuje vybudování nové vybavenosti - vydané UR na polyfunkční objekt centra, kde by měla být umístěna i ordinace lékaře. Je zde také územní rezerva pro vybudování objektu pečovatelské služby. Postrádáme stanovení podmínek využití pro „smíšené jádrové plochy obce", kde by měly být zakotveny podmínky podporující vznik nového centra obce - veřejné vybavenosti.

Doprava:

- S poukazem na současnou velikost obcí Zlatníky-Hodkovice, polohu v blízkosti Prahy a navržený rozsah nových zastavitelných ploch je zřejmé, že nové plochy budou naplněny s předpokladem využití potenciálu hlavního města. Jestliže se v návrhu komentují dopravní vazby vůči hlavnímu městu a mezi výhodami se uvádí budoucí kvalitní vazby ve vztahu k budoucí trase D u Písnice, je třeba vyhodnotit především situaci, kdy trasa D není zrealizována.

- Navržený značný rozsah nových zastavitelných ploch v řešeném území vyžaduje hlubší dopravně-

inženýrskou analýzu s vyhodnocením vlivů rozvoje předmětných obcí na území hlavního města Prahy. Požadujeme proto, aby součástí návrhu ÚP Zlatníky-Hodkovice bylo podrobné vyhodnocení vlivů rozvoje na území hlavního města Prahy doložené kartogramy modelového zatížení komunikační sítě. Upozorňujeme v této souvislosti, že rozvoj na území jedné obce by neměl negativně ovlivňovat území jiné obce.

- *Výraznější rozvoj v předmětném území by měl být podmíněn alespoň zprovozněním tzv.východního obchvatu Písnice a navazujícího severojižního komunikačního propojení mezi Kunratickou spojkou, ulicí Dobronickou a ulicí Vídeňskou na pražském území tak, aby bylo možné odvést část automobilové dopravy vyvolané aktivitami v regionu z dnes přetížených ulic Vídeňská a Libušská, tj. mimo území s převážně obytnou zástavbou v dotčených městských částech Prahy v jejím jižním sektoru.*
- *V dokumentaci postrádáme podrobnou analýzu nároků na dopravní systémy (veřejnou dopravu, přitížení komunikační sítě IAD) vyvolané navrženým rozsahem nově zastavitelných území.*

Vyhodnocení: *Připomínky nebudou v návrhu územního plánu zohledněny.*

Odůvodnění:

Připomínky hlavního města Prahy zahrnují širokou škálu konstatování a pouze část z nich lze označit za věcné a konkrétní připomínky ve smyslu stavebního zákona a současně ve smyslu správního řádu. Formulace velké části připomínek svědčí o tom, že se formulátoři některých připomínek dostatečně neseznámili s návrhem územního plánu (pokud by se s plánem seznámili, mnohé připomínky by pak neuváděli).

Vzhledem k tomu, že v návrhu územního plánu nejsou vůči platnému územnímu plánu obce vymezeny nové větší zastavitelné plochy pro bydlení, které by znamenaly značné navýšení počtu obyvatel, tak nabude značný nárůst další dopravy směrem k hlavnímu městu.

Rovněž tak lze konstatovat fakt ohledně doporučení nesrůstání částí obce Zlatníky a Hodkovice, která ve skutečnosti již tvoří jeden souvislý celek.

Veškeré tyto skutečnosti byly uvedeny již v zadání územního plánu a k zadání nebylo ze strany hlavního města doručeno vyjádření, kterým by se zpracovatel mohl zabývat v návrhu.

Výsledkem výše uvedeného vyhodnocení je jistota, že město Praha je hlavní příčinou jevů, které do budoucna hodnotí jako negativní a adresuje je sousedící obci. Je proto zcela vyloučené, aby malá sousedící obec ve své urbanistické koncepci, bezdůvodně přijímala dopady neblahé situace v hlavním městě.

26. Obec Dolní Břežany, 5. května 78, 252 41 Dolní Břežany, čj. 0544/10 ze dne 1. 3. 2010

- Z obou stran (tj. západní a východní) obchvatové komunikace Dolních Břežan v úseku ležícím a území obce Zlatníky-Hodkovice zřídit pruh izolační zeleně, čímž bude obchvatová komunikace oddělena od navazujících sousedních ploch.

Vyhodnocení: *Izolační pruh zeleně bude doplněn do grafické části návrhu.*

- Plochu nacházející se jižně od plochy Z1 a západně od budoucí komunikace k plochám Z7a Z8 změnit z RZ na NO, čímž bude tato plocha sjednocena s funkčním využitím sousední plochy v obci Dolní Břežany.

Vyhodnocení: *Požadavek bude akceptována a bude upravena grafická a textová část návrhu.*

- Zvážit změnu plochy ležící západně od plochy Z8 z RZ na NO ze stejného důvodu, jakožto u bodu (2).

Vyhodnocení: *Požadavek bude akceptována a bude upravena grafická a textová část návrhu.*

Stanovisko Krajského úřadu podle §51 stavebního zákona

Krajský řad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, čj. 109361/2010/KUSK ze dne 14. 7. 2010.

Na základě § 51 stavebního zákona posoudil KÚ Územní plán Zlatníky-Hodkovice z hlediska:

- *zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší vztahy,*
- *souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem*

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje shledal, že pořizovaný územní plán je v souladu s výše uvedenými požadavky a může být následně projednána ve smyslu ustanovení § 52 až § 54 stavebního zákona.

3e Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Je uvedeno v dokumentaci SEA.

3f Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí vydal stanovisko čj. 068616/2010/KUSK ze dne 4. 5. 2019, v kterém stanovil následující podmínky pro jednotlivé problémové oblasti:

Doprava a infrastruktura

- *Napojení nových rozvojových ploch z hlediska dopravního připojení řešit s ohledem na minimalizaci negativních vlivů na okolní funkční plochy (resp. na chráněnou zástavbu).*
- *U výrobních ploch a ploch pro vědu a výzkum preferovat nízkoobrátkové dopravní obsloužení tak, aby se nadměrné nezatěžovala stávající komunikační síť.*
- *Při projektování komunikací, autobusových zastávek, parkovišť a odstavných ploch přihlédnout k dostatečnému odvodnění těchto ploch. Zároveň je potřeba zamezit úniku, případně zajistit zachycení uniklých ropných látek.*
- *Respektovat ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury.*
- *V dalších fázích projektové dokumentace ke konkrétním záměrům vyčíslit nároky na technickou infrastrukturu řešených ploch.*

Vyhodnocení: *Podmínky stanovené pro dopravu a infrastrukturu budou uplatněny v dalších fázích projektové dokumentace.*

Hluk

- *V případě realizace záměrů, které mohou ovlivnit akustickou situaci na funkčních plochách vymezených územním plánem, vypracovat detailní hlukové studie k daným záměrům, a to pro fázi provozu, případně i výstavby. V případě, že budou překročeny hygienické limity dané Nařízením vlády č. 148/2006 Sb., vypracovat na základě těchto studií návrh případných protihlukových opatření.*
- *Na lokalitách, které jsou určeny k bytové zástavbě, zajistit, aby zatížení hlukem nepřesahovalo hygienické limity ve venkovním prostředí.*
- *Hlučné stavební práce v oblastech, kde je v blízkosti obytná zástavba, soustředit pouze do doby, kdy je pravděpodobné zasažení minimálního počtu obyvatel nadměrným hlukem.*

Vyhodnocení: *Hlukové studie k záměrům, které ji budou vyžadovat, budou podmínkou při projednávání územního, popř. stavebního řízení. Protihluková opatření musí být vybudovány zároveň s realizací záměrů*

Ovzduší

- *Pokračovat v trendu plynofikace veškerých nových objektů.*
- *V rámci řízení o povolování staveb, které by mohly ovlivnit kvalitu ovzduší, provést podrobné hodnocení vlivu těchto záměrů na kvalitu ovzduší.*

Vyhodnocení: *V obci probíhá postupně plynofikace a v tomto trendu se bude i nadále pokračovat. Pokud budou v lokalitách k tomu určených realizovány stavby, které by mohly ovlivnit kvalitu ovzduší, bude provedeno podrobné hodnocení vlivu stavby na kvalitu ovzduší.*

Zdraví

- *V rámci řízení o povolování staveb, které by mohly ovlivnit zdraví obyvatel v obci provést odborné hodnocení vlivu těchto záměrů na zdraví.*
- *Proces výstavby organizovat tak, aby maximálně omezoval možnost narušení faktorů pohody obyvatelstva.*

Vyhodnocení: *Pokud budou v lokalitách k tomu určených realizovány stavby, které by mohly ovlivnit zdraví obyvatel v obci, bude provedeno odborné posouzení vlivu záměru na zdraví.*

Územní systém ekologické stability

- *Respektovat plochy ÚSES a na plochách s nimi sousedících, (H1, H2, H3, H4 a Z2) realizovat výsadby zeleně v návaznosti na daný prvek ÚSES. Stanovit regulativy pro využití ploch biocenter a biokoridorů.*

Vyhodnocení: *ÚSES a jeho regulativy jsou stanoveny v podmínkách využití nezastavitelných ploch.*

Fauna, flóra

- *Ke kácení mimolesních dřevin zažádat o povolení příslušný orgán ochrany přírody.*
- *Možná kácení dřevin při výstavbě kompenzovat náhradní výsadbou, ve které budou preferovány autochtonní druhy.*
- *Při stavební činnosti zabezpečit ochranu stávajících vegetačních prvků. Stromy před započetím stavby chránit podle normy ČSN.*

Vyhodnocení: *Podmínky budou řešeny v následujících stupních projektové dokumentace.*

Veřejná zeleň

- *Omezit expanzi invazních druhů rostlin, zejména podél vodních toků, na navážkách apod.*
- *Realizovat výsadby a rekonstrukce stromořadí podél polních cest a silnic, a to buď z domácích listnatých dřevin (např. dub, lípa, javor, habr), nebo z tradičních ovocných dřevin odolných proti běžným chorobám.*
- *Likvidovat agresivní, ekologicky nežádoucí dřeviny, zejména akát a zvyšovat podíl geograficky původních dřevin (dub, lípa, javor, habr).*

Vyhodnocení: *Podmínka výsadby určitých druhů zeleně bude uvedena v dalších fázích projektové dokumentace.*

Krajinný ráz

- *Urbanisticko-architektonickou koncepci výstavby plánovaných záměrů koncipovat tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu.*
- *Respektovat pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné) daná ÚP.*
- *Stanovit konkrétní regulativy výšky staveb, jejich hmotového a plošného uspořádání i stanovení koeficientu zeleně (bytové domy mohou obsahovat max. 3 nadzemní podlaží, přičemž 3. NP je součástí podkroví).*
- *Plochy výroby - v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou a stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností, prováděných v tomto území. Zastavěná plocha pozemku včetně zpevněných a přístupových ploch může být max. 80 %. Specifikovat výškovou hladinu zástavby a navrhnout krajinotvorná opatření.*
- *Na plochách pro vědu a výzkum stanovit podmínky prostorového uspořádání plochy územní studií.*

Vyhodnocení: *V návrhu územního plánu jsou uvedeny plochy, na které bude nutné vypracovat regulační plán, popř. územní studii.*

Kulturní a archeologické památky

- *Pokud bude při výstavbě záměrů učiněn archeologický nález, je nutné jej oznámit archeologickému ústavu či muzeu a umožnit záchranný archeologický výzkum.*

Vyhodnocení: *Podmínka má obecný charakter, vyplývá z platných právních předpisů a bude podmínkou následujících stupňů projektové dokumentace.*

Půda

- *K trvalému odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu je nutný souhlas příslušného orgánu ochrany ZPF dle ustanovení § 9 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění.*
- *Před realizací projektů zajistit skrývku a odvoz ornice a její zpětné využití na vhodných lokalitách.*

Sejmutou ornici využít k zemědělským účelům na katastrálním území obce.
- *Při zahájení skrývkových prací při výstavbě provést rozbor skrývaných zemin a stanovit, zda nejsou kontaminovány a je možné je využít např. pro další terénní úpravy. V případě zjištění kontaminace snímaných zemin nakládat se skrývanými zeminami jako s nebezpečným odpadem.*
- *U plánovaných výrobních nebo skladových objektů omezit nebezpečí úniku ropných látek do okolí. Toto nebezpečí lze minimalizovat pravidelnou údržbou vozového parku a mechanizace a dodržováním bezpečnostních opatření při manipulaci s nebezpečnými látkami.*

Vyhodnocení: *Podmínku budou řešeny v podmínkách pro následující fáze projektové dokumentace.*

Voda a vodní toky
- *Zajistit napojení všech budovaných objektů na kanalizaci a čistírny odpadních vod.*
- *Před realizací zástavby dle návrhu ÚP prověřit kapacity stávajících ČOV, v případě potřeby provést jejich rozšíření.*
- *Rozšíření kapacity ČOV a napojení ploch s plánovanou zástavbou doložit kladným vodohospodářským posudkem odsouhlasit správci uvedených potoků a správcem povodí.*
- *Pro navrhovanou výstavbu zajistit dostatečně vydatný zdroj pitné vody spínající požadavky uvedené v ustanovení zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.*
- *Odvod maximálního množství srážkových vod řešit přirozeným vsakem do území na vlastních pozemcích.*
- *Zajistit retenci srážkových vod z navrhovaných ploch (retenční nádrže, trubní retence, suché poldry) s dostatečnou kapacitou při přívalových srážkách a s regulací na odtoku.*
- *Případný odtok přebytečných srážkových vod nesmí být vyšší než odtok z území před jeho urbanizací.*
- *Podrobný způsob likvidace dešťových odpadních vod z navržených zastavitelných ploch a ploch pro veřejné komunikace a prostranství provést v rámci samostatného řízení (proces EIA, územní řízení, stavební povolení).*
- *Dešťové vody ze zpevněných ploch, u kterých lze předpokládat možnost kontaminace ropnými látkami, zachytit pomocí lapolů (lapače ropných látek) a teprve následně likvidovat.*
- *Veškeré dešťové vody odcházející z objektů na nových funkčních plochách musí splňovat podmínky předepsané zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách.*
- *Respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok.*

Vyhodnocení: *Podmínky, jejichž řešení spadá do kompetence územního plánování jsou uvedeny v textové části, ostatní podmínky budou řešeny v navazujících fázích projektové dokumentace.*

Odpady
- *Zajistit fungování systému sběru a separace odpadu v nově vymezených rozvojových územích.*
- *Odstranění, popř. recyklace odpadů, musí probíhat v souladu s právní úpravou a v souladu se schválenými postupy pro nakládání s odpady.*

Vyhodnocení: *Odpadové hospodářství v rozvojových oblastech bude řešeno v rámci navazujících stupňů projektové dokumentace.*

3g Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Urbanistická koncepce je převzata ze stávajícího územního plánu obce, z něhož vypouští residenční plochy vystavené negativním účinkům dopravních koridorů. Nad rámec stávajícího územního plánu jsou dále vymezeny plochy určené pro umístění významných investic v oboru věda – výzkum a dominantní veřejný prostora dílčí plochy pro bydlení.

Rozvoj bydlení respektuje současný územní plán s dílčími úpravami či vložením dalších drobných ploch. Plošný rozvoj obce z hlediska vytvoření ploch pro bydlení není požadován.

Nezastavěné území mezi místními částmi Zlatníky a Hodkovice bude koncipováno jako nové centrum obce s umístěním objektů občanské vybavenosti obecního i komerčního charakteru. Do nového centra bude aplikován pojem veřejného prostoru uplatněním úpravy Zlatnické ulice a vzájemným propojením veřejné zeleně s jejím pokračováním do prostoru určeného pro denní relaxaci obyvatel, který je umístěn do lokality vrchu Kamínek.