

Textová část

Územní studie Únětice centrum

Územní studie Únětice centrum

Datum	24. října 2025
-------	----------------

Zpracovatel	FOGLAR ARCHITECTS Ing. arch. Akad. arch. Petr Foglar, Ing. arch. Zuzana Foglarová, Ing. arch. Filip Foglar, Ing. arch. Kristýna Lhotská
-------------	---

Objednatel	Obec Únětice zastoupena Pavlem Svobodou, starostou obce
------------	--

Pořizovatel	Úřad územního plánování MěÚ Černošice zastoupen Ing. Klárou Zvěřevovou, oprávněnou osobou pořizovatele
-------------	---

Obsah

Textová část

- A.** Úvod
- B.** Zadání územní studie
- C.** Cíl územní studie
- D.** Řešené území
- E.** Podmínky vyplývající z ÚAP a platné ÚPD
- F.** Návrh územní studie — Textová část
 - I. Zhodnocení stávajícího stavu území, jeho charakteru, hodnot a širších vztahů
 - II. Koncepce návrhu, popis architektonicko-urbanistického řešení
 - III. Prověření a stanovení podmínek pro funkční a prostorové využití a uspořádání pozemků a staveb
 - IV. Doporučení pro upřesnění podmínek v projednávaném novém územním plánu
 - V. Požadavky dotčených orgánů

Grafická část

- 001** Hlavní výkres regulace
- 002** Krycí listy bloků
- 003** Ilustrace potenciálního naplnění struktury
- 004** Soutisk s územním plánem

A. Úvod

Předmětem územní studie je řešení území v centrální části obce Únětice, jedná se o pozemky a stavby původního historického jádra. Požadavek na zpracování podrobnějšího územně plánovacího podkladu vychází z podnětu obce Únětice. Účelem územní studie bylo získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území a podkladu pro územně plánovací dokumentaci (nový územní plán).

B. Zadání územní studie

Zadání územní studie bylo schváleno a zadáno pořizovatelem v květnu 2020. Návrh územní studie je zpracován v souladu se zadáním, resp. ve vybraných aspektech v rozsahu nad jeho rámec. Dílčím způsobem bylo zadání upřesněno ve smyslu dílčích korekcí hranic řešeného území, viz níže.

V průběhu zpracování návrhu probíhalo mnoho nadstavbových konzultací, a to jak v rámci projednávání na zastupitelstvu obce, tak v rámci stavební komise i v rámci samostatně uskutečněného veřejného projednání společně s prezentací územní studie obyvatelům obce.

C. Cíl územní studie

Cílem územní studie je najít vhodné podrobnější podmínky pro utváření vystavěného prostředí v území centra obce, a to zejména s ohledem na kulturně historické hodnoty, podporu jeho venkovského charakteru, funkčních vazeb a kvalitních veřejných prostranství, s důrazem na nalezení vyváženého vztahu mezi přiměřeným rozvojem (iniciací) a její ochranou (regulací).

D. Řešené území

Řešené území zahrnuje převážně pozemky původních hospodářských usedlostí podél páteřní ulice. Součástí jsou pozemky stávajících veřejných prostranství v dolní části při Rýznerově ulici, vedle Obecního úřadu, kde se předpokládá vytvoření návsi (pozemky parc. č. 44/2, 84/2 ve vlastnictví obce, parc. č. 84/1 v soukromém vlastnictví). Rozsah řešeného území je cca 7,3 ha.

Dle zadání není v odůvodněném případě vyloučena dílčí korekce rozsahu řešeného území v průběhu pořizování územní studie. Tato možnost byla v procesu zpracování studie zpracovatelem využita. Na základě konzultací s obcí bylo řešené území dílčím způsobem rozšířeno, zejména východním směrem tak, aby bylo možné zahrnout nejbližší vztahy a vazby do řešeného území a řešit požadované bloky i veřejná prostranství komplexně, konkrétně bylo zahrnuto okolí obecního úřadu

E. Podmínky vyplývající z ÚAP a platné ÚPD

a) Požadavky vyplývající z ÚAP

Z hlediska stávajících limitů v řešeném území evidujeme zejména nemovitou kulturní památku kostel Nanebevzetí Panny Marie, území s archeologickými nálezy, ochranná pásma letiště, existenci silnice 111/2411, záplavového území Únětického potoka včetně vymezené aktivní zóny záplavového území, sítě technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

b) Podmínky vyplývající z původního územního plánu (dále jen „ÚPnSÚ“)

V zadání územní studie byly požadavky ÚPnSÚ stanoveny jako podmínky pro zpracování územní studie: Územní studie podrobněji prověří vhodné využití pozemků se zohledněním stávající ÚPD a případně vyhodnotí požadavky na upřesnění podmínek v novém územním plánu.

Obec Únětice měla Územní plán sídelního útvaru Únětice z roku 1995, ve znění jeho čtyř změn. Obecně závazná vyhláška ze dne 25. 9. 1995, kterou byla vyhlášena závazná část Územního plánu sídelního

útvaru Únětice, stanovila platnost závazných regulativů prostorového a funkčního využití do 1. 1. 2010 (respektive v částech je platnost prostorového a funkčního využití stanovena do r. 2015), regulativy ÚPnSÚ byly od tohoto data směrné.

Většina pozemků řešeného území byla zařazena ve funkčním celku „jádro obce“. Pro tuto plochu byly stanoveny následující směrné regulativy:

Hlavní využití

— funkční celek je vymezen jako smíšený s převahou funkce bydlení a s možností lokalizovat i soukromou zemědělskou výrobu v existujících statcích

Přípustné využití území, činnosti a stavby

— drobnou průmyslovou výrobu nebo skladové prostory je možné realizovat ve stávajících objektech při přestavbách a modernizacích je zakázáno podstatně změnit původní půdorys objektu. Výšku hřebenu střechy je nutné přizpůsobit okolní zástavbě

— ochranná pásma příslušné činnosti musí být vždy uzavřena v hranicích příslušné parcely

— jako mimořádné architektonické kvality byly vymezeny statky parc. č. 8, 9, 40/1 a 40/2 v k. ú. Únětice, dále fara parc. č. 2/1 a bývalý špýchar parc. č. 33, při přestavbách a dostavbách bude nutné vždy zachovat vnější půdorys těchto areálů a jednotlivých budov v něm umístěných, stejně jako stávající výšku a tvar střechy objektů

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby

— ve funkčním celku nejsou povoleny velkokapacitní skladové plochy a průmyslová výroba zatěžující životní prostředí a činnosti zvyšující dopravní zatížení místních komunikací

Podmínky prostorového uspořádání

— při rekonstrukcích, dostavbách a novostavbách jednotlivých objektů bude zachována výška hřebene, všechny objekty po rekonstrukcích budou mít sedlovou střechu

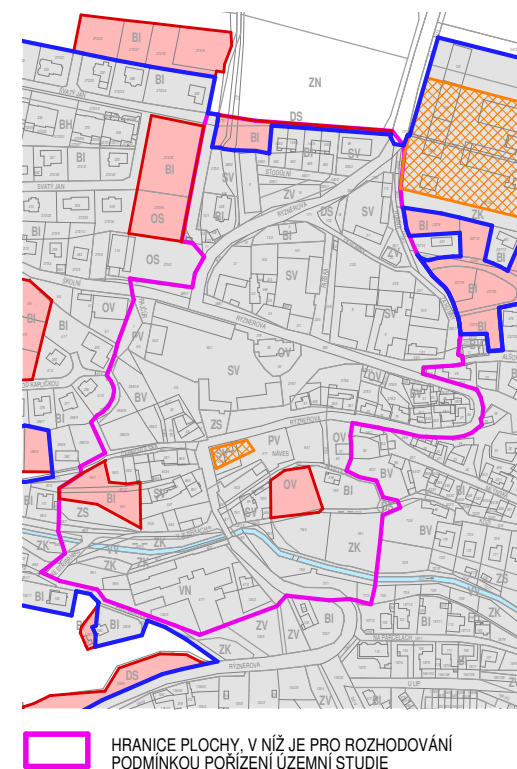
b) Podmínky vyplývající z nového územního plánu (dále jen „ÚP“)

Nový územní plán byl schválen a vydán Zastupitelstvem obce v prosinci 2022. Veškeré podmínky, vyplývající zejména z ploch s rozdílným způsobem využití, jsou územní studií respektovány a oba dokumenty jsou vzájemně provázány. Klíčovou provázkou mezi územním plánem a územní studií je vymezení řešeného území územní studie přímo v územním plánu v rámci ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením územní studie.

Schválením této územní studie je tato podmínka naplněna, což dává pořizovateli v rámci výkonu přenesené působnosti státní správy při rozhodování v území, tj. při posuzování souladu s územně plánovací dokumentací a cíli a úkoly územního plánování, velmi dobré vodítko

Zároveň synergie obou dokumentů posiluje roli samosprávy při hájení veřejných zájmů obce nejen v rámci účastenství v územních řízeních, ale též při jednání se soukromým sektorem o podmínkách a konkrétních podobách projednávaných záměrů.

výřez výkresu základního členění území z územního plánu



F. Návrh územní studie — Textová část

I. Zhodnocení stávajícího stavu území, jeho charakteru, hodnot a širších vztahů

Řešené území je jádrovým územím obce Únětice, která se nachází v těsné blízkosti hl. m. Prahy, v Metropolitní rozvojové oblasti OB1 Praha. Území je pozitivně ovlivněno dobrou dostupností do širšího centra Prahy i do dalších obcí v pražské aglomeraci, které jsou významné pro pracovní příležitosti i spádovou vybavenost, jako např. Horoměřice a Roztoky. Území je zároveň negativně ovlivněno suburbanizačním tlakem, který je nejen příležitostí a potenciálem pro rozvoj obce, ale též určitým rizikem s nutností obezřetného hlídání počtu obyvatel a jasného názoru samosprávy.

Na velké části území obce se nachází morfologicky významné a cenné údolí Únětického potoka, které prořezává pražskou tabuli a ve kterém se nacházejí lesy navazující na vodní tok a vodní plochy na obou koncích obce, přičemž k východní části obce přiléhá přírodní rezervace Údolí Únětického potoka. Na území obce jsou vymezeny lokální a regionální prvky ÚSES,

kteří jsou vázány na lesní porosty, vodní tok a interakční prvky v podobě meze v severozápadním segmentu obce.

Území je velmi výrazně členěno svojí morfologií a serpentunami hlavní komunikace, která tvoří přirozenou osu a prostupnost severojižním směrem, zatímco prostupnost východo-západním směrem zajišťuje údolní zelená osa s vodotečí, pěší a cyklistickou trasou a mnoha přírodními hodnotami. Rozšiřování zástavby do krajiny je územním plánem drženo v přijatelných mezích.

Řešené území je převážně stabilizované z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání, avšak obsahuje několik proluk či přestavbových území, vhodných k citlivému doplnění a dotvoření.

Charakter zástavby řešeného území je typický svou strukturou zástavby vesnickou, resp. částečně rostlou, s mnoha dochovanými typologiemi statků, s různorodým organickým uspořádáním, se svým charakteristickým uspořádáním staveb či dalších stavení, obklopených oplocenými soukromými zahradami s dominantním

podílem zeleně, případně přímo navazujících na veřejná prostranství nebo utvářejících charakter statků nebo uzavřených dvorů. Z hlediska charakteru zástavby jsou velmi výrazně patrné historické stopy budov s rostlým, nepravidelným uspořádáním.

Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která jsou zpravidla doplněna šikmými sedlovými střechami. Výjimku z hlediska struktury a výškové hladiny tvoří dominanty území, mezi které patří kostel, budova pivovaru a též prostor tzv. zámečku, bývalého statku.

II. Koncepce návrhu, popis architektonicko-urbanistického řešení, včetně prostoru návsi

Návrh územní studie a její architektonicko-urbanistické řešení je založeno na principu maximálně citlivého dotvoření, posílení a ochrany hodnot a stávajícího charakteru centra obce Únětic se zaměřením na stanovení jasných podmínek a definování pravidel pro dostavbu či transformaci vybraných ploch, tj. regulativů propaných do jednotlivých stavebních bloků.

Koncepce návrhu územní studie je plně v souladu s platným ÚP a doplňuje pro rozhodování v území požadované a adekvátní podrobné měřítko. Regulativy územní studie a ÚP se vzájemně doplňují a působí synergicky. Veškeré prostorové regulativy navržené územní studií jsou součástí hlavního výkresu regulace.

Koncepce návrhu je reprezentována navrženým členěním území na stavební bloky, které definují hranice soukromého a veřejného prostoru. Pro tyto účely jsou územní studií stanoveny a definovány uliční čáry, vymezující dané bloky, které jsou dále identifikovány a popsány. Pro

stavební bloky je stanoven dále jak cílový charakter zástavby a individuální regulativy v grafické části územní studie, tzv. krycích listech bloků, tak jasná pravidla pro prostorové uspořádání zástavby, které je definováno různými typy stavebních čar. Ty jsou podrobně popsány z hlediska svých regulativů a utváření požadované struktury, přičemž návrh využívá osvědčené praxe členění stavebních čar na uzavřené, otevřené a volné, viz definice dále.

Doplňkově je ve vybraných blocích stanovena individuální strukturální regulace, např. specifickou výškovou regulací doplňující požadavky nad rámec ÚP nebo specifickou stavební čarou uplatňující se pro část objemu staveb v příslušném bloku.

Díky členění na bloky umožňuje návrh územní studie stanovovat cílový charakter jednotlivých bloků s maximálním respektem k daným podmínkám a specifickým konkrétní lokality či části území. Převažujícími strukturami k ochraně a doplnění mezer či proluk, v souladu s ÚP, je definování struktury vesnické, struktury rostlé, struktury heterogenní či struktury historických statků nebo specifické struktury. Popis cílového charakteru je stanoven v krycích listech bloků a je definován jako závazný.

V rámci návrhu je kladen důraz na stanovení stavební (zastavitelné) a nestavební (nezastavitelné) části stavebních bloků, resp. stavebních pozemků. Toho je dosaženo jasnou definicí uličních čar a jejich polohovému vztahu k čarám stavebním, přičemž nezastavitelné (nestavební) části stavebních pozemků jsou legendou (šrafou) jasně odlišeny.

Tento princip respektuje regulativy ÚP z hlediska kapacit, tj. hrubé podlahové plochy (dále jen "HPP"), které lze na pozemcích umístit, avšak vhodně je usměrňuje do architektonicko-urbanisticky žádoucí polohy, která je navržena s maximálním respektem právě k charakteru okolní zástavby a typologii objektů v příslušném bloku. Určitým specifickým pro ochranu nádvoří historických statků je pak „dvojí“ využití regulativů stavební čáry volné, ve smyslu inverzně regulované nepřekročitelnosti zástavby, která je v příslušném stavebním bloku jednoznačně definovaná.

Nedílnou součástí návrhu územní studie a architektonicko-urbanistické koncepce je upřesnění funkčního využití území,

kteřé zpřesňuje regulativy ÚP a doplňuje je primárně o závazné požadavky na veřejné vybavení komerční a občanské, ať už plošně vymezeným rozsahem k zachování stávajících těchto funkcí či bodovým označením bloku či jeho části k požadovanému umístění navrhovaných.

Díky tomu je jasně navržen k ochraně nejen stávající rozsah veřejného vybavení obce v řešeném území územní studie, ale zároveň je lépe garantováno umístění nově navrhovaného vybavení v plochách přestavby, resp. transformačních plochách – zejména zámečku či návsi.

Návrh územní studie počítá s posílením charakteristických průchodů, schodišť a propojek v centru obce a s doplněním dalších pěších a cyklistických vazeb a prostupnosti územím, využívá proto povinné „spojnice“ bodů k nutnému zachování, které jsou vymezeny přímo v hlavním výkresu regulace. Díky tomu je návrhem územní studie zajištěn systém prostupnosti území a je vhodně dotvořen na chybějících místech, zejména v rámci areálu zámečku a též několika dalšími směry z návsi.

III. Prověření a stanovení podmínek pro funkční a prostorové využití a uspořádání pozemků a staveb, zejména s ohledem na hodnoty území (např. členění území na bloky nebo části a k nim vztažené podmínky)

III.a. Návrh budoucího uspořádání návsi včetně návrhu vhodného umístění a hmotového řešení veřejných nebo prostorově důležitých budov (se zohledněním plošného rozsahu obecních a soukromých pozemků, případně s návrhem možného přeuspořádání)

Návrh územní studie variantně prověřil a definoval svými nástroji regulace nejvhodnější možné uspořádání návsi, které umožňuje její plnohodnotné, víceúčelové a obytné využívání, včetně využití potenciálu sousedících ploch a pozemků. Funkčně i prostorově významné stavy jsou návrhem jasně popsány, definovány a ochráněny, případně jsou navržena pravidla a podmínky pro jejich dostavbu či dotvoření. Jedná se zejména o maximální ochranu dominanty zámečku, kostela, obecního úřadu a pivovaru

a dále pak o návrh prostorových regulativů pro rekonstrukce či novostavby budov občanského vybavení na jižní straně návsi (prostorová rezerva) a uprostřed zámečku (mateřská školka), dále o novostavby dalších budov či jejich přístaveb s veřejnou funkcí, jak uprostřed zámečku, tak přímo na návsi na rohové parcele.

Při tvorbě územní studie docházelo k průběžným konzultacím s obcí a vlastníky parcel na návsi, díky čemuž byl jak návrh územní studie, tak návrh územního plánu a záměr vlastníků koordinován a modifikován, při hledání konsensu všech aktérů a zároveň při dodržení všech odborných a architektonicko-urbanistických požadavků na řešení návrhu územní studie.

Územní studie přispěla též nalezení dohody a uzavření soukromoprávní smlouvy o spolupráci mezi vlastníky a obcí, které ve svém důsledku umožní nejen garanci „kontribucí developera“ a dodržení jeho závazků včetně dohodnuté podoby záměru v jeho základních parametrech, ale též umožní potřebné majetkové směny nutné pro výsledné prostorové řešení veřejného prostoru i okolí návsi.

III.b. Návrh řešení průchodů, propojení, veřejných prostranství

Návrh územní studie pracuje se zachováním všech potřebných průchodů, uliček, propojení a zkratk v obci, které jsou pro Únětice nejen velmi zásadní co do každodenních docházkových vztahů a i soudržnosti obyvatel a komunity, ale lze je definovat i jako jednu z hodnot a typických charakteristických rysů struktury zástavby. Jejich ochrana, posilování a doplňování je jedním z hlavních principů návrhu územní studie a její regulace.

Je navržena a zajištěna především požadovaná prostupnost areálu zámečku v obou dvou zcela klíčových směrech, tj. mezi centrem (návsí – zastávkou bus) a Rajčůrem (škola, sportoviště, hospoda, sál), tak mezi centrem (návsí – zastávkou bus) a vazbou na severovýchod (směr hlavní brána zámečku, resp. statku, kostel a špejchar).

Dále je navržena prostupnost z návsi na jih a dále až k pivovaru přes potok, zároveň chybějící prostupnost z návsi jihozápadním směrem ve směru k mostu a též pivovaru.

Všechna nově navrhovaná propojení jsou garantována skrze regulativ nutné spojnice

dvou bodů dle hlavního výkresu regulace, přičemž přesná trasa bude dále řešena v rámci konkrétních záměrů či revitalizací těchto ploch a průchodů.

III.c. Pravidla a regulativy pro umístění, uspořádání a využití nových staveb, úpravy stávajících staveb a využití pozemků

Území je řešeno v přesnosti katastrální mapy, v měřítku 1:1.000. Přesnost jednotlivých regulačních prvků je stanovena s odchylkou 1 m.

Územní studie je zpracována v souladu s platným územním plánem a definuje podrobnější požadavky na zástavbu, zejména prostorové požadavky a požadavky na veřejnou vybavenost.

Řešené území je rozděleno do základních jednotek, a to

- veřejná prostranství,
- stavební bloky.

Pro tyto jednotky jsou definovány podrobnější regulativy (stavební čáry, výšková regulace, průchody skrze stavební bloky, požadavky na zajištění prostupnosti, nestavební /

nezpevněné plochy, plochy pro umístění stromů a požadavky na veřejné vybavení.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou základní kostrou života v obci. Jejich definice je vymezena v § 34 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, v aktuálním znění. [Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.] Veřejná prostranství představují plochy vymezené prostorem mezi stavebními bloky.

B.00

Stavební blok

Stavební blok je základní regulační jednotkou územní studie. Stavební blok reprezentuje soubor stavebních pozemků. V krycích listech stavebních bloků je stanoven navržený (požadovaný) cílový charakter a popis jednotlivých stavebních bloků. Každý blok je identifikován jedinečným kódem B.00 (01–16).

Stavební čára

Stavební čára je základním prvkem prostorové regulace. Vymezuje rozhraní mezi stavbou, resp. zástavbou, a nezastavěnou částí pozemku, resp. pozemků, která určuje polohu hrany stavby ve výši rostlého nebo upraveného terénu. [definováno nad rámec stavebního zákona]

Stavební čára definuje charakter a vztah zástavby ve stavebních blocích:

- vůči veřejným prostranstvím,
- mezi stavebními bloky navzájem,
- mezi zástavbou ve stavebních blocích.

Stavební čára může být totožná s čarou vymežující stavební blok.



Stavební čára uzavřená

Stanoví rozhraní mezi (zá)stavbou a nezastavěnou částí pozemku, které je souvisle zastavěné, v celé délce stavby a jehož (zá)stavba nesmí nikde ustupovat. [definováno nad rámec stavebního zákona]



Stavební čára otevřená

Stanoví rozhraní mezi (zá)stavbou a nezastavěnou částí pozemku, které je přerušované stavebními mezerami, tzn. že jeho (zá)stavba nesmí být v celé své délce zastavěna a jehož (zá)stavba nesmí nikde ustupovat. [definováno nad rámec stavebního zákona]



Stavební čára volná

Stanoví rozhraní mezi (zá)stavbou a nezastavěnou částí pozemku, které může být souvisle zastavěné, v celé délce stavby a jehož (zá)stavba může libovolně ustupovat.



Stavební čára specifická

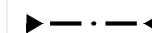
— nepřekročitelná pro 2. NP

Stanoví specifický požadavek rozhraní pro nepřekročení hmoty stavby ve 2. NP.

max. 1 NP

Výšková regulace — max. počet NP

Výšková regulace je stanovena primárně územním plánem a dále zpřesněna územní studií, a to tak, že je stanovena pro část stavebního bloku vymezenou stavebními čarami pomocí max. regulovaného počtu nadzemních podlaží (NP). Počet podzemních podlaží není regulován. Výška typického NP je stanovena na 3 m. V krycích listech stavebních bloků může být tato výška zpřesněna doplňkovým individuálním regulativem.



Průchod stavebním blokem / propojení veřejným prostranstvím

Definuje polohu koncových bodů a průběh průchodu stavebním blokem



Požadavek na technické prověření prostupnosti a bezkolizního řešení

Definuje polohu bodu, kterým je potřeba zajistit bezpečný pěší prostupnost. Z důvodu terénních zlomů musí být konkrétní řešení podrobněji technicky rozpracováno.



Nestavební část stavebního pozemku

Je část stavebního bloku, která je nezastavitelná, tj. není určena k zastavění.



Převážně nezpevněné a parkově upravené plochy veřejných prostranství

Schematicky znázorňuje rozsah ploch s dominantním podílem zeleně a parkovými či krajinářskými úpravami veřejných prostranství k dalšímu podrobnějšímu prověření.



Navrhované plochy pro umístění stromů

Grafická značka kružnice schematicky vymezuje doporučené těžiště umístění stromů a sadových úprav.

Veřejné vybavení

Vzhledem k centrální poloze řešeného území vůči celé obci je kladen důraz na umístění veřejné vybavenosti. Veřejné vybavení je rozlišeno na:

- občanské,
- komerční,
- rekreační.

Veřejné vybavení občanské

Umístění staveb, zařízení a pozemků sloužících k zajištění základních potřeb obyvatel, zejména pro vzdělávání, výchovu a sport, sociální a zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva (písm. d, § 10 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v aktuálním znění).



— stav k zachování

Plošně vymezená občanská vybavenost s požadavkem na zachování její funkce v celém vymezeném rozsahu.



— návrh k umístění v bloku

Požadavek na umístění občanské vybavenosti v ploše vymezené stavebními čarami. Pokud je stanoven požadavek na její rozsah v m² HPP, pak je uveden v krycím listě příslušného stavebního bloku.

Veřejné vybavení komerční — obchod a služby

Umístění staveb, zařízení a pozemků pro obchod a služby s převažujícím veřejným zájmem.



— stav k zachování

Plošně vymezené komerční vybavení s požadavkem na zachování jeho funkce v celém vymezeném rozsahu.



— návrh k umístění v bloku

Požadavek na umístění komerčního vybavení v ploše vymezené stavebními čarami v rozsahu dle krycího listu daného bloku.



— požadavek na aktivní parter

Požadavek na umístění komerčního vybavení v parteru (zá)stavby. Aktivní parter vymezuje hranu zástavby s komerčním vybavením ve stanovené části přízemí objektu, vč. požadavku na vchod z veřejného prostoru.

Veřejné vybavení rekreační — sport a oddech

Umístění staveb, zařízení a pozemků pro oddych, sport a relaxaci člověka s převažujícím veřejným zájmem.



— stav k zachování

Plošně vymezená rekreační vybavenost s požadavkem na zachování jejího plného rozsahu.



Ukázka možného naplnění regulativů strukturou

Jedná se o informativní vrstvu územní studie. Její účel je čistě ilustrativní, jako příklad možné zástavby v souladu s regulativy, a to z důvodu odůvodnění návrhu a usnadnění orientace v principech nastavené regulace. Nejedná se o návrh ani o podmínky či pravidla pro rozhodování v území.

III.d. Pravidla pro případnou parcelaci

Návrh územní studie nestanovuje povinnost konkrétní parcelace. Případná parcelace je limitována regulativy územního plánu.

III.e. Ověření a stanovení vhodných maximálních kapacit v daném území, např. hrubé podlažní plochy vůči velikosti pozemku, počet bytů ve vztahu k velikosti pozemku nebo jiným vhodným způsobem stanovení přijatelných zátěží

Návrh územní studie ověřil a průběžně v několika fázích verifikoval data a propočty návrhu územního plánu při jeho pořizování a projednávání, před samotným vydání. Územní studie byla využita nejen jako přirozená oponentura a zpětná vazba, ale zároveň byla podána ve fázi svého hrubopisu jako jedna z připomínek k veřejnému projednání územního plánu.

Díky souběžné tvorbě obou dokumentů a synergii těchto procesů byly oba dokumenty provázány a řada regulativů územního plánu doznala pozitivních úprav či vylepšení na základě podrobnějšího prověření územní studií.

Lze konstatovat, že vhodné maximální kapacity v daném území, dané územním plánem (nově schváleným a vydaným), byly územní studií důkladně prověřeny a ověřeny a byla prokázána jejich vhodnost, realizovatelnost i odpovídající rozsah ploch a staveb veřejného vybavení.

Díky koordinaci s územní studií umožňuje územní plán vertikální polyfunkčnost území, resp. v plochách smíšených umožňuje a vhodně připouští nebytové funkce v přízemí, resp. parteru, a naopak funkce bytové ve 2. NP či ustoupeném či podkrovním podlaží. Poměr funkcí a jejich limity jsou vhodně stanovovány skrze podíly hrubé podlahové plochy (kapacity).

Návrh územní studie je z hlediska kapacit (míry využití území) v souladu s územním plánem, resp. kapacita (míra využití území) je územním plánem stanovována ve vztahu ke konkrétním plochám a jejich regulativům, včetně výškové regulace. Z toho důvodu územní studie záměrně neobsahuje a nedubluje údaje o kapacitách území, ale soustředí se primárně na kompozici hmot a objemů zástavby, pravidla pro její uspořádání a další architektonicko-urbanistické regulativy ve smyslu struktury či upřesnění funkčního využití ploch.

IV. Doporučení pro upřesnění podmínek v projednávaném novém územním plánu

Návrh územního plánu v procesu jeho projednávání byl plně koordinován z územní studií, návrh územní studie tedy v souladu se zadáním a svým cílem posloužil jako verifikace a doporučení pro úpravy a upřesnění podmínek v územním plánu.

Jednalo se o řadu výstupů, jako např. návrh připomínek v rámci územní studie k uplatnění při projednávání územního plánu za obec, resp. určeného zastupitele, výkresy a schémata s vyznačením požadovaných úprav územního plánu, soutisky s různými verzemi územní studie a územního plánu apod.

Konkrétní doporučení pro upřesnění podmínek v projednávaném územním plánu byly do schváleného a vydaného územního plánu již zapracovány, nejsou z tohoto důvodu obsahem čistopisu územní studie. Ve formě přílohy, resp. doplňkových podkladů, jsou k dispozici u zpracovatele územní studie, u pořizovatele a u určeného zastupitele.

V. Požadavky dotčených orgánů

Na základě požadavku Městského úřadu Černošice – Odboru životního prostředí stanovuje územní studie následující požadavky jako podmínky pro provádění změn v území:

a) Na plochách ZK a v místech veřejných prostranství, navazujících na volnou krajinu, na plochy ZK, ZN, LH a na skladebné prvky ÚSES, budou k výsadbám používány výhradně domácí druhy dřevin, a to v základním druhu, nikoli kultivary.

b) Výsadba domácích druhů, zejména stromů, se doporučuje upřednostňovat na řešeném území i obecně vzhledem k tradičnímu charakteru zástavby.

Na základě požadavku Ministerstva dopravy je do územní studie explicitně uvedeno toto upozornění na stávající limity v území:

Řešené území se nachází v ochranném pásmu (OP) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A.

OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701.

002 Krycí listy bloků

Blok B.01

Základní údaje

název bloku	Stodolní
celková výměra bloku	6 678 m ²
plocha stávajících staveb	1 337 m ²

Jedná se o převážně stabilizovaný stavební blok, ve kterém se předpokládá dostavba na severozápadní rohové parcele, která je vymezena ke změně v území územním plánem, dále je umožněna transformace původních zemědělských staveb, ve kterých je umožněno částečně i obytné využití.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách s vesnickou a částečně heterogenní strukturou zástavby se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojícími budovami rodinných domů, dvojdomů či doplňkových staveb, obklopených oplocenými soukromými zahradami s dominantním podílem zeleně, případně přímo navazujících na veřejná prostranství. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje dvě nadzemní podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je s výjimkou své severozápadní části stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

BI

Blok B.02

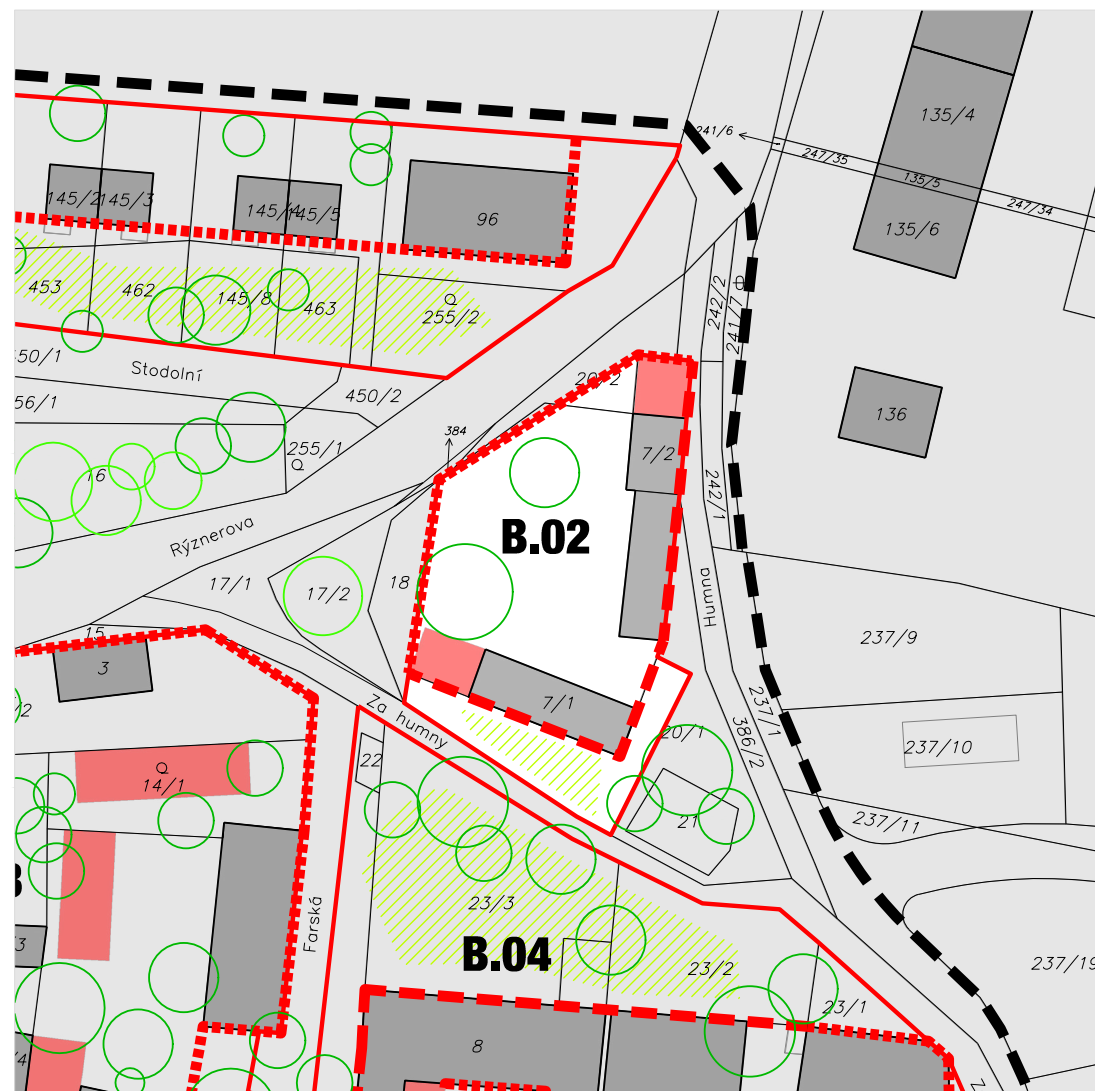
Základní údaje

název bloku	Za Humny
celková výměra bloku	1 952 m ²
plocha stávajících staveb	356 m ²

Jedná se o stabilizovaný stavební blok, ve kterém je umožněna dostavba či přestavba v souladu s charakterem okolí.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby vesnickou, resp. rostlou, se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojícími budovami a staveními, utvářejícími uzavřený vnitroblokový prostor – dvůr. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje úroveň dvou nadzemních podlaží, která jsou doplněna šikmou sedlovou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

Blok B.03

Základní údaje

název bloku	Farská
celková výměra bloku	5 858 m ²
plocha stávajících staveb	1 238 m ²

Jedná se o stabilizovaný blok, ve kterém se předpokládají přestavby a dostavby při zachování stávajícího uspořádání zástavby. Výraznou stavbou je budova fary, u které je též možné realizovat drobnou dostavbu či doplňkovou stavbu.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby vesnickou, resp. částečně rostlou, s různorodým organickým uspořádáním, se svým charakteristickým uspořádáním staveb či dalších stavení, obklopených oplocenými soukromými zahradami s dominantním podílem zeleně, případně přímo navazujících na veřejná prostranství. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

BI

Blok B.04

Základní údaje

název bloku	Baobab
celková výměra bloku	6 682 m ²
plocha stávajících staveb	2 258 m ²

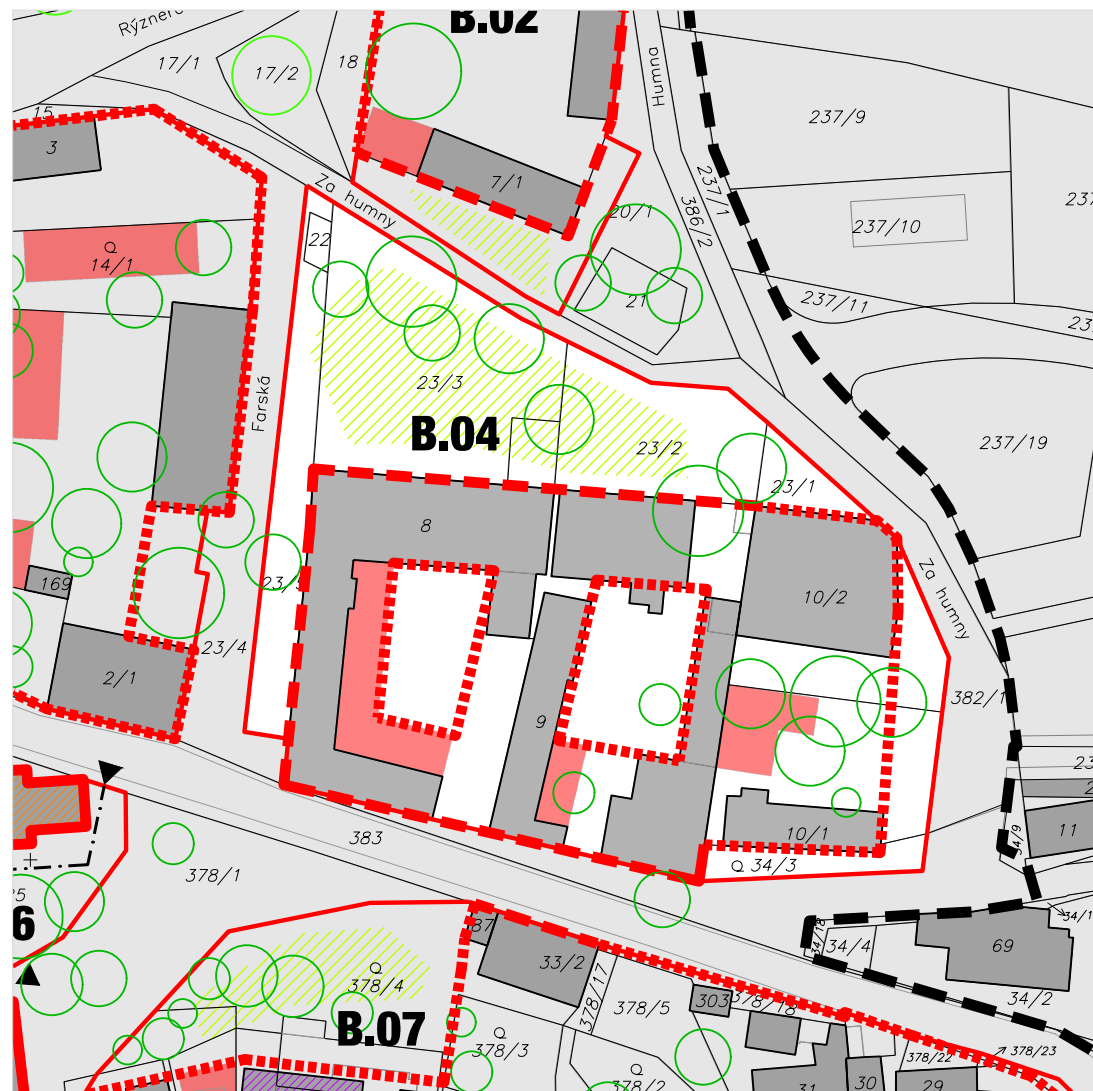
Jedná se o blok, ve kterém se předpokládají drobné přestavby a dostavby malého rozsahu, které budou respektovat typický způsob zástavby původních statků se zachovanými historickými stopami dvorového uspořádání.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby vesnickou se svým charakteristickým uspořádáním statků s nádvořími. Budovy jsou ze severní strany formovány do jedné linie, nad kterou se vyskytují již výhradně soukromé zahrady s dominantním podílem zeleně, které územní studie definuje jako nestavební části stavebního pozemku. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.

Doplňkové individuální regulativy

V rámci tohoto bloku jsou pro ochranu charakteru stanoveny vnitřní stavební čáry, které z hlediska regulativů odpovídají stavebním čarám volným s opačnou (vnitřní) orientací.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

Blok B.05

Základní údaje

název bloku	Zámeček
celková výměra bloku	5 950 m ²
plocha stávajících staveb	1 924 m ²

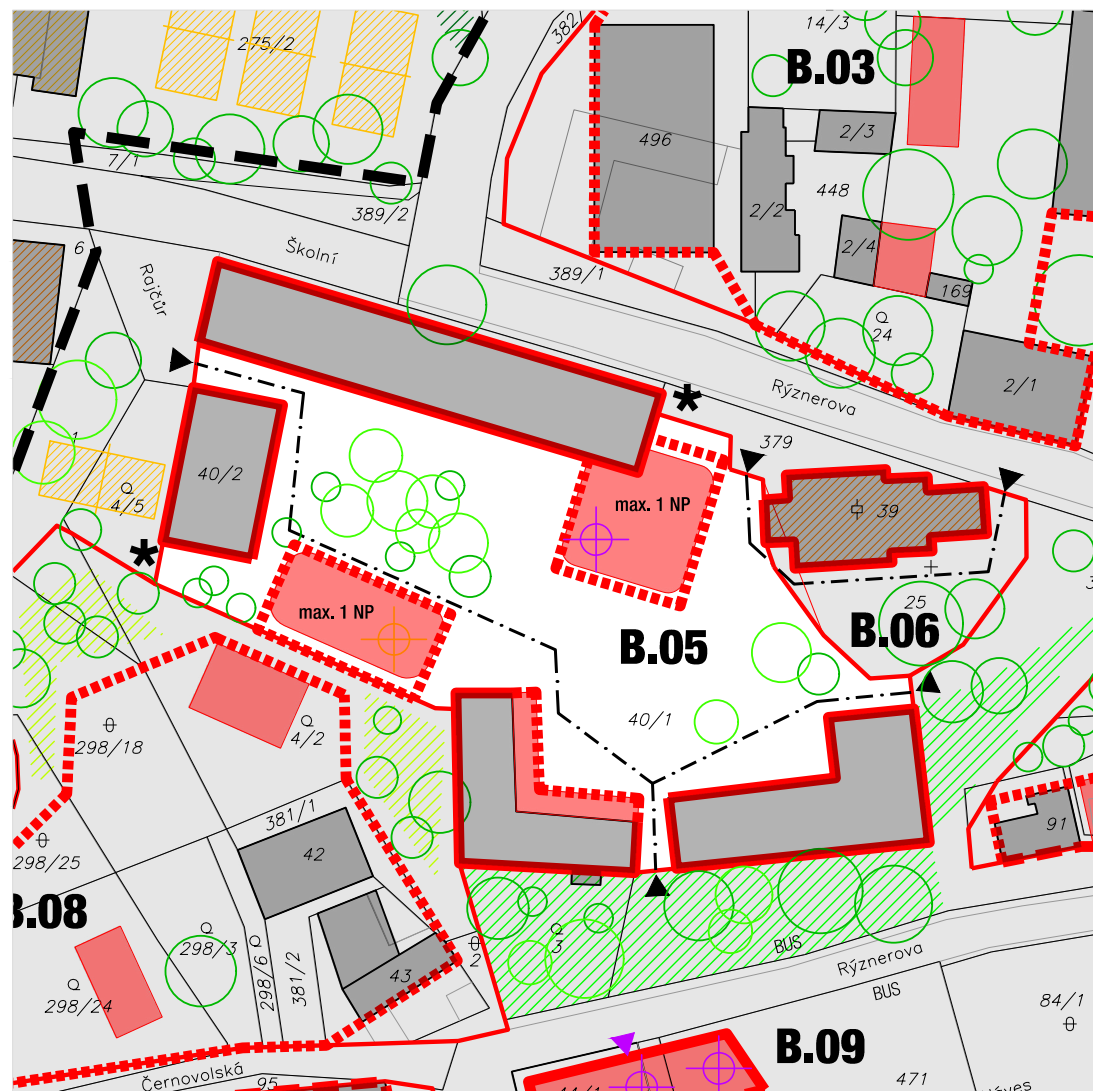
Jedná se o stavební blok, který je klíčovou urbanistickou dominantu obce a jehož prostorové uspořádání odpovídá původnímu uzavřenému statku. Blok je určen k citlivé transformaci, včetně umožnění prostupnosti areálem a umístění dostatečného množství veřejné vybavenosti a služeb.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby areálu statku, resp. specifickou historickou vesnickou zástavbou, se svým charakteristickým uspořádáním daným hodnotnými samostatně stojícími obytnými a hospodářskými budovami, která přímo navazují na veřejná prostranství a zároveň utváří uzavřený vnitroblok – dvůr. Kravín a stodola jsou navrženy k adaptaci a k zachování. Obytné stavby v jižní části jsou navrženy k citlivé rekonstrukci s maximálním možným zachováním struktury a typických architektonických prvků i půdorysné stopy. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která je doplněna šikmými střechami. Blok je převážně stabilizovaný, v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání. Je navrženo doplnění dvou objektů s max. 1 NP a plochou střechou, které rozšíří veřejné vybavení obce.

Doplňkové individuální regulativy

V celém bloku jsou vikýře z vnějších stran sedlových vyloučeny, z vnitřní strany nesmí jejich šířka přesáhnout v rámci jednoho objektu 2/3 délky paralelní hlavní římsy.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

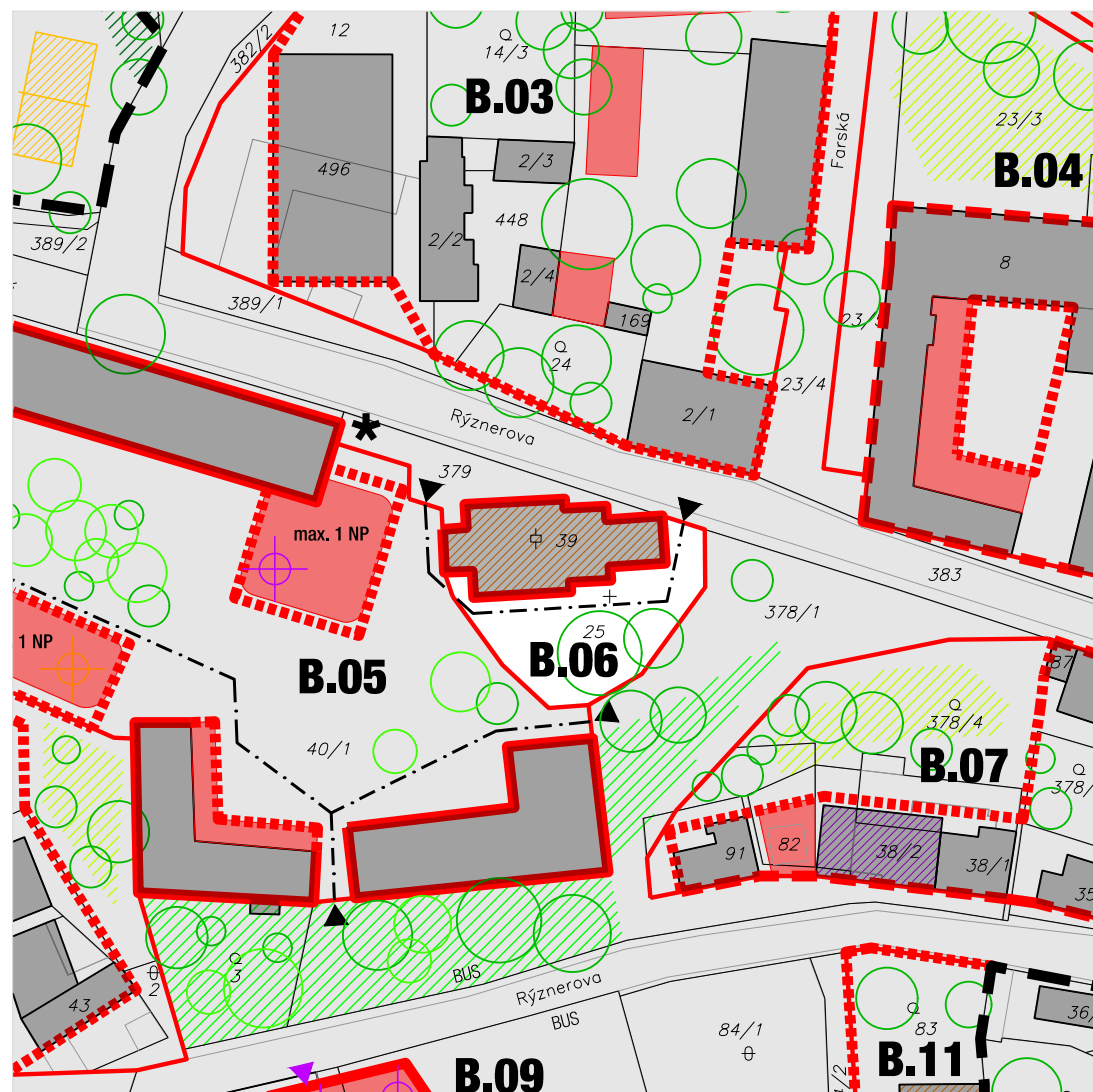
SV

Blok B.06

Základní údaje

název bloku	Kostel
celková výměra bloku	903 m ²
plocha stávajících staveb	334 m ²

Jedná se o speciální stavební blok kostela a jeho okolí, jehož charakter je definován touto klíčovou stavbou, která je hlavní urbanistickou dominantou Únětic. Územní studie stanovuje požadavek na zpřístupnění kostela po jeho celém obvodu a na obnovení původního přístupu k němu. Nepředpokládá se jakákoli jiná stavební činnost. Blok je stabilizován.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

OV

Blok B.07

Základní údaje

název bloku	Rýznerova
celková výměra bloku	1 554 m ²
plocha stávajících staveb	365 m ²

Jedná se o stabilizovaný stavební blok bez předpokladu významných změn. Předpokládá se možné doplnění zástavby při uliční frontě ulice Rýznerova, případně prověření možné změny v území vedle Špejcharu.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby rostlou se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojícími či vzájemně přiléhajícími budovami rodinných domů a doplňkových stavení, přímo navazujících na veřejná prostranství, vymezujících a obklopujících soukromé zahrady ve vnitrobloku s dominantním podílem zeleně. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

BV

Blok B.08

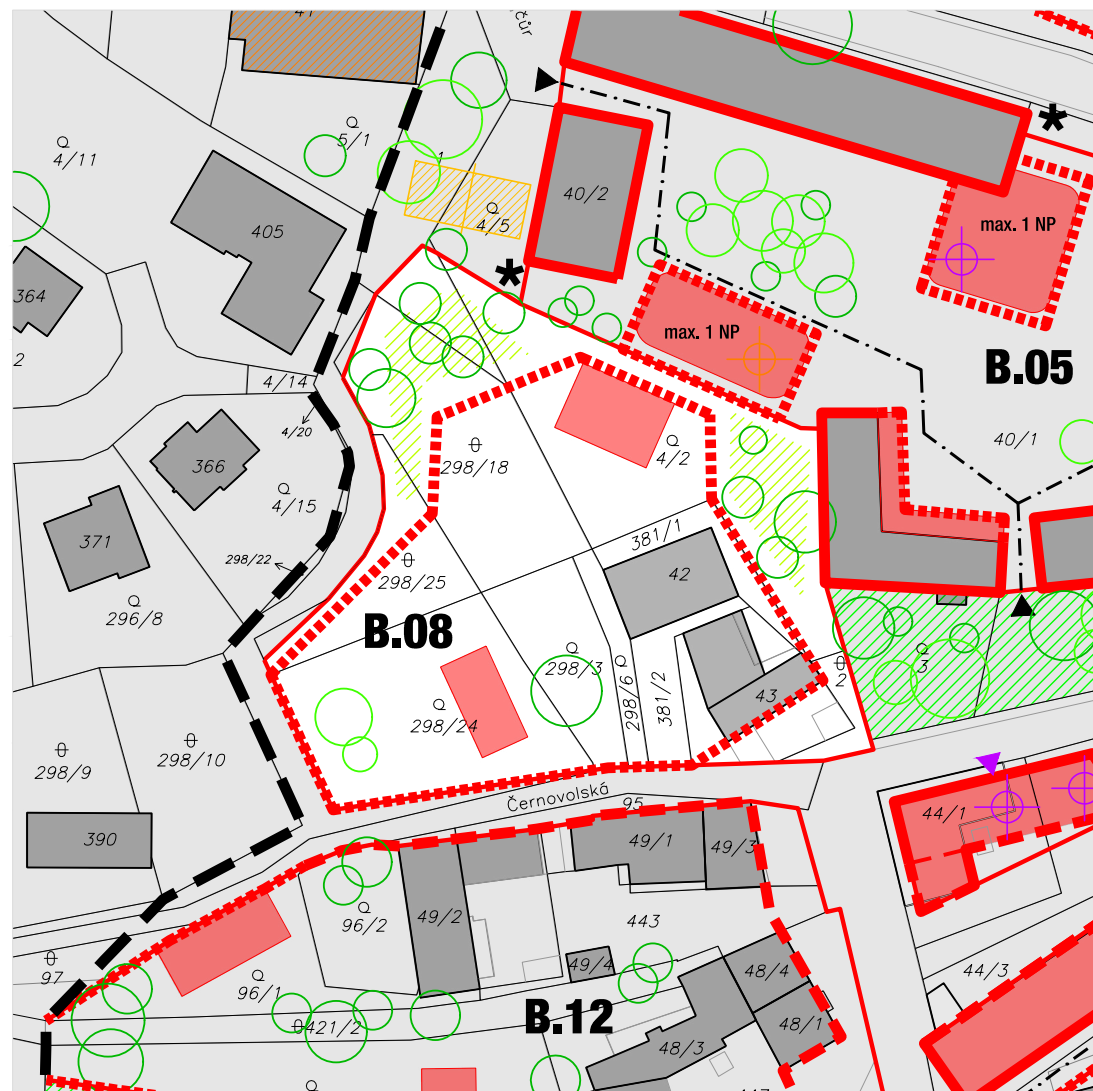
Základní údaje

název bloku	Černovolská
celková výměra bloku	4 605 m ²
plocha stávajících staveb	361 m ²

Jedná se převážně stabilizovaný blok a potenciálem pro dílčí dotvoření. Návrh očekává možnou dostavbu jednoho či dvou rodinných domů v jižní části pozemku.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby vesnickou se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojícími budovami rodinných domů či doplňkových stavení, obklopených oplocenými soukromými zahradami s dominantním podílem zeleně, případně přímo navazujících na veřejná prostranství. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání. Jižní část bloku je navržena k možné dostavbě, severní část bloku je stanovena jako nezastavitelná část stavebních pozemků se zachováním zeleně a zahrad a zároveň zajištěním pohledové dominanty zámečku v jeho vyvýšené poloze.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

BV

Blok B.09

Základní údaje

název bloku	Novostavba na návsi
celková výměra bloku	406 m ²
plocha stávajících staveb	240 m ²

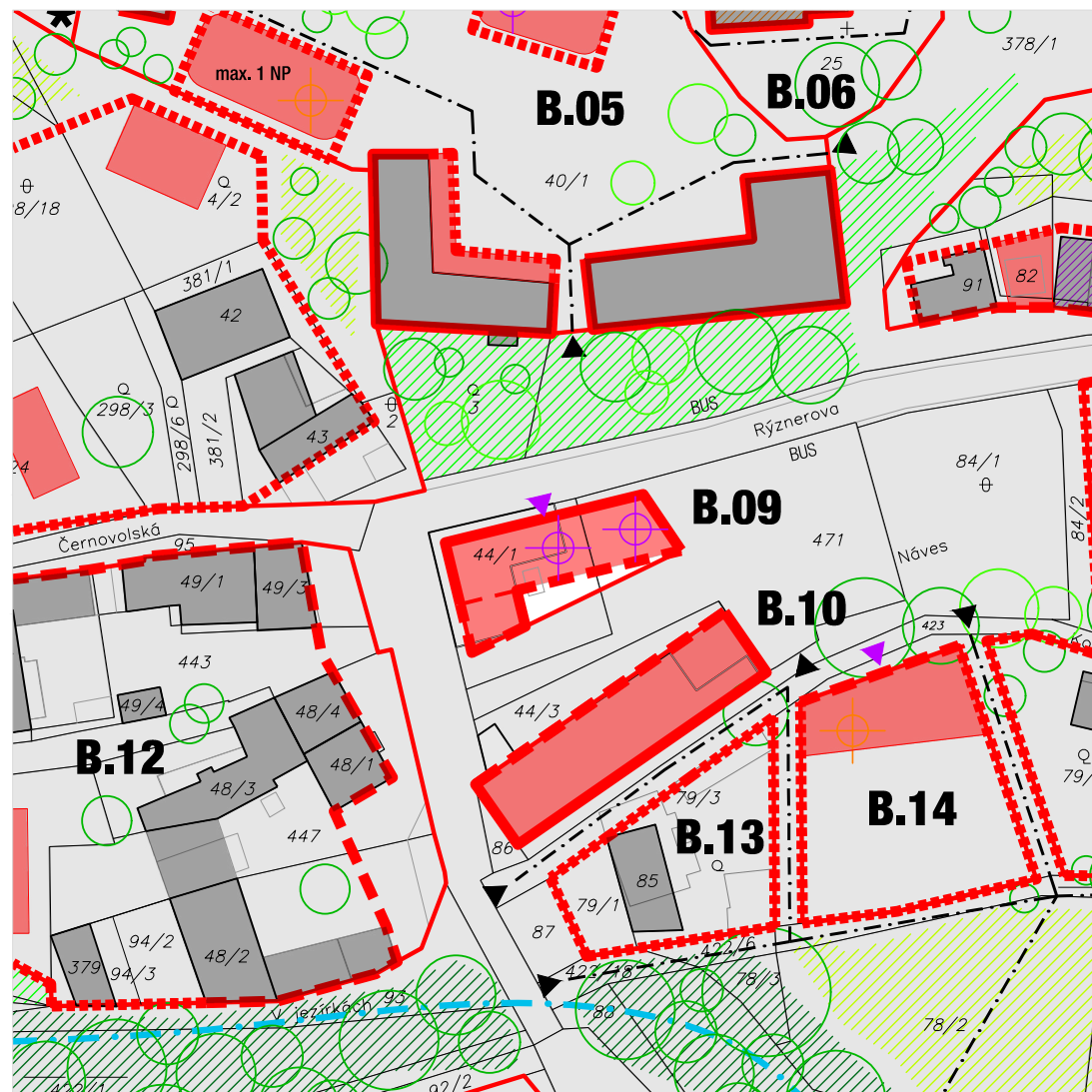
Územní studie umožňuje přestavbu a zkapacitnění rohového objektu na návsi a jeho využití pro polyfunkční dům s významným zastoupením veřejného vybavení a služeb.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako stavební pozemek v zastavěném území v rámci plochy přestavby, se strukturou zástavby specifickou vesnickou se svým uspořádáním daným samostatně stojícím objektem, přímo navazujícím na veřejná prostranství. Blok utváří jasně čitelnou hranu návsi z východní strany, ze severní a západní strany definuje urbanistické uspořádání centra obce a z jižní strany formuje zúžený veřejný prostor, sloužící jako přístup k návsi. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím či šikmou střechou. Dostavba bloku je možná při přihlédnutí k okolnímu charakteru zástavby, zejména z hlediska její struktury, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.

Doplňkové individuální regulativy

Absolutní výška hlavní římsy nesmí překročit výšku hlavní římsy objektu parc. č. 49/3. V rámci bloku B.09 je stanovena specifická stavební čára nepřekročitelná pro 2. NP. V bloku musí být umístěno veřejné vybavení komerční v 1. PP o výměře min. 90 m² HPP, v 1. NP min. 290 m² HPP.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

Blok B.10

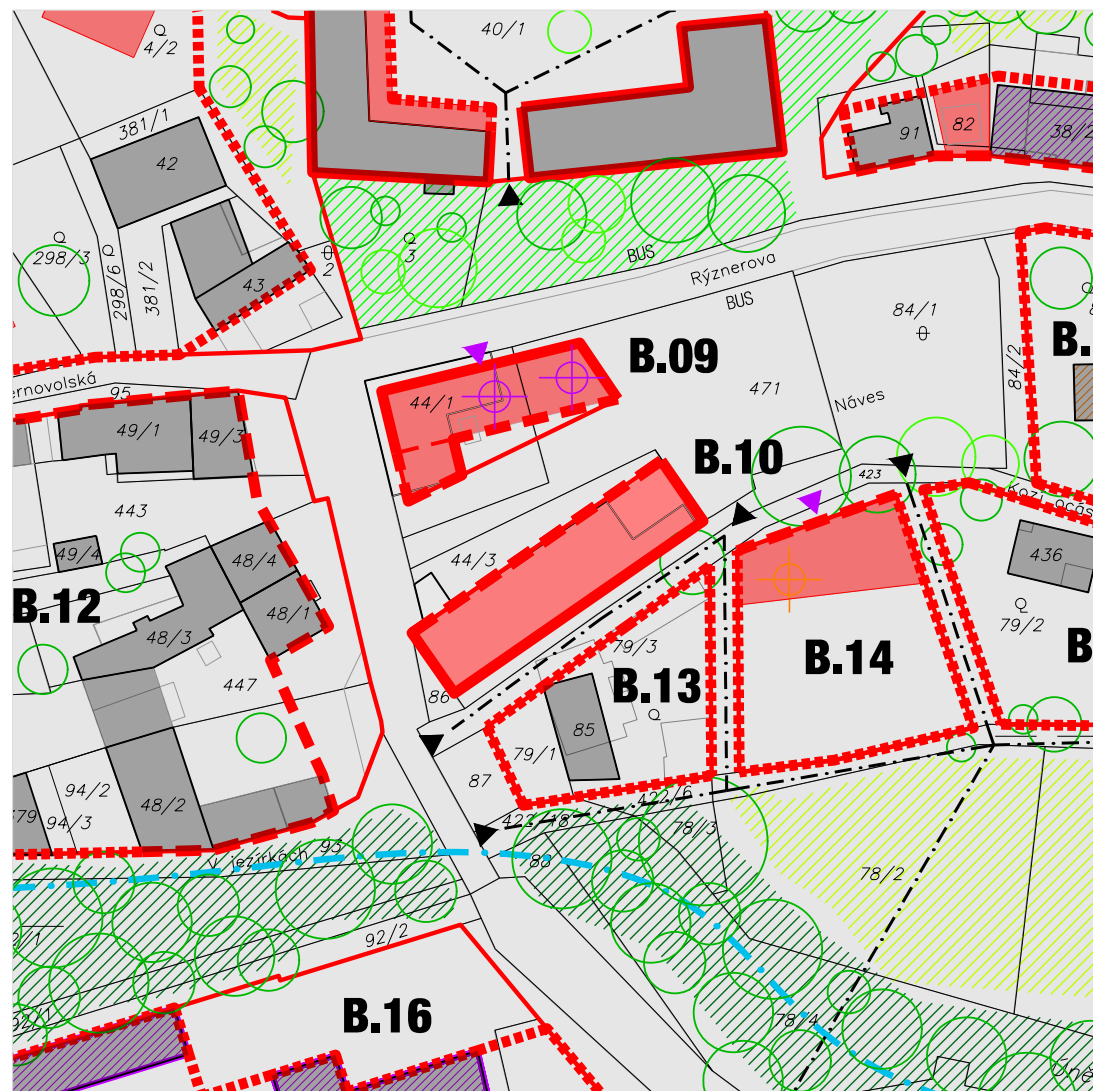
Základní údaje

název bloku	Náves č. p. 168/2
celková výměra bloku	468 m ²
plocha stávajících staveb	380 m ²

Jde o převážně stabilizovaný blok s potenciálem budoucího efektivnějšího uspořádání a jasným definováním urbanistického členění centra obce. Je žádoucí redukce přístavku na západní straně a možnost dostavby na straně východní.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako stavební pozemek v zastavěném území, se strukturou zástavby specifickou vesnickou se svým uspořádáním daným samostatně stojícím objektem, přímo navazujícím na veřejná prostranství. Blok utváří jasně čitelnou hranu návsi z východní strany, ze severní a západní strany definuje urbanistické uspořádání centra obce a formuje zúžený veřejný prostor, sloužící jako přístup k návsi. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím či šikmou střechou. Potenciální dostavba bloku, resp. rekonstrukce objektu v souladu s navrženou regulací, je možná při přihlédnutí k okolnímu charakteru zástavby, zejména z hlediska její struktury, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

Blok B.11

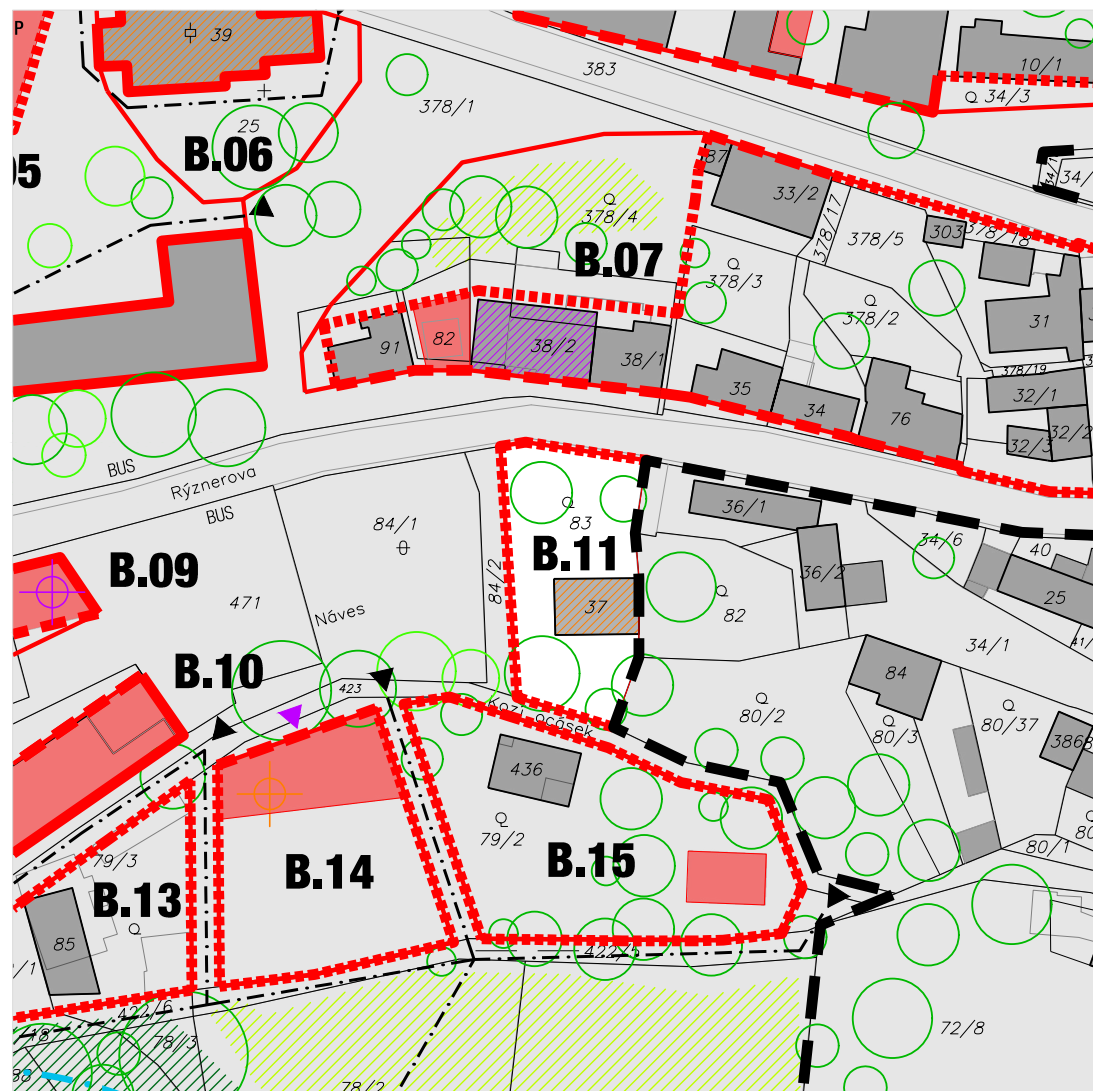
Základní údaje

název bloku	Obecní úřad
celková výměra bloku	705 m ²
plocha stávajících staveb	100 m ²

Speciální stavební blok obecního úřadu. Nepředpokládají se výrazné změny zástavby, nýbrž využití možného potenciálu revitalizace veřejného prostoru.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako stavební pozemek v zastavěném území se strukturou zástavby vesnickou se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojící budovou obecního úřadu, obklopenou zahradami s dominantním podílem zeleně. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání. Dostavba budovy úřadu je možná.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

OV

Blok B.12

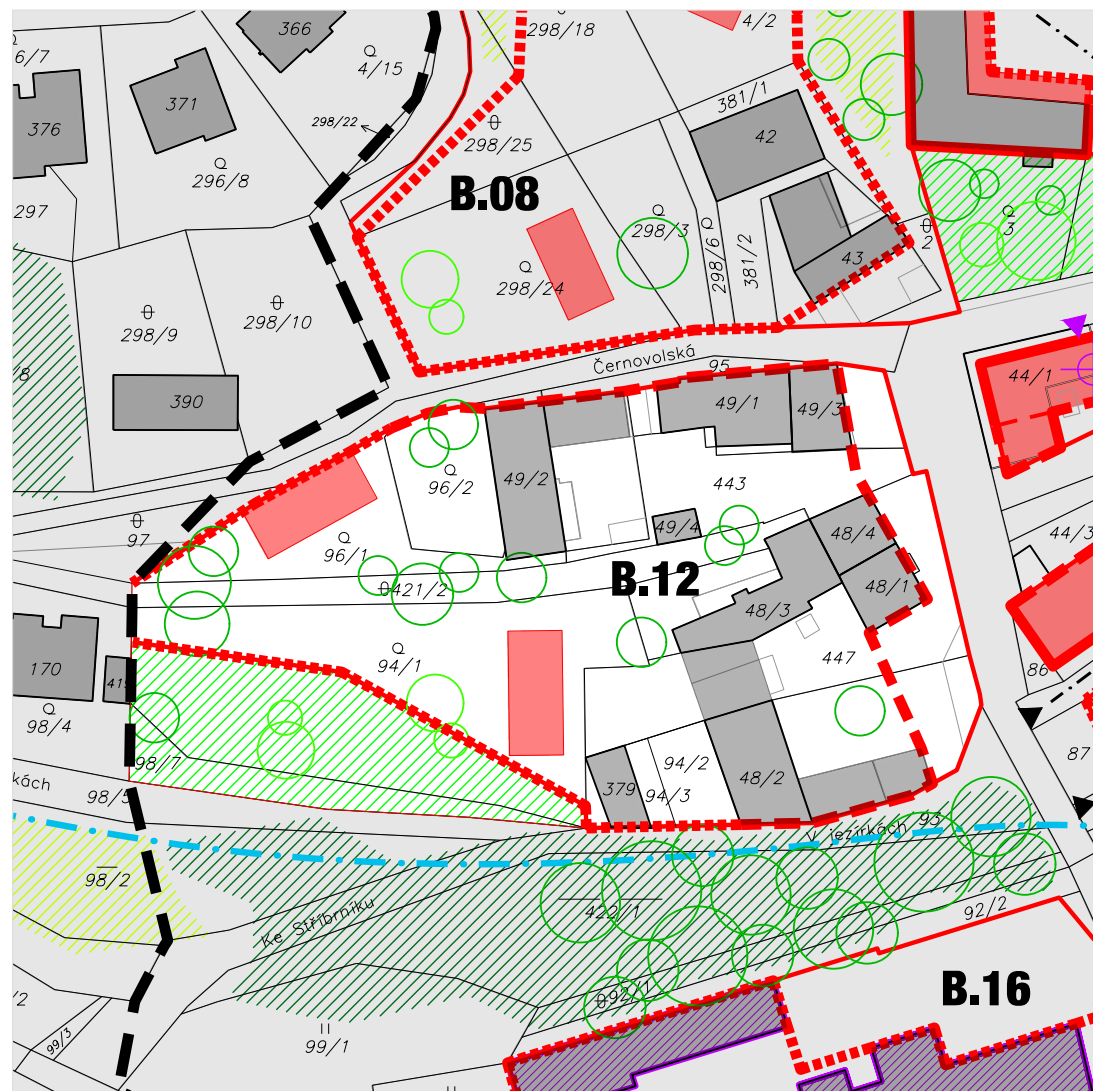
Základní údaje

název bloku	Ke Stříbrníku
celková výměra bloku	5 585 m ²
plocha stávajících staveb	1 385 m ²

Jedná se o stabilizovaný blok, resp. zejména jeho východní část je vnímána jako stabilizovaná, v západní části je možná výstavba jen s respektem k záplavovému území Únětického potoka.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako soubor stavebních pozemků v zastavěném území a zastavitelných plochách se strukturou zástavby vesnickou, převážně rostlou, se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojícími ři přiléhajícími budovami rodinných domů či doplňkových staveb, obklopených oplocenými soukromými zahradami s dominantním podílem zeleně, zpravidla přímo navazujících na veřejná prostranství. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, která mohou být doplněna ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

BI

Blok B.13

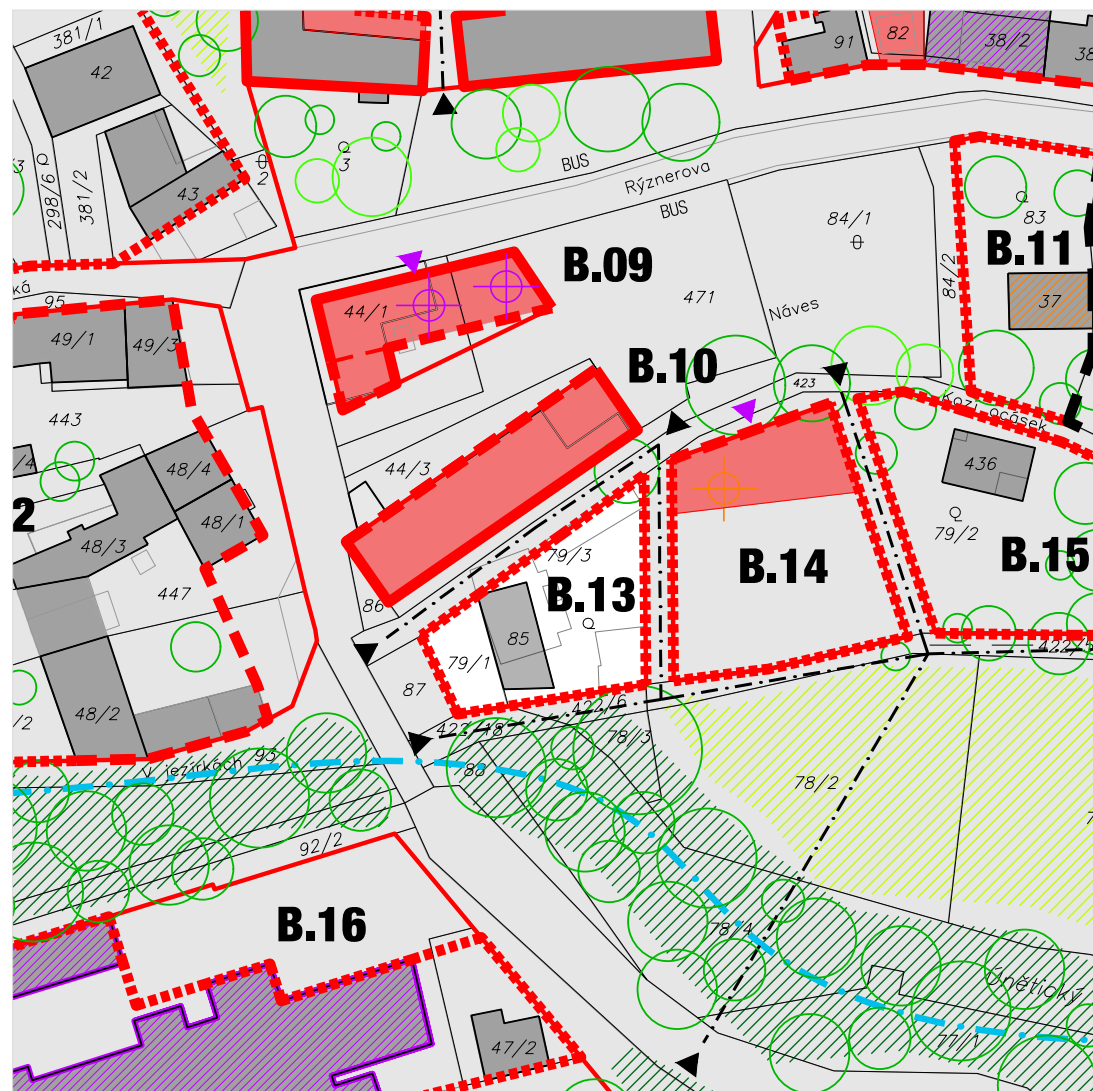
Základní údaje

název bloku	u potoka
celková výměra bloku	659 m ²
plocha stávajících staveb	107 m ²

Stavební blok je pojmán jako stabilizovaný. Územní studie navrhuje obnovení průchodu směrem na náves.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako stavební pozemek v zastavěném území se strukturou zástavby vesnickou se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojící budovou rodinného domu, obklopeného oplocenou soukromou zahradou s dominantním podílem zeleně. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, přičemž může být doplněno ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

SV

Blok B.14

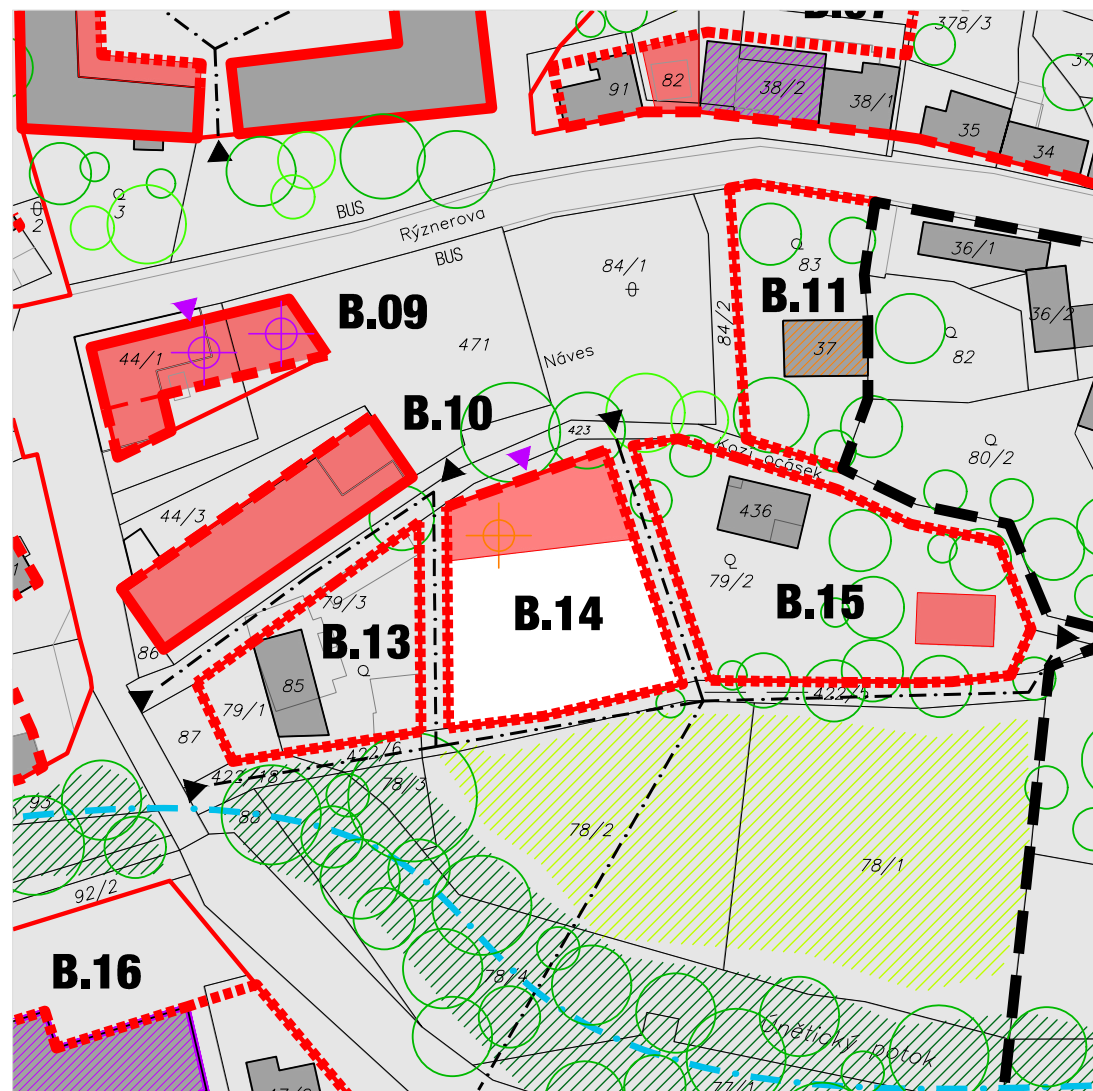
Základní údaje

název bloku	jižní strana návsi
celková výměra bloku	994 m ²
plocha stávajících staveb	0 m ²

Stavební blok je návrhový, regulativy územní studie zde předpokládají umístění občanského vybavení, které bude mít aktivní parter a bude spoluutvářet náves.

Cílový charakter bloku

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako stavební pozemek v zastavěném území se strukturou zástavby vesnickou specifickou, se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojící budovou občanského vybavení, obklopeného oplocenou zahradou s dominantním podílem zeleně. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, přičemž může být doplněno ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok může být dotvářen výhradně v souladu a s přihlédnutím ke struktuře okolní zástavby.



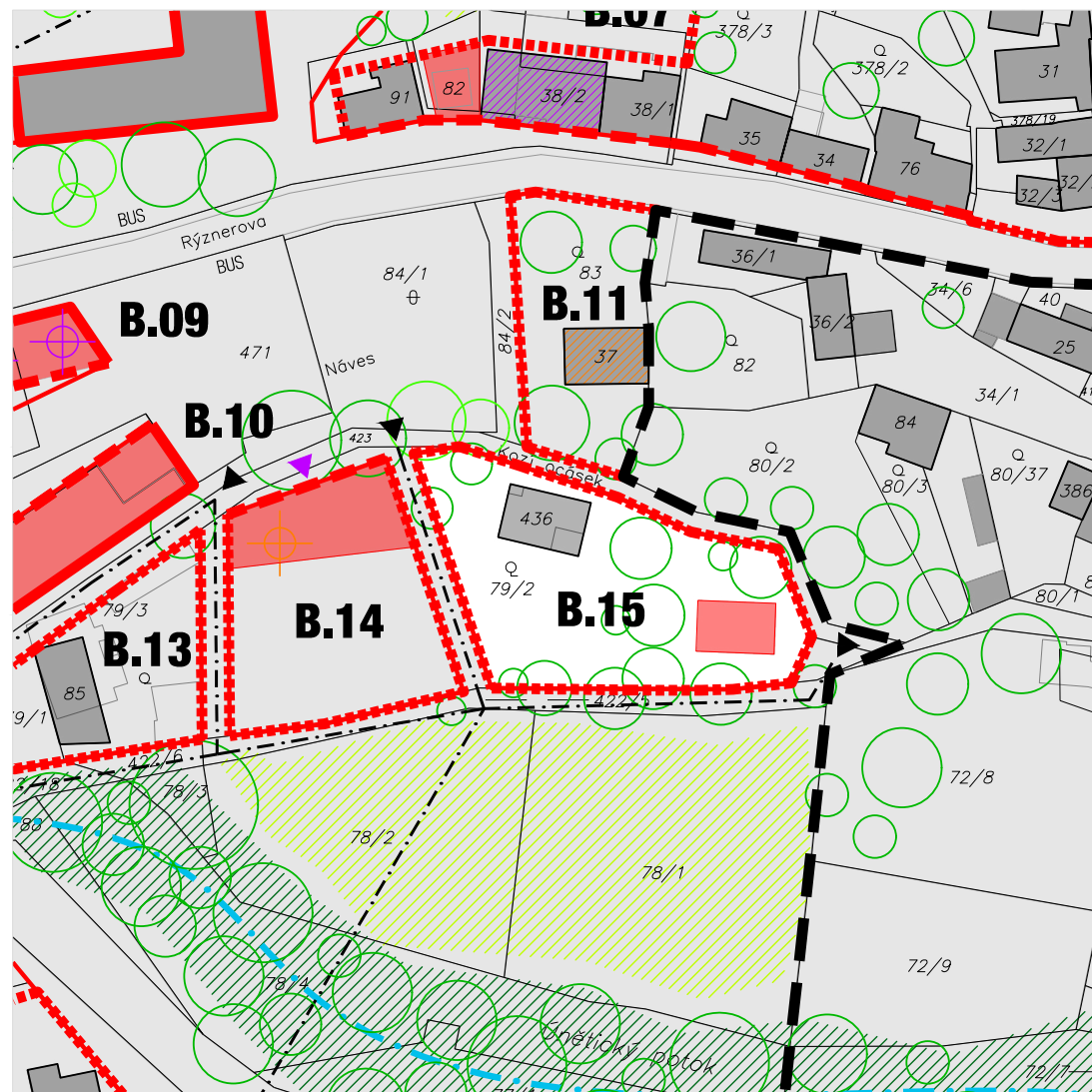
Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

OV

název bloku	Kozí ocásek
celková výměra bloku	1 357 m ²
plocha stávajících staveb	92 m ²

Návrh územní studie navrhuje možnost citlivého doplnění, resp. dostavby, tohoto stabilizovaného bloku a případně jeden další dům. Regulativy požadují zachování prostupnosti podél tohoto bloku.

Územní studie stanovuje následující cílový charakter bloku, který musí veškeré záměry respektovat a který je v souladu s územním plánem stanoven. Blok je vymezen jako stavební pozemek v zastavěném území se strukturou zástavby vesnickou se svým charakteristickým uspořádáním daným samostatně stojící budovou rodinného domu, obklopeného oplocenou soukromou zahradou s dominantním podílem zeleně. Výškové uspořádání zástavby je rovnoměrné a ustálené, nepřevyšuje hladinu dvou nadzemních podlaží, přičemž může být doplněno ustoupeným podlažím nebo šikmou střechou. Blok je stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdielným spôsobom využiti dle ÚP

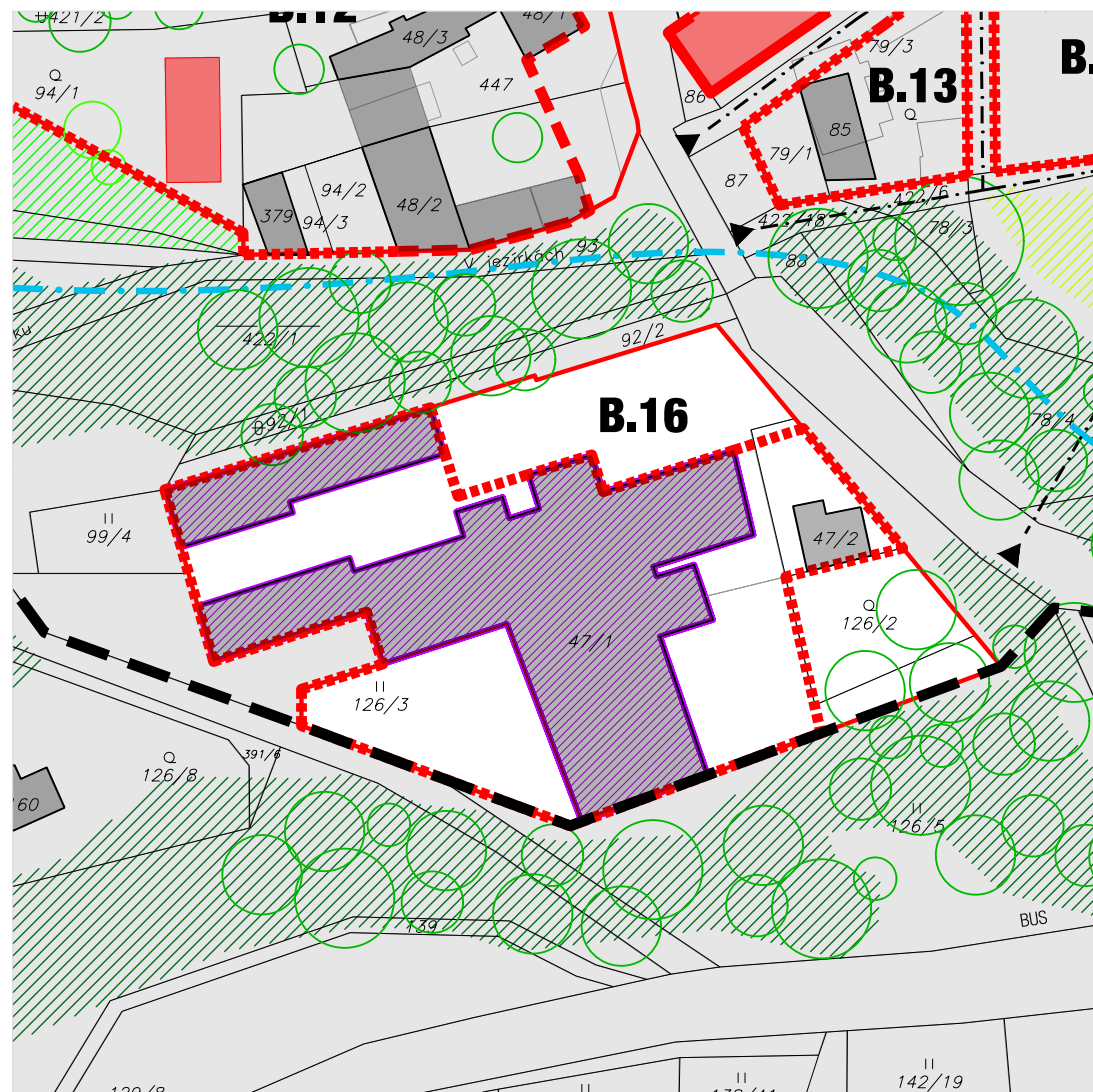
BI

Blok B.16

Základní údaje

název bloku	Pivovar
celková výměra bloku	4 536 m ²
plocha stávajících staveb	2 035 m ²

Jedná se o speciální stavební blok pivovaru a jeho okolí, jehož charakter je definován touto klíčovou stavbou, která je jednou z urbanistických dominant Únětic. Blok je převážně stabilizovaný a v rámci požadavků na změny v území je možné pouze doplňování, posilování a dotváření jeho stávajícího charakteru, zejména z hlediska struktury zástavby, architektonické typologie a urbanistického uspořádání.



Plochy s rozdílným způsobem využití dle ÚP

VN