



# ÚZEMNÍ PLÁN STATENICE

TEXTOVÁ ČÁST  
*včetně odůvodnění*



*Návrh předložený Zastupitelstvu obce Statenice k vydání  
10/2017*

Zadavatel: Obec Statenice  
Statenická 23  
252 62 Horoměřice

Pořizovatel: Obecní úřad Statenice, Ing. arch. Zdeňka Táborská

Projektant: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický UP-24  
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



**Autorský kolektiv:**

Urbanismus a koordinace:

Ing. arch. Vlasta Poláčková,  
vedoucí projektant

Ing. arch. Zuzana Hrochová

Ochrana přírody a krajiny:

Ing. Milena Morávková

Doprava:

Atelier DUK s.r.o.  
Ing. arch. Petr Preininger

Zásobování pitnou vodou, kanalizace, dešťové vody

Michal Otta, Praha 10, Na Louži 1310

Demografie:

RNDr. Jiří Jedlička

Digitální zpracování:

Mgr. Věra Janíková  
a Hydrosoft Veleslavín, s.r.o.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY č. ....

Územní plán Statenice

Správní orgán, který OOP vydal:

**Zastupitelstvo obce Statenice**

Datum nabytí účinnosti: 29.6.2018

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

**Ing. arch. Zdeňka Táborská**

pověřená výkonem územně plánovacích  
činností pro pořízení ÚP Statenice podle § 24  
odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním  
plánování a stavebním řádu (stavební zákon)  
uzavřením smlouvy

Podpis:

Razítko:

**OBEC STATENICE  
OBECNÍ ÚŘAD  
Statenická 23  
252 62 Horoměřice  
IČ: 00241679**

## Obec Statenice

### Opatření obecné povahy, kterým se vydává

### Územní plán Statenice

Zastupitelstvo obce Statenice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) za použití ustanovení § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 S. správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

na základě usnesení zastupitelstva č. 410/6.6/18 ze dne 6.6.2018

### Územní plán Statenice

## Obsah textové části

a)	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ</b> .....	7
b)	<b>ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT</b> .....	7
	b.1) Základní koncepce rozvoje území .....	7
	b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....	7
c)	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ</b> .....	8
	c1) Urbanistická koncepce .....	8
	c.2) Systém sídelní zeleně ve vazbě na zeleň v krajině .....	12
	c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	13
d)	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ</b> .....	19
	d.1) Koncepce dopravní infrastruktury .....	19
	d.2) Koncepce technické infrastruktury .....	21
	d.2.1) Zásobování elektrickou energií – rozvody VN a trafostanice .....	21
	d.2.2) Spoje .....	21
	d.2.3) Zásobování plynem .....	21
	d.2.4) Zásobování pitnou vodou .....	21
	d.2.5) Odkanalizování .....	21
	d.3) Občanské vybavení .....	22
e)	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY</b> .....	23
	e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití .....	23
	e.2) Plochy změn v krajině .....	23
	e.3) Územní systém ekologické stability .....	24
	e.4) Prostupnost krajiny .....	25
	e.5) Protierozní ochrana, vodohospodářská a protipovodňová opatření .....	25
	e.6) Ochrana nerostných surovin .....	26
f)	<b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU</b> .....	27
	f.1) Obecné podmínky .....	27
	f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání .....	28
	f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....	47
g)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT</b> .....	49
h)	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO</b> .....	51
i)	<b>STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 SZ</b> .....	51

j)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ .....	51
k)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI	52
l)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	52
m)	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....	55
n)	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).....	55
o)	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.....	57
p)	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	57

## **Obsah dokumentace**

### **Výroková část**

#### **Text**

*Schéma vložené v textu:*

Urbanistická koncepce a systém sídelní zeleně

#### **Výkresy**

<b>P1</b>	Základní členění území	1 : 5 000
<b>P2</b>	Hlavní výkres	1 : 5 000
<b>P3</b>	Veřejně prospěšné stavby a opatření	1 : 5 000

## a) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje stav k 31.8.2017.
- Zastavěné území je zakresleno ve Výkrese základního členění území P1 i v ostatních výkresech.

## b) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### b.1) Základní koncepce rozvoje území

Hlavní koncepční zásady rozvoje území:

- Dynamický a současně vyvážený rozvoj obce
- Rozvoj obytné funkce jako hlavní funkce území v souladu s rozvojem dopravní, technické a občanské infrastruktury – řešení existujících deficitů a pokrytí nových narůstajících potřeb
- Stabilizace stávajících komerčních aktivit ve výrobních i nevýrobních službách a drobné výrobě
- Rozvoj území za podmínky minimalizace vlivu na životní prostředí, přírodu a krajinu a existující hodnoty území

### b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

Hlavní zásady ochrany a rozvoje hodnot:

- Předmětem ochrany jsou existující **přírodní hodnoty** území:
  - významné krajinné prvky ze zákona - lesy, vodní toky, rybníky a údolní niva - zejména niva Únětického potoka a hodnotná krajina jihozápadně od sídla Statenice)
  - prameniště ve svahu mezi ulicemi Keltská a K Chotolu (vliv na mikroklima, útočiště ptactva, ochrana vodního zdroje – OP nezrušeno)
  - územní systém ekologické stability; jednotlivé prvky systému jsou územně chráněnyOchrana přírodních hodnot se promítla do návrhu uspořádání krajiny - výstavba na těchto plochách je omezena nebo vyloučena (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).
- Předmětem ochrany jsou existující **kulturní hodnoty** území:
  - území s prokázanými a předpokládanými archeologickými nálezy územní plán eviduje; v těchto územích platí příslušné právní předpisy pro veškeré stavební činnosti
  - v lokalitě Statenice Bílá skála – Nad Punčochou, kde byly nalezeny terénní stopy po starých stezkách, které mohly být součástí systému cest Via Magna, jsou vyloučeny veškeré stavby a činnosti, které by historické terénní stopy zničily (lokalita je začleněna do ploch s rozdílným způsobem využití NP Plochy přírodní, kde jsou takové činnosti vyloučeny)
  - historická jádra Statenic a Černého Vola a historicky a architektonicky významné stavby jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby

- nemovitá kulturní památka – areál zámku zapsaný v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod č. 45990/2-2304 je začleněn do ploch s rozdílným způsobem využití SM1 a přestavbové plochy P01, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby; přílehlý park Parádnice je zařazen do zastavitelné plochy Z01 a do plochy změn v krajině K09, kde jsou stanoveny podmínky umožňující obnovu této kulturně historické hodnoty
- mlýny (č.p. 27 a č.p. 8 ve Statenicích a č.p.109 v Černém Volu) jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují kulturně historické hodnoty zástavby
- sochy, pomníky, kříže, historicky a architektonicky významné stavby ...při jakýchkoli stavebních aktivitách je nutné respektovat je jako kulturní hodnoty
- Návrh územního plánu zachovává a rozvíjí i další krajinářské a kulturně historické hodnoty krajiny – obnova hodnotných míst v krajině (například zpřístupnění prameniště, obnova a zřízení cest v krajině s možností vyhlídek apod.)
- Návrh územního plánu respektuje existující **civilizační hodnoty** a racionálně je využívá pro další rozvoj obce (dopravní a technická infrastruktura)

### **c) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

- (viz *Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně*)

#### **c1) Urbanistická koncepce**

- Struktura osídlení:
  - Zastavěné území se bude nadále rozvíjet jako jeden sídelní útvar vzniklý spojením dvou původních jader osídlení Statenic a Černého Vola.
  - Hlavní funkcí území obou srostlých sídel je a i v budoucnu bude bydlení.
  - Nové rozvojové prostory Boušovský a Jabloňový Sad se stanou organickou součástí obce. Budou propojeny se současnou zástavbou komunikacemi pro motorová vozidla (nově navrhovaná propojení silnic) a zejména pěšími komunikacemi – stezkami a chodníky.
- Centra obce:
  - Stabilizují se dvě historická centra obce – Statenické - jako hlavní centrum obce a centrum Černého Vola s lokální funkcí.
  - V těchto centrech je třeba věnovat zvýšenou pozornost veřejným prostranstvím a veřejné zeleni.
  - Při řešení center budou navrženy zejména:
    - chodníky s přechody pro zajištění bezpečnosti chodců
    - plochy pro hromadnou dopravu – případné zastávky
    - plochy pro parkování
    - osvětlení
    - mobiliář
    - veřejná zeleň
  - Potenciálem pro rozvoj centra Statenic je Statenický zámek, kde se navrhuje využití pro veřejnou i komerční vybavenost, bydlení, veřejná prostranství a veřejnou zeleň.



- Potenciálem pro rozvoj centra Černého Vola je křižovatka ulic Únětická a Skalní, kde je třeba věnovat pozornost úpravě veřejného prostranství a zeleně.
- Podmínky pro využití historických center a areálu Statenického zámku vyžadují respektování kulturně historických hodnot území.
- Stabilizuje se nové centrum v areálu Statenický Mlýn – současně místo koncentrace obytné zástavby a služeb.
- Navrhují se dvě nová místa koncentrace obytné zástavby a služeb – v areálu Boušovský a v areálu Jabloňový Sad - jih. V těchto plochách je třeba kromě bydlení a služeb navrhovat v navazující projektové dokumentaci odpovídající plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně.
- Stávající převážně obytná zástavba
  - Plochy obytné zástavby vzniklé do 80. let minulého století rozložené v údolí Únětického potoka a na svazích nad údolím jsou zařazeny převážně do ploch „bydlení v rodinných domech venkovské“ (kód plochy BV) s přípustnými obslužnými funkcemi běžnými ve venkovském bydlení
  - Obytné plochy další vývojové fáze (80. léta až dosud) na svazích jižně od Statenic (okolí ulice Nad Strání) a svahy nad Černým Volem jsou převážně zařazeny do ploch „bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ (kód plochy BI) s menším podílem obslužných funkcí
  - Hlavní zásady pro stávající převážně obytnou zástavbu jsou:
    - zvýšení kvality veřejné infrastruktury – veřejných prostranství (v místech dostaveb na dosud volných parcelách je třeba na úkor těchto parcel rozšířit veřejná prostranství na legislativou požadované parametry)
    - úprava parteru s cílem zajistit bezpečnost pěších
    - doplnění chybějících sítí
    - zvýšení prostupnosti území realizací lokálních pěších tras
    - doplnění veřejné zeleně
    - řešení retence a odvodu dešťových vod
- Hlavní rozvojové prostory navrhuje územní plán dva a to:
  - Areál Boušovský – na svazích a terénních terasách v severozápadní části Statenic s těmito základními kompozičními prvky:
    - koncentrace zástavby a služeb (*viz Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně*)
    - dopravní propojení silnice II. a III. třídy
    - centrální park spojující centrum Statenic s navrženými plochami
    - návrh vysoké prostupnosti území pro pěší
  - Areál Jabloňový Sad – na svazích a terénních terasách v jihovýchodní části Statenic s těmito základními kompozičními prvky:
    - koncentrace zástavby a služeb (*viz Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně*)
    - dopravní propojení silnice II. a III. třídy
    - plocha pro veřejnou vybavenost (základní škola)
    - plocha veřejné a specifické zeleně
  - Realizace areálu Boušovský a areálu Jabloňový Sad - jih je podmíněna zejména:
    - výstavbou propojovacích komunikací místního významu
    - zajištěním dostatečných kapacit technické infrastruktury
    - zajištění řešení retence a odvodu dešťových vod
    - zajištěním vlastní základní občanské vybavenosti

- Výroba a služby jsou koncentrovány zejména v areálu v severní části obce při silnici II. třídy
  - Pro zlepšení dopravního napojení těchto ploch je navržena okružní křižovatka na silnici II. třídy.
  - Podnikání bez vlivu na sousední obytné plochy je možné ve smíšených plochách obytných venkovských (s kódem SV) a ve smíšených plochách obytných komerčních (SK)
  - Nerušící služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídají charakteru lokality a okolní zástavby, jsou podmíněně přípustné i v plochách bydlení venkovského, městského a příměstského.
- Sport a rekreace
  - Centrem sportu v obci je stabilizovaný fotbalový stadion.
  - Další stabilizované plochy sportu jsou:
    - hřiště U Potoka
    - dětské hřiště v Černém Volu
    - chov koní v lokalitě Kopanský mlýn
    - chov koní v lokalitě Ke Kůlnám
  - Návrh ploch pro sport a rekreaci
    - územní plán vymezil v návaznosti na fotbalový stadion 2 nové plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (kód plochy RN) bez možnosti výstavby staveb; územní plán navrhl nové pěší propojení z centra obce k fotbalovému stadionu
    - v areálu Jabloňový Sad - jih je vymezena nová plocha sportu v návaznosti na plochy zeleně (kód plochy OS)
    - územní plán vymezil plochu pro golfové hřiště na severozápadním okraji obce (kód plochy RX) s vyloučením nadzemních staveb, které nejsou součástí golfového hřiště
    - územní plán stanovil podmínky využití pro hlavní rozvojové prostory tak, aby zde bylo možné vybudovat dostatečné zázemí sportovních a rekreačních ploch. Přesné umístění ploch bude předmětem požadovaných územních studií.
- Plochy staveb pro rodinnou rekreaci
  - Územní plán vymezil plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci s územními rezervami pro bydlení na jižním okraji obce v okolí ulic Nad Punčochou a V Hruškovně
  - Územní plán vymezil 3 plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
    - stabilizovaná zahrádková osada Višňovka
    - stabilizovaná plocha - ulice U Zahrádek a Hraniční
    - zahrádková osada u Kopanského mlýna - z dlouhodobého hlediska neperspektivní – je nevhodně umístěná v nivě Únětického potoka – v záplavovém území
- Dopravní řešení s úzkou vazbou na kvalitu obytného prostředí:
  - Navrhuje se úprava průjezdu všech silnic II. a III. třídy územím obce, při řešení budou navrženy kromě technického řešení dopravní funkce silnic zejména:
    - rekonstrukce mostu přes Únětický potok
    - podchod pro pěší a cyklisty na pěší trase údolím potoka

- chodníky a přechody pro chodce
  - plochy pro hromadnou dopravu – případné zastávky
  - osvětlení
- Dopravní řešení počítá s realizací nové trasy silnice II/240 mimo území obce v souladu se ZÚR Středočeského kraje.
- Navrhuje se územní rezerva pro objízdou trasu silnice II/241 východně od obce.
- Dnešní průjezd silnice II. třídy bude po realizaci objízdny trasy překategorizován na silnici III. třídy.
- Navrhují se propojení dnešní silnice II/240 se silnicí III/2405 – v JV části obce a propojení silnice II/240 se silnicí III/0079 v SZ části obce, a to v kategorii místních komunikací.
- Navrhuje se zajištění prostupnosti území pro pěší převážně mimo silnice.
- Technická vybavenost – základní koncepční zásady
  - Návrh zásobování pitnou vodou počítá s posílením vodovodního přivaděče do VDJ Velké Přílepy z pražských zdrojů.
  - Výstavba vlastní ČOV Statenice nebo zajištění dostatečné kapacity čištění odpadních vod pro Statenice na ČOV Roztoky u Prahy.
  - Výstavba v rozvojových plochách je podmíněna budováním technické infrastruktury pro dané lokality i obec jako celek.
  - Součástí řešení technické vybavenosti ve všech částech obce bude řešení odtokových poměrů dešťových vod včetně opatření proti erozi a pro zvýšení retenční schopnosti území

## **c.2) Systém sídelní zeleně ve vazbě na zeleň v krajině**

- Hlavní osou a nejvýznamnějším přírodním prvkem území obce je údolí Únětického potoka s drobnými přítoky. Údolím je navržen průchod regionálního biokoridoru. Výstavba v tomto prostoru, zejména v záplavovém území a na plochách prvků ÚSES se výrazně omezuje, či vylučuje (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití).
- Další přírodně hodnotná území s výrazně omezenou či vyloučenou výstavbou jsou v západní části obce. Tvoří je lesy a hodnotné luční porosty, na kterých jsou vymezeny prvky ÚSES. Pro zvýšení ekologické stability tohoto území se navrhuje plochy změn v krajině K04, K05 a K06.
- Plochy sídelní zeleně navazují na přírodně hodnotná území v krajině. Základní osou systému sídelní zeleně je údolí Únětického potoka.
- Nejvýznamnější navrženou plochou systému sídelní zeleně je plocha v areálu Boušovský, která vytváří **centrální park** budoucí nové části Statenic.
- V severovýchodní části obce je významným prvkem systému sídelní zeleně terénní zářez zvaný Rokle, který navrhuje územní plán k zprůchodnění a provázání v severní části obce s plochou centrálního parku.
- Významné plochy systému zeleně jsou i v druhém hlavním rozvojovém prostoru Statenic – v Jabloňovém Sadu (plochy západně od silnice Velvarské). Územní plán zde vymezuje plochy veřejné zeleně ve střední části plochy v návaznosti na zahrádkovou osadu a to v souladu s DÚR.
- Plochy systému sídelní zeleně plní vedle funkcí přírodních, hygienických a estetických také funkci ochrannou – zvyšování retenční schopnosti krajiny.
- Na systém sídelní zeleně se vážou vymezené lokální pěší trasy (viz kapitola e.4 Prostupnost krajiny) zajišťující průchodnost územím.
- U nově budovaných komunikací místního významu a na parkovištích budou navrženy a realizovány doprovodné pásy zeleně.

### c.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy:

Označení zastavitelné plochy	Název plochy	V ploše platí	
		podmínky pro níže uvedené typy plochy s rozdílným způsobem využití	specifické podmínky využití plochy
Z01	Pod Zámkem	občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) zeleň veřejná (ZV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií</b></li> <li>▪ v ploše bude umístěna stavba pro mateřskou školu s možností polyfunkčního využití a případně budoucí transformace na jiné občanské vybavení</li> <li>▪ zvláštní pozornost bude věnována kulturně historické hodnotě místa</li> <li>▪ zvláštní pozornost bude věnována problematice řešení odtoku dešťových vod</li> <li>▪ koordinace s obnovou parku Parádnice</li> </ul>
Z02	areál Boušovský - západ	bydlení v rodinných domech městské a příměstské, specifické (BI1), plochy smíšené obytné – venkovské (SV), veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV), dopravní infrastruktura – silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií</b></li> <li>▪ územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z03a, Z03b, Z03c</li> <li>▪ vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport, rekreaci a zeleň</li> <li>▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy</li> <li>▪ komunikace propojující body A a C, musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky</li> <li>▪ územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> </ul>
Z03a	areál Boušovský - východ	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX) veřejné prostranství (PV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> <li>▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy</li> </ul>

<p><b>Z03b</b></p>	<p><b>areál Boušovský – sever</b></p>	<p>plochy smíšené obytné - městské (SM), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX), veřejné prostranství (PV)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií</b></li> <li>▪ územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z02, Z03a, Z03c</li> <li>▪ v návrhu řešení plochy Z03b bude dopravní přístup k hranici pozemku plochy Z06</li> <li>▪ vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci</li> <li>▪ komunikace propojující body A a C, musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky</li> <li>▪ podél komunikace propojující body A a C musí být vymezen pás zeleně, který naváže na zeleň „centrálního parku“ (plocha Z03c)</li> <li>▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikace II/240 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací</li> <li>▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy</li> <li>▪ územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> </ul>
<p><b>Z03c</b></p>	<p><b>areál Boušovský – střed - park</b></p>	<p>veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX), technická infrastruktura (TI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií</b></li> <li>▪ přes plochu mohou být vedeny komunikace místního významu spojující body A a C, A a B</li> <li>▪ pro pěší budou plochou vedeny chodníky či stezky procházející bodem V a spojující plochu s plochami sousedními Z02, Z03a a Z03b</li> <li>▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod</li> </ul>

Z04	Černý Vůl – sever u silnice II/240	výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), veřejné prostranství (PV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v ploše bude umístěna část okružní křižovatky pro odbočení do areálu Boušovský;</li> <li>▪ v křižovatce může být výhledově napojena komunikace místního významu propojující stávající silnici II/240 s výhledovým obchvatem silnice II. třídy</li> </ul>
Z05	Statenice – pod Boušovským	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), zeleň se specifickým využitím (ZX)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ po jižním okraji plochy bude vedena pěší stezka;</li> <li>▪ plocha nemá zajištěn vlastní přístup, a proto bude využita pro zvětšení parcel na lokalitě Z03a, nebo bude využita jako veřejné prostranství – zeleň</li> </ul>
Z06	sever u silnice II/240	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ pro automobilovou dopravu bude přístup navržen při řešení plochy Z03b</li> <li>▪ vymezením plochy nedojde ke snížení rozsahu stávající přírodní nezastavitelné zeleně</li> <li>▪ územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> </ul>
Z07	Černý Vůl – nad roklí	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), zeleň soukromá vyhrazená (ZS)	nestanoveny
Z08	Černý Vůl – sever u sadu	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5m, bude-li jednosměrná</li> </ul>
Z09	Černý Vůl – severo-východ	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV), zeleň se specifickým využitím (ZX)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno v západní části plochy (viz výkres P1 Základní členění) <b>územní studií a dohodou o parcelaci</b></li> <li>▪ přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5 m, bude-li jednosměrná</li> <li>▪ stavby mohou být umístěny jen ve vzdálenosti větší než 20m od okraje lesa</li> </ul>

Z10	ČOV	technická infrastruktura (TI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ umístění stavebních částí ČOV musí být mimo aktivní zónu záplavového území</li> </ul>
Z11	Černý Vůl – Ke Kříži	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS)	nestanoveny
Z12	Černý Vůl - Úvozová	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV),	nestanoveny
Z13a	Jabloňový sad - sever	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), zeleň veřejná (ZV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS),	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ napojení plochy je navrženo z okružní křižovatky v bodě D, pokud bude realizována (viz hlavní výkres), nebo přes plochu Z13b</li> <li>▪ pro napojení plochy nesmí být použita stávající křižovatka ulice Nad Višňovkou se silnicí II/240 (Kralupskou), ani ulice Kralupská</li> <li>▪ po západním okraji plochy bude realizována pěší trasa č.16 (viz Hlavní výkres P2)</li> <li>▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikací II/240 a II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací</li> <li>▪ pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy</li> <li>▪ územní plán stanovuje pro plochu Z13a <b>pořadí změn</b></li> </ul>
Z13b	Jabloňový sad - jih	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), plochy smíšené obytné - městské (SM), občanské vybavení – veřejná infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vymezení ploch občanského vybavení zejména <b>pro realizaci základní školy</b> a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení</li> <li>▪ výstavba komunikace místního významu, která propojí silnici</li> </ul>



		(OV), občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS), zeleň veřejná (ZV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS), zeleň se specifickým využitím (ZX), veřejné prostranství (PV), technická infrastruktura (TI)	<p>II/240 (ulice Velvarská) se silnicí III/2405 (ulice Statenická), tato propojující komunikace musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ v ploše bude realizována pěší trasa č.16 (viz Hlavní výkres P2)</li> <li>▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikací II/240 a II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací</li> <li>▪ pro plochu musí být řešena likvidace dešťových vod (s využitím retence) a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy</li> <li>▪ pro plochu Z13b územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> </ul>
<b>Z14</b>	<b>Sad - Keltská</b>	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX), technická infrastruktura (TI)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií a dohodou o parcelaci</b>, podmínka se netýká vodojemu a přístupové komunikace k vodojemu</li> <li>▪ v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy zeleně specifické, umožňující realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti území</li> <li>▪ v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy veřejných prostranství pro realizaci komunikací místního významu</li> <li>▪ územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> </ul>
<b>Z15</b>	<b>pod ulicí Slovanská</b>	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV), zeleň specifická (ZX)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>dohodou o parcelaci</b></li> <li>▪ v západní části plochy bude ponechána zeleň specifická pro zvýšení retenční schopnosti území</li> <li>▪ přístupová komunikace musí mít</li> </ul>

			šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5 m, bude-li jednosměrná
<b>Z17</b>	<b>U hřiště</b>	veřejné prostranství (PV)	▪ pokud bude povrch plochy zpevňován, musí být tato úprava propustná či polopropustná
<b>Z18</b>	<b>Kopanská</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), veřejné prostranství (PV)	nestanoveny
<b>Z19</b>	<b>Ke Kůlnám</b>	bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	nestanoveny
<b>Z21</b>	<b>K Cihelně</b>	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), dopravní infrastruktura – silniční (DS)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií a dohodou o parcelaci</b></li> <li>▪ v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikace II/240 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.</li> <li>▪ územní plán stanovuje <b>pořadí změn</b></li> </ul>
<b>Z23</b>	<b>Ke Kříži</b>	bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV)	▪ na části plochy Z23 bude vymezeno veřejné prostranství pro rozšíření přilehlé komunikace na šířku odpovídající požadavku vyhlášky (6,5 m u jednosměrné a 8 m u obousměrné komunikace)

Územní plán vymezuje jednu přestavbovou plochu P01.

<b>P01</b>	<b>areál zámku</b>	plochy smíšené obytné – městské - specifické (SM1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ rozhodování o změnách v území je podmíněno <b>územní studií</b></li> <li>▪ napojení plochy ze silnice III/0079, ze silnice III/2405, z komunikací místního významu Pod Zámkem a Račanská</li> <li>▪ areálem zámku bude vedena pěší trasa ve směru od jihu k severu a druhá pěší trasa, která je současně navržena jako turistická značená trasa, ve směru od západu k východu</li> </ul>
------------	--------------------	--	---

Poznámky:

Plocha Z16 byla na základě výsledků projednání návrhu územního plánu vyřazena a přeřazena do ploch stávajících PV.

Plocha Z20 byla na základě výsledků projednání návrhu územního plánu vyřazena.

Plocha Z22 byla na základě výsledků projednání návrhu územního plánu přeřazena mezi plochy změn v krajině a označena K10.

## **d) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

### **d.1) Koncepce dopravní infrastruktury**

(viz Hlavní výkres P2)

- Kostru silniční sítě tvoří silnice II. třídy II/240 s předpokladem přeložení její trasy dle ZÚR Středočeského kraje. Potom bude v této trase procházet obcí silnice II/241. Průchod silnice bude optimalizován ve stávající trase dle zpracovaných projektů, s cílem zabezpečit zejména bezpečnost chodců (chodníky) a zlepšit lokální parametry trasy (most, křižovatky).
- Na průchodu silnice II. třídy obcí se navrhuje tyto okružní křižovatky:
  - křížení silnic II/240 a II/241 na hranici obce (bod D)
  - na odbočení do komerční zóny na severu obce (bod E), kde se navrhuje nové odbočení do ulice K Cihelně
  - na odbočení do areálu „Boušovský“ (bod A)
- Pro přeložku silnice II/240, respektive II/241 a její propojení ke křižovatce na Kralupské se vymezují územní rezervy.
- Silniční síť doplňují silnice III/2405 (od křižovatky se silnicí II/240 na Kralupské je vedena údolím Únětického potoka do Tuchoměřic) a silnice III/0079 od křižovatky v centru Statenic s III/2405 je vedena směrem na Lichoceves. Silnice jsou v trasách stabilizovány, jejich průchod obcí bude optimalizován dle podrobnějších projektů.
- Na křížení silnic III. třídy III/2405 a III/0079 v centru Statenic se navrhuje okružní křižovatka.
- Na silnici III/0079 se pro odbočení do areálu „Boušovský“ navrhuje okružní křižovatka.
- Pro odlehčení silniční sítě na průchodu zastavěným územím obce se navrhuje dvě významná propojení:
  - Komunikace místního významu přes lokalitu „Jabloňový Sad - jih“ spojující ulici Velvarskou – II/240 (křižovatka bude umístěna na jihovýchodním okraji správního území Statenice) a ulici Statenickou – III/2405 (vyústění v křižovatce Keltská x Statenická)
    - územní plán navrhuje toto propojení jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury
    - parametry komunikace musí umožnit vedení linky autobusu hromadné dopravy
  - komunikace místního významu propojující Kralupskou – II/240 (od navržené okružní křižovatky na severu obce pro odbočení do areálu „Boušovský“) a ulici Ke Kůlnám – III/0079 přes areál „Boušovský“

- územní plán vymezuje body, které má navržená komunikace propojit: křižovatka na Kralupské (bod A) a křižovatka na ulici Ke Kůlnám (bod C); trasa bude upřesněna v územních studiích, které územní plán požaduje v lokalitě „Boušovský“
- parametry komunikace musí umožnit vedení linky autobusu hromadné dopravy
- Dále se v kategorii komunikací místního významu navrhuje:
  - propojení ulice Kralupské se zastavitelnou plochou Z03a (propojení bodů A a B) s upřesněním v územních studiích, které územní plán požaduje v lokalitě „Boušovský“
  - propojení ulice Kralupské (navržená okružní křižovatka v bodě E) s ulicí K Cihelně s upřesněním v územní studii, kterou územní plán požaduje v zastavitelné ploše Z21
  - po realizaci okružní křižovatky na křížení silnic II/240 a II/241 se do této křižovatky napojí lokalita „Jabloňový Sad“ (realizace okružní křižovatky není podmínkou výstavby v lokalitě „Jabloňový Sad“),
  - při umísťování nových ploch pro zástavbu podél stávajících komunikací je nezbytný dostatečný odstup nově vymezovaných parcel od komunikací tak, aby veřejný prostor splňoval požadavky dané příslušnými předpisy
- Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vlastních ploch nebo vlastních objektů. U rodinných domů se požaduje minimálně 1 stání na parcele.
- Plochy pro parkování jsou navrženy (či jsou stabilizovány):
  - stávající parkoviště u objektu samoobsluhy v centru Statenic
  - stávající parkoviště u restaurace „Statenický Mlýn“
  - navržené parkoviště u hřiště – zastavitelná plocha Z17
  - navržené parkoviště v areálu Statenického zámku – přestavbové plocha P01
  - navržená parkoviště rozptýlené v místech veřejných služeb (u Obecního úřadu, mateřské školy, u základní školy, u obchodní vybavenosti, sportovišť) – bude řešeno v podrobnější dokumentaci, nebo v územních studiích požadovaných územním plánem
- V zastavitelných a přestavbových plochách, kde požaduje územní plán zpracování územních studií, bude doprava v klidu řešena v souladu s aktuálními právními předpisy.
- V ulici Statenická se navrhuje jednostranný chodník mezi Obecním úřadem a odbočením do ulice U Školy - bude řešeno v podrobnější dokumentaci.
- V ulici Kralupská se navrhuje minimálně jednostranný chodník v celém průběhu obcí v zastavěném území - bude řešeno v podrobnější dokumentaci.
- Územní plán vytváří prostorové podmínky pro zlepšení průchodnosti údolím Únětického potoka na území obce Statenice, včetně vedení turistických a cyklistických tras. Změny jejich trasování územní plán závazně nestanovuje.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení průchodnosti lokálních pěších tras využívaných zejména obyvateli Statenic. Navrhuje 16 úseků těchto tras k úpravě, obnovení, či zcela nových (*viz kap. Průstupnost krajiny a Hlavní výkres P2*).
- V lokalitách nové zástavby vymezuje územní plán závazně body, které je nezbytné propojit cestami pro pěší (chodníky, stezky). Upřesnění bude provedeno zejména v územních studiích, které jsou pro tyto plochy územním plánem požadovány (*viz Hlavní výkres P2 a Výkres základního členění P1*).

## **d.2) Koncepce technické infrastruktury**

### **d.2.1) Zásobování elektrickou energií – rozvody VN a trafostanice**

- Současný rozvodný systém VN zůstane zachován. Nejsou navrženy přeložky.
- Potřeby stávající zástavby jsou pokryty ze stávající sítě.
- Pokrytí nových nároků na zásobování elektrickou energií bude řešeno:
  - posílením výkonů stávajících trafostanic,
  - v případě, že toto řešení nebude dostačující, tak umístěním nových.
- Plochy pro umístění nových trafostanic územní plán konkrétně nevymezuje.
- Při návrhu zásobování elektrickou energií v následné dokumentaci se bude počítat s tím, že obec je plynofikována.

### **d.2.2) Spoje**

- Navržená zástavba bude napojena na stávající telekomunikační síť, která je ve všech částech řešeného území.
- Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou návrhem respektovány, popřípadě bude v dalším stupni dokumentace navržena jejich přeložka.
- Vysílače mobilních operátorů územní plán nenavrhuje. Jejich případné umístování musí být v souladu s podmínkami funkčního a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

### **d.2.3) Zásobování plynem**

- Stávající plynovodní zařízení na území obce jsou respektována včetně jejich ochranných pásem
- Obec bude nadále zásobována středotlakým plynovodem přes RS Únětice.
- Plochy nové zástavby budou napojeny na stávající středotlaký plynovod, pro jižní část území může být využita i RS Horoměřice.
- Územní plán trasy nových plynovodů nenavrhuje, jsou obsahem podrobnějších dokumentací k územním či stavebním řízením, případně budou navrženy v rámci zpracování územních studií požadovaných pro vybrané plochy územním plánem.

### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

- Pro zkvalitnění dodávky pitné vody (pokrytí hodinových nerovnoměrností odběru) se navrhuje vodojem v lokalitě Boušovský, v lokalitě Jabloňový Sad a v lokalitě pod Chotolem.
- Nouzové zásobování bude zabezpečeno dovozem vody cisternami z nejbližšího zdroje.
- Územní plán navrhuje doplnění vybraných vodovodních řadů.

### **d.2.5) Odkanalizování**

- Obyvatelé žijící v lokalitách s vybudovanou kanalizací budou na tuto kanalizaci napojeni postupně po zajištění dostatečné kapacity odkanalizování.

- V lokalitách stávající trvalé obytné zástavby, kde dosud kanalizace není, bude dobudována. Územní plán navrhuje doplnění vybraných kanalizačních stok.
- V územním plánu se navrhuje plocha pro čistírnu odpadních vod v Černém Volu.
- Pro potřebu rozšíření navržené ČOV je vymezena územní rezerva R04.
- Výstavba v největších lokalitách Boušovský a Jabloňový Sad je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod.

### **Srážkové vody**

- Srážkové vody ze soukromých nemovitostí budou likvidovány vsakem nebo jímáním k pozdější potřebě na pozemku majitele nemovitosti.
- Na veřejných prostranstvích bude také v maximální míře využíváno vsaku do terénu – zelené pásy v ulicích, mělké otevřené příkopy.
- V několika místech s vysokým odtokem dešťových vod byla vybudována v obci dešťová kanalizace.
- Ve vybraných místech stávající zástavby (zejména tam, kde se v současné době nachází občasná vodoteče působící problémy) je navržena nová dešťová kanalizace.
- Územní plán navrhuje opatření řešící odtokové poměry a zvyšující retenční schopnost území. Jedná se o poldry, podzemní retenční nádrže i další dosud neupřesněná opatření na vytipovaných místech. Jsou vymezeny plochy zeleně specifické ZX určené pro realizaci těchto opatření v sídlech.
- Územní plán navrhuje opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny v plochách smíšených nezastavěného území NS s indexem „o“.

Řešení problematiky zásobování pitnou vodou, čištění odpadních vod a retence srážkových vod je podmínkou využití lokalit Boušovský, Jabloňový Sad sever a jih a Sad – Keltská (viz kapitola n) Stanovení pořadí změn v území.

### **d.3) Občanské vybavení**

- V územním plánu je stabilizována plocha veřejné občanské vybavenosti v centru Statenic (dnes zejména obecní úřad a knihovna).
- Jako potenciální plocha pro veřejnou i komerční občanskou vybavenost se vymezuje přestavbové plocha Statenického zámku P01.
- Dalším místem stávající koncentrace obytné zástavby a služeb je náměstí v lokalitě Statenický Mlýn.
- Nově se vymezují místa koncentrace obytné zástavby a služeb v areálu Boušovský (Z03b) a v areálu Jabloňový Sad – jih (Z13b).
- V areálu Jabloňový Sad – jih (Z13b) se vymezuje plocha pro veřejnou občanskou vybavenost, na které je navržena výstavba základní školy.
- V centru Statenic se vymezuje plocha Z01, na které je možná výstavba mateřské školy.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována v plochách obytné zástavby a smíšených plochách.

## e) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### e.1) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

(viz výkres P2 Hlavní výkres)

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem v území a potřebou ochrany přírodních prvků, zahrnují zejména plochy územního systému ekologické stability
- **plochy zemědělské (NZ)** – intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy
- **plochy lesní (NL)** – zahrnují vybrané pozemky určené k plnění funkcí lesa
- **plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>)** – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány ve vzájemném souladu

Pro tyto plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění využívání a budoucího utváření krajiny.

Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### e.2) Plochy změn v krajině

Všechny plochy změn v krajině jsou nezastavitelné s výjimkou staveb umístovaných v souladu s §18 odst. 5 stavebního zákona, které nejsou uvedeny výslovně v nepřípustném využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán navrhuje tyto plochy změn v krajině:

(označování ploch změn v krajině viz výkresy ve výrokové části)

- plochy pro rekreační využití (K01, K02, K03, K10)
  - **K01, K02 u hřiště**
    - plocha s rozdílným využitím: Rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)
  - **K03 Boušovský – golfové hřiště**
    - plocha s rozdílným využitím: Rekreace specifická (RX)
  - **K10 K Lichocevsí – golfové hřiště**
    - plocha s rozdílným využitím: Rekreace specifická (RX)
- plochy se zvýšeným významem pro zajištění retenční, protipovodňové a protierozní schopnosti krajiny (K04, K07, K08)
  - **K04 Za Bažantnicí**
    - plocha s rozdílným využitím: Plocha smíšená nezastavěného území s funkcí přírodní, zemědělskou, ochranou (NSpzo)
  - **K07 terénní zářez podél lesa Babyka**
    - plocha s rozdílným využitím: Plocha smíšená nezastavěného území s funkcí přírodní, zemědělskou, ochranou (NSpzo)
  - **K08 u Kralupské ulice**
    - plocha s rozdílným využitím: Plocha smíšená nezastavěného území s funkcí přírodní, zemědělskou, rekreační a ochranou (NSpzo)

- plocha v centru obce (část bývalého parku Parádnice) se zvýšeným významem pro zajištění retenční, protipovodňové a protierozní schopnosti krajiny a současně s významem vodohospodářským (K09)
  - **K09 centrum Static, LBC 20a Pod Parádnicí**
    - plocha s rozdílným využitím: Plochy smíšené nezastavěného území s funkcí přírodní, vodohospodářskou, ochranou a rekreační nepobytovou (NSpvo, NSpvor)
- plochy pro založení prvků ÚSES (K05, K06)
  - **K05 - LBC 15 Háj u Static**
    - plocha s rozdílným využitím: Plocha přírodní (NP)
  - **K06 - RBK 1136 Ers – Únětický háj**
    - plocha s rozdílným využitím: Plocha přírodní (NP)

### e.3) Územní systém ekologické stability

Územní plán upřesňuje regionální územní systém ekologické stability (dále též ÚSES):

- regionální biocentrum **RBC 1467 Únětický háj**
- regionální biokoridor **RBK 1136 Ers – Únětický háj** s vloženými lokálními biocentry:
  - **LBC 15 Háj u Static**
  - **LBC 20a Pod Parádnicí**
- regionální biokoridor **RBK 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy** s vloženými lokálními biocentry:
  - **LBC 20a Pod Parádnicí**
  - **LBC 19 Horní Únětické Rybníky**

Územní plán vymezuje lokální územní systém ekologické stability:

- **LBC 20b Za bažantnicí**
- **LBK a Za bažantnicí – Háj u Static**
- **LBK b Únětický potok, úsek Pod Parádnicí - Za bažantnicí**

Interakční prvky ÚSES územní plán závazně nevymezuje.



#### e.4) Prostupnost krajiny

Hlavními koncepčními zásadami jsou:

- Průchod pro pěší a cyklisty údolím Únětického potoka
- Pěší propojení se sousedními vesnicemi mimo silniční síť
- Průchodnost obytným územím

V územním plánu je navrženo několik úseků těchto tras k úpravě, obnovení, či zcela nových: (viz výkres č.08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy)

- 01 – trasa Černý Vůl sever – cesta k Úholičkám
- 02 – trasa Černý Vůl severovýchod – cesta k Úněticím (současně i navržená cyklotrasa)
- 03 – trasa roklí - návrh zprůchodnění rokle a její příčná propojení
- 04 – trasa údolím - Černý Vůl – rekonstrukce propustku na podchod pro pěší a cyklisty pod silnicí II/240 a přemostění potoka pod Kralupskou
- 05 – trasa údolím Únětického potoka - chodník podél silnice III/2405
- 06 – trasa údolím Únětického potoka – přemostění potoka pod obytnou lokalitou Statenický Mlýn
- 07 – trasa propojující ulice K Cihelně a Nad Vinicí
- 08 – trasa pod Boušovským – obnova historické cesty k Velkým Přílepům
- 09 – trasa pod Boušovským po obecním pozemku
- 10 – trasa od zámku k Boušovskému a dál podél silnice III/0079
- 11 – trasa údolím Únětického potoka - úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště
- 12 – pěší trasa od ulice K Chotolu až k areálu plánovanému pro budoucí základní školu
- 13 – trasa okolo prameniště – propojení z ulice Keltské do ulice K Chotolu vedoucí k Horoměřicím
- 14 – trasa od Babyky k Tuchoměřicím
- 15 – spojení cest na Kopanské
- 16 – pěší trasa směřující od areálu plánovaného pro budoucí základní školu až do údolí Únětického potoka k Čejkovu mlýnu

V lokalitách nové zástavby bude prostupnost území zajištěna tím, že územní plán stanoví body (I –XX), které je nezbytné propojit cestami pro pěší (chodníky, stezky) - viz specifické podmínky využití zastavitelných a přestavbových ploch.

#### e.5) Protierozní ochrana, vodohospodářská a protipovodňová opatření

Hlavními koncepčními zásadami jsou:

- Budování a údržba specifických opatření, která také zvýší retenční a protierozní schopnost území a regulují odtokové poměry v území:
  - v plochách smíšených nezastavěného území s indexy „p“, „v“, „o“ (p - přírodní, v - vodohospodářská, o – ochranná / protierozní) budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, například trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň, poldery (plochy změn v krajině K04, K07, K08, K09)
  - v plochách ZX (zeleň se specifickým využitím - s retenční funkcí)
- Budování a údržba nspecifických opatření - prvků ÚSES, liniové zeleně, cest v krajině a mezi
- Do záplavového území nebudou umísťovány žádné stavby, s výjimkou nezbytné dopravní a technické infrastruktury.
- Podél koryta vodního toku bude ponecháno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor)
- V území určeném k zástavbě bude zabezpečeno, aby odtokové poměry z povrchu

- urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
- Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy.
  - V následné projektové přípravě navržených pěších cest 01-16 bude zvoleno vhodné technické provedení cest zajišťující jejich propustnost, zejména pokud jsou navrženy v plochách zeleně a v plochách nezastavěného území tak, aby se jejich realizací nezhoršily stávající odtokové poměry v území.

#### **e.6) Ochrana nerostných surovin**

Žádná opatření k ochraně nerostných surovin se nestanovují.

**f) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ  
A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ  
ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU**

**f.1) Obecné podmínky**

Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

**Pro podmínky využití ploch platí:**

- Hlavní využití stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. U ploch smíšených obytných je určující bydlení.
- Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- Nepřípustné využití nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

**Pro podmínky prostorového uspořádání platí:**

- Novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
- Úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
- Stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat.

**Definování pojmů pro účely tohoto územního plánu** je obsaženo v kapitole Odůvodnění 3.e.6) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

*Poznámka: pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu.*

## **f.2) Podmínky pro využití jednotlivých druhů ploch a jejich prostorové uspořádání**

Celé správní území Statenice je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití:

### **Plochy bydlení**

- BI** Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské
- BI 1** Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - specifické
- BV** Bydlení v rodinných domech – venkovské
- BV1** Bydlení v rodinných domech – venkovské - specifické

### **Plochy rekreace**

- RI** Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RI1** Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické
- RN** Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru
- RX** Plochy rekreace – se specifickým využitím

### **Plochy občanského vybavení**

- OV** Občanské vybavení - veřejná infrastruktura
- OS** Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OS1** Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení – specifická (*v nivě potoka*)

### **Plochy smíšené obytné**

- SM** Plochy smíšené obytné - městské
- SM1** Plochy smíšené obytné - městské - specifické
- SV** Smíšené obytné - venkovské
- SK** Smíšené obytné - komerční

### **Plochy dopravní infrastruktury**

- DS** Dopravní infrastruktura - silniční

### **Plochy technické infrastruktury**

- TI** Technická infrastruktura - inženýrské sítě

### **Plochy výroby a skladování**

- VD** Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba

### **Plochy veřejných prostranství**

- PV** Veřejná prostranství
- ZV** Veřejná prostranství - veřejná zeleň

### **Plochy zeleně**

- ZS** Zeleň soukromá a vyhrazená
- ZX** Zeleň se specifickým využitím

### **Plochy vodní a vodohospodářské**

- W** Plochy vodní a vodohospodářské

### **Plochy nezastavěného území**

- NZ** Plochy zemědělské
- NL** Plochy lesní
- NP** Plochy přírodní
- NS<sub>x</sub>** Plochy smíšené nezastavěného území

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské**

#### **Hlavní využití:**

- rodinné domy městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000m<sup>2</sup>,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (například denní stacionáře, ordinace),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.

#### **Podmínky:**

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- výstavba řadových garáží,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:**

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
  - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
  - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,

- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- řadové rodinné domy jsou nepřijatelné

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:**

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,
- podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

### **BI 1 Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské - specifické**

#### **Hlavní využití:**

- rodinné domy městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000m<sup>2</sup>,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, základní škola, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující níže uvedené další podmínky,
- v ploše Z02 jsou přípustné bytové domy za podmínky, že plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 10 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z02 (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů),
- v ploše Z02 jsou přípustné řadové domy za podmínky, že plochy zástavby řadovými domy budou činit maximálně 15 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů i okolní plochy veřejné zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům řadových rodinných domů).

#### **Další podmínky:**

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,

- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- výstavba řadových garáží,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:**

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
  - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
  - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého upraveného terénu,
  - minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
  - velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- pro řadové rodinné domy se stanoví:
  - maximální výška zástavby: 2 NP + podkroví,
  - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
  - minimální velikost pozemku: 250 m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,45,
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro bytové domy se stanoví:
  - maximální výška zástavby: do 3 NP,
  - zařízení občanské vybavenosti mohou být integrována do obytných staveb,
  - garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- pro ostatní stavby mimo pozemky rodinných domů se stanoví:
  - maximální výška staveb, které nejsou určeny k bydlení, je 8 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- pro celou plochu Z02 se stanoví podmínka v územní studii prověřit působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech (upřesnění viz též kap. f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu).

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:**

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,
- podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

## **BV Bydlení v rodinných domech – venkovské**

### **Hlavní využití:**

- rodinné domy venkovského charakteru, v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, základní škola, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- samostatné stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) nebo zařízení integrovaná do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu)

### **Podmínky:**

- využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,

### **Základní podmínky prostorového uspořádání:**

#### **Obecné:**

- rodinné domy izolované i dvojdomy
- maximální počet nadzemních podlaží: 2 NP + podkroví,
- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko) přizpůsobit charakteru okolní zástavby.

#### **Další podmínky pouze pro zastavitelné plochy:**

- minimální velikost pozemku: 750 m<sup>2</sup>; výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,



- koeficient nezpevněných ploch (částí pozemků schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6.

### **BV1 Bydlení v rodinných domech – venkovské - specifické**

#### **Hlavní využití:**

- rodinné domy venkovského charakteru v historických jádrech Statenic a Černého Vola, v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru,
- nezbytná související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s odbytovou plochou do 100 m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (např. denní stacionáře, ordinace),
- zařízení pro děti a mládež (např. jesle, klubovny),
- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.
- samostatné stavby a zařízení pro podnikání, maloobchod, stravování, ubytování a další nerušící služby (například půjčovny, kadeřnictví, čistírny, poradenské služby a podobně) nebo zařízení integrovaná do stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby (např. drobnou řemeslnou výrobu).

#### **Podmínky:**

- využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením.

#### **Základní podmínky prostorového uspořádání:**

##### **Obecné:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 2 NP + podkroví,
- při úpravách, přestavbách a dostavbách stávající zástavby v zastavěném území je nezbytné se přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby a respektovat kulturně historické hodnoty zástavby.

##### **Další podmínky:**

- pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu.

## **PLOCHY REKREACE**

### **RI Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- dětská hřiště a sportoviště o výměře do 500 m<sup>2</sup>,
- zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s rekreací (např. kůlny, altány, pergoly, terasy a podobně), včetně jejich integrace do staveb pro rodinnou rekreaci,
- související technická infrastruktura,
- existující stavby kolaudované pro trvalé bydlení.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení na odvádění a čištění odpadních vod,

#### **Podmínky:**

- ČOV nesmějí mít „přepady“ do Únětického potoka a jeho přítoků

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využitím,
- rekolaudace staveb na trvalé bydlení,
- stavby pro občanskou vybavenost, výrobu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,20.

#### **Další podmínky:**

- pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu.

### **RI1 Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci - specifické**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro rodinnou rekreaci v lokalitě Kopanský Mlýn v nivě potoka.

#### **Přípustné využití:**

- související dopravní a technická infrastruktura, zejména zařízení na odvádění a čištění odpadních vod.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškerá zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- veškeré nové stavby mimo staveb uvedených v přípustném využití,
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- přístavby a nástavby, tedy zvyšování a půdorysné rozšiřování stávajících staveb.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální počet nadzemních podlaží: 1 + podkroví.

### **RN Plochy rekreace na plochách přírodního charakteru**

#### **Hlavní využití:**

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

#### **Přípustné využití:**

- nezpevněné stezky a pěšiny.

#### **Podmíněně přípustné:**

- hrací a odpočivné prvky,
- výsadby zeleně,
- vodní plochy,
- účelové cesty.

#### Podmínky:

- musí být zajištěno, že nedojde ke snížení průtočného profilu, ke snížení retenční schopnosti krajiny a ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující průtočný profil, retenční schopnost krajiny a ohrožující zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **RX Plochy rekreace – se specifickým využitím**

#### **Hlavní využití:**

- golfové hřiště – hrací plochy.

#### **Přípustné využití:**

- terénní úpravy a zpevňování ploch nezbytné pro zřízení hracích ploch golfového hřiště,
- účelové cesty a pěšiny,
- umísťování hracích a odpočivných prvků,
- výsadby zeleně,
- vodní plochy (jako součást hřiště i ostatní vodní plochy),
- nezbytná související technická infrastruktura a technické zázemí.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV Občanské vybavení - veřejná infrastruktura**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení veřejného občanského vybavení pro potřebu obce, přičemž potřeby parkování pro uvedené stavby a zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Přípustné využití:**

- stavby pro vzdělávání a výchovu,
- stavby pro obecní správu,
- veřejná prostranství,
- veřejná zeleň a vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné:**

- další stavby a zařízení občanského vybavení (např. pro zdravotnictví a sociální péči, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku),
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

#### Podmínky:

- podmíněné využití je přípustné, pokud netrvá veřejný zájem na využití hlavním

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- budou řešeny individuálně, dle umístění plochy a souvislostem s okolní zástavbou,
- dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit charakteru a výškové hladině okolní zástavby.

## **OS Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport,
- otevřená i krytá sportoviště a hřiště.

### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně pěších a cyklistických cest a veřejné zeleně,
- vyhrazená zeleň sloužící dané stavbě nebo zařízení,
- drobné stavby bezprostředně související se sportem či rekreací, například šatny, hygienická zázemí, klubovny, altány, pergoly, terasy a podobně, včetně jejich integrace do ostatních staveb ve vymezené ploše,
- stavby a zařízení občanského vybavení pro kulturu,
- související stavby a zařízení pro stravování a ubytování,
- související dopravní infrastruktura – parkoviště pro návštěvníky,
- související technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné:**

- nestanoveno.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- na dětském hřišti v Černém Vole nelze umísťovat stavby s výjimkou herních prvků pro dětská hřiště a vybavení parteru pro odpočinek (např. lavičky, pergoly,...).

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **OS1 Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení - specifická (v nivě potoka)**

### **Hlavní využití:**

- pozemky staveb a zařízení pro tělovýchovu a sport s omezením pro stavby.
- otevřená sportoviště a hřiště.

### **Přípustné využití:**

- rekreační louky, sportoviště přírodního charakteru.

### **Podmíněně přípustné:**

- existující stavby,
- otevřená sportoviště a hřiště,
- hrací a odpočivné prvky,
- výsadby zeleně,
- účelové cesty,
- v ploše mezi ulicí Statenickou a ulicí U Potoka, která je mimo záplavové území, je podmíněně přípustná výstavba hygienického zařízení a odpočivné pergoly.

### **Podmínky:**

- existující dříve povolené stavby mohou být pouze udržovány, nesmí být zvětšena zastavěná plocha a objem staveb,
- musí být zajištěno, že nedojde ke snížení průtočného profilu, ke snížení retenční schopnosti krajiny a ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, snižující průtočný profil, retenční schopnost krajiny a ohrožující zájmy ochrany přírody a krajiny.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nestanoveny.

## **PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ**

### **SM Plochy smíšené obytné - městské**

#### **Hlavní využití:**

- obytné stavby,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice)
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

#### **Přípustné využití:**

- zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- dětská hřiště,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně,
- vodní plochy,
- související technická infrastruktura.

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu (např. drobnou řemeslnou výrobu, malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny a podobně),
- supermarkety,
- technické služby.

#### **Podmínky:**

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- pro supermarkety se stanoví povinnost prokázání vhodného začlenění stavby do krajiny s využitím vhodného hmotového členění staveb a ozelenění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro tovární výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- hypermarkety,
- stavby pro velkoobchod apod.,
- řadové garáže,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

#### **Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:**

- pro plochy SM v zastavitelné ploše Z03b se stanoví:

- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 60 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb)
- plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 40 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů)
- pro plochy SM v zastavitelné ploše Z13b se stanoví:
  - plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 70 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z13b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb)
  - plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 50 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z13b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů)
- pro bytové domy obecně – ve všech plochách SM se stanoví:
  - maximální výška zástavby: do 3 NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
  - zařízení občanské vybavenosti mohou být integrována do obytných staveb,
  - garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- pro rodinné domy izolované a dvojdomy se stanoví:
  - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
  - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
  - minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
  - velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6.
- pro řadové rodinné domy se stanoví:
  - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
  - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 4,5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
  - minimální velikost pozemku: 250 m<sup>2</sup>,
  - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,45,
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro ostatní stavby se stanoví:
  - maximální výška staveb 10 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.
- pro celou plochu Z03b se stanoví podmínka v územní studii prověřit působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech (upřesnění viz též kap. f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu)

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:**

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,
- podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

## **SM1 Plochy smíšené obytné - městské - specifické**

### **Hlavní využití:**

- obytné stavby,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku)
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

### **Přípustné využití:**

- zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně),
- vodní plochy,
- související technická infrastruktura.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu (např. drobnou řemeslnou výrobu, malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny a podobně),
- technické služby.

### Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro tovární výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- supermarkety (prodejní plocha nad 400 m<sup>2</sup>),
- stavby pro velkoobchod apod.,
- samostatně stojící garáže a řadové garáže.

### **Podmínky prostorového uspořádání pro přestavbovou plochu P01:**

- při úpravách, přestavbách a dostavbách stávající zástavby v zastavěném území je nezbytné se přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby a respektovat kulturně historické hodnoty areálu zámku,
- pro celou přestavbovou plochu P01 se stanoví:
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,4.
  - plochy zástavby novými bytovými domy a novými rodinnými domy budou činit maximálně 25 % z celkové rozlohy přestavbové plochy P01 (do plochy zástavby obytnými objekty se započítávají i okolní plochy zeleně a zpevněné plochy sloužící obyvatelům domů),

- výška obytné zástavby do maximálně 3 nadzemních podlaží,
- pro ostatní novostavby mimo obytnou zástavbu se stanoví: maximální výška staveb 10 m nad úrovní nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

### **SV Smíšené obytné - venkovské**

#### **Hlavní využití:**

- bydlení v rodinných domech,
- občanské vybavení (např. ubytovací a stravovací zařízení),
- chovatelství a pěstitelství.

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- stavby pro agroturistiku,
- stavby a zařízení pro sport a wellness,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu a služby, například drobnou řemeslnou výrobu,
- stavby a zařízení pro zemědělství (např. chov koní) s výjimkou intenzivní živočišné výroby.

#### **Podmínky:**

- řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s bydlením využitím a snižující kvalitu prostředí,
- skladové areály, tovární výroba,
- služby pro nákladní dopravu spojené s odstavováním nákladních vozidel.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko, zastřešení) přizpůsobit charakteru okolní zástavby,
- u nové zástavby:
  - maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví,
  - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
  - řadové rodinné domy jsou nepřípustné.

### **SK Smíšené obytné – komerční**

#### **Hlavní využití:**

- smíšené využití pro bydlení a komerční aktivity,
- výrobní a nevýrobní služby (včetně občanské vybavenosti).

#### **Přípustné využití:**

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- využití pro sport a relaxaci,
- související technická infrastruktura a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

#### **Podmíněně přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu.



### Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

### **Nepřípustné využití:**

- tovární výroba,
- služby pro nákladní dopravu spojené s odstavováním nákladních vozidel,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí,
- rozšiřování zpevněných a zastavěných ploch do vzdálenosti 50m od břehové čáry Únětického potoka.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- úpravy stávajících staveb a případné novostavby se musí svým charakterem (výšková hladina, měřítko, zastřešení) přizpůsobit charakteru okolní zástavby,
- u nové zástavby:
  - maximální počet nadzemních podlaží: 2 + podkroví, respektive 2+ustupující podlaží.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS Dopravní infrastruktura - silniční**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky a stavby silnic, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů a podobně,
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy.

#### **Přípustné využití:**

- chodníky a další pěší cesty, cyklostezky,
- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **TI Technická infrastruktura - inženýrské sítě**

#### **Hlavní využití:**

- stavby a zařízení technické infrastruktury (zařízení pro čištění odpadních vod).

#### **Přípustné využití:**

- související technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň.

#### **Podmínky:**

- při využití zastavitelné plochy Z10 je třeba respektovat omezení, která vyplývají ze záplavového území a aktivní zóny.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VD Drobná a řemeslná výroba**

#### **Hlavní využití:**

- stavby pro nerušící malovýrobu, řemeslnou výrobu, výrobní a nevýrobní služby,

#### **Přípustné využití:**

- administrativa a stravovací zařízení, obchodní zařízení,
- služební byty,
- skladování,
- plochy zeleně,
- nezbytná technická a dopravní vybavenost,
- čerpací stanice pohonných hmot v areálu pro Kralupské.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s hlavním a přípustným využitím (např. bydlení),
- velkovýroba průmyslového charakteru,
- zemědělská výroba,
- logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

#### **Podmínky prostorového uspořádání pro stávající a novou zástavbu:**

- maximální výška staveb 12 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- směrem do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň.

## **PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

### **PV Veřejná prostranství**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

#### **Přípustné využití:**

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

#### **Další podmínky:**

- pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu

### **ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň**

#### **Hlavní využití:**

- plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené,
- plochy zeleně v krajině, přírodního charakteru (např. doprovodní zeleň podél cest).

**Přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- nezbytné stavby technické infrastruktury,
- nezbytné stavby pro zvýšení retenční schopnosti území,
- opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku,
- vodní plochy.

**Podmíněně přípustné využití:**

- drobná dětská hřiště,
- prvky drobné architektury a mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, prvky informačního systému, altány, pergoly apod.),
- účelové cesty,
- veřejné osvětlení,
- na ploše Z03c jsou přípustné rekreační louky a sportoviště přírodního charakteru,
- na plochách Z02, Z03a, Z03b je přípustné umístění komunikací místního významu v souladu s podmínkami pro dopravní obsluhu těchto ploch (požadavek propojení bodů A- B, A-C... viz Hlavní výkres P2)
- na ploše Z13a, Z13b je přípustné umístění komunikací místního významu pro dopravní napojení plochy Z13a

**Podmínky:**

- podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území,
- přípustná jsou jen nezastřešená sportoviště bez zázemí nadzemních staveb,
- musí být zajištěno, že nedojde k ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- v plochách ÚSES není přípustné oplocování.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

**PLOCHY ZELENĚ****ZS Zeleň soukromá a vyhrazená****Hlavní využití:**

- pozemky obvykle soukromé zeleně v sídlech, zejména zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

**Přípustné využití:**

- vodní plochy,
- opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura pro připojení ploch ZS a navazujících ploch pro bydlení

**Podmíněně přípustné využití:**

- jedna stavba do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní,
- drobná zahradní architektura (např. zahradní altány, pergoly, odpočívadla venkovní krby, bazény nestavební povahy),
- oplocování.

**Podmínky:**

- podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území.

**Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- v plochách ÚSES není přípustné oplocování.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- maximální výška staveb – do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu.

## **ZX Zeleň se specifickým využitím**

### **Hlavní využití:**

- plochy zeleně vhodné pro realizaci opatření ke zvýšení retence dešťových vod (poldery, retenční nádrže, rybníky, průlehy, zatravnění, výsadby zeleně).

### **Přípustné využití:**

- stávající soukromé zahrady,
- opěrné zdi a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku.

### **Podmíněně přípustné využití:**

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (např. sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné stavby technické infrastruktury.

### **Podmínky:**

- podmíněně přípustné využití je možné, jen
  - nedojde-li ke snížení retenční schopnosti plochy a není-li to v rozporu s potřebou realizovat opatření ke zvýšení retence dešťových vod,
  - není-li to v rozporu se zájmy ochrany přírody a podzemních vod.

### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **W Plochy vodní a vodohospodářské**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

#### **Přípustné využití:**

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- související stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

## **PLOCHY NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

### **NZ Plochy zemědělské**

#### **Hlavní využití:**

- zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu,

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, zejména silážní žlaby, seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky,

- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF,
- související technická infrastruktura,
- oplocení pastevních areálů a výběhů, sadů a zahrad,
- doprovodná a rozptýlená zeleň, která neomezuje obhospodařování zemědělských pozemků.

#### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- oplocování mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů a pro rekreaci a sport.

#### **Podmínky prostorového uspořádání:**

- nejsou stanoveny.

### **NL Plochy lesní**

#### **Hlavní využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

#### **Přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,
- nezbytné účelové a pěší cesty.
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury,
- prvky územního systému ekologické stability,
- oplocení obor a lesních školek,
- ostatní zeleň.

#### **Nepřípustné využití:**

- veškeré stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- oplocování s výjimkou oplocení obor a lesních školek,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport,
- větrné a fotovoltaické elektrárny,
- stavby pro těžbu nerostů.

### **NP Plochy přírodní**

#### **Hlavní využití:**

- plochy významné pro ochranu přírody a krajiny, s velkým omezením možností využití,
- vybrané části ÚSES.

#### **Přípustné využití:**

- pozemky určené k plnění funkcí lesa; u těchto pozemků se nepřipouští jejich změna na jiný druh pozemku,
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

#### **Podmínečně přípustné využití:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro lesnictví a vodní hospodářství,

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové a pěší cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

**Nepřípustné využití:**

- stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v podmíněně přípustném využití,
- oplocování,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů, stavby a zařízení pro těžbu nerostů, pro zemědělství a pro rekreaci (s výjimkou pěších cest) a sport.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

**NS<sub>x</sub> Plochy smíšené nezastavěného území**

**Hlavní využití:**

- smíšené využití nezastavěného území.

**Přípustné využití:**

- je pro vymezenou plochu stanoveno indexy přípustných funkcí (x), uvedenými v kódu plochy:

p – přírodní:

přírozené a přírodě blízké ekosystémy,

z – zemědělská:

zemědělská produkce na pozemcích zemědělského půdního fondu, přípustné jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví například seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka,

v - vodohospodářská:

plochy s vodohospodářským významem, zejména v nivě potoka, přípustné jsou nezbytné stavby, zařízení a opatření pro vodohospodářství,

o - ochranná:

plochy se zvýšeným významem pro ochranu proti erozi a proti povodním a pro zvýšení retenční schopnosti území, vhodné pro zatravnění či zalesnění, přípustné jsou ochranné stavby a opatření,

r – rekreační nepobytová:

například rekreační louky s možností umístování staveb a zařízení pro nepobytovou rekreaci a sport (např. lavičky, přístřešky, altány, odpočívadla, informační prvky, přírodní areály zdatnosti, rozhledny.

**Přípustné využití ve všech plochách:**

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků,
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území,

**Podmíněně přípustné využití:**

- nezbytná liniová technická infrastruktura,
- nezbytné účelové, pěší a cyklistické cesty.

Podmínky:

- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- veškeré stavby, zařízení i jiná opatření musí být realizovány k přírodě šetrným a přírodě blízkým způsobem.

**Nepřípustné využití** ve všech plochách (bez ohledu na jejich index):

- stavby, zařízení a činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody,
- jmenovitě je nepřípustné:
- změna druhu pozemku z trvalých travních porostů na ornou půdu,
- slučování pozemků za účelem velkovýrobních forem obhospodařování,
- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- stavby a zařízení pro rekreaci a sport mimo případy uvedené v přípustném využití; zejména jsou nepřípustná ubytovací zařízení, nové stavby pro rodinnou rekreaci, stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu mimo případy uvedené v přípustném využití,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména větrné elektrárny, FVE, vysílače mobilních operátorů a stavby a zařízení pro těžbu nerostů.

**Podmínky prostorového uspořádání:**

- stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy.

### **f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Podmínky ochrany krajinného rázu jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f).

Jde o tyto podmínky pro citlivé začlenění nové zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu:

- stanovují se maximální výškové hladiny pro zástavbu s ohledem na ochranu krajinného rázu,
- větrné elektrárny se vylučují na celém území obce,
- fotovoltaické elektrárny se vylučují v nezastavěném území a v zastavitelných plochách na terénu,
- vylučují se nežádoucí druhy staveb v nezastavěném území,
- pro prověření vhodného začlenění staveb do krajiny v plochách Z02 a Z03b, se požaduje v územní studii doložit navržené prostorové uspořádání zpracováním dvou zákresů do fotografií ze stanovišť na plochách A a B (viz následující obrázek).





**g) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Územním plánem Statenice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit v souladu s § 170 stavebního zákona:

**Dopravní infrastruktura**

- **VD01**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl sever – cesta k Úholičkám
- **VD02**... veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl severovýchod – cesta k Úněticím (současně i navržená cyklotrasa)
- **VD03**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa roklí - návrh zprůchodnění rokle a její příčná propojení
- **VD04**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl – rekonstrukce propustku na podchod pro pěší a cyklisty pod silnicí II/240 a přemostění potoka pod Kralupskou
- **VD05**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka - chodník podél silnice III/2405
- **VD06**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka – přemostění potoka pod obytnou lokalitou Statenický Mlýn
- **VD07**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa propojující ulice K Cihelně a Nad Vinicí
- **VD08**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa pod Boušovským – obnova historické cesty k Velkým Přílepům
- **VD09**... veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa pod Boušovským po obecním pozemku
- **VD10**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa od zámku k Boušovskému a dál podél silnice III/0079
- **VD11**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka - úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště, v prostoru zámku lze trasu v úseku mezi schodištěm od ulice Nad Zámkem a bránou do ulice Ke Kůlnám modifikovat
- **VD12**...veřejná dopravní infrastruktura – dva úseky lokální pěší trasy od ulice K Chotolu až k areálu plánovanému pro budoucí základní školu:
  - propojení ulic K Chotolu a Nad Strání
  - Keltská - zastavitelná plocha Z13b - Jabloňový sad - jih (areál plánovaný pro budoucí základní školu)
- **VD13**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa okolo prameniště – propojení z ulice Keltské do ulice K Chotolu vedoucí k Horoměřicím
- **VD14**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa od Babyky k Tuchoměřicím
- **VD15**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa - spojení cest na Kopanské

- **VD16**... veřejná dopravní infrastruktura – dva úseky lokální pěší trasy směřující od areálu plánovaného pro budoucí základní školu až do údolí Únětického potoka k Čejkovu mlýnu:
  - od areálu budoucí školy do ulice Nad Višňovkou a Pod Višňovkou
  - od autobusové zastávky k Čejkovu mlýnu
- **VD17**... veřejná dopravní infrastruktura – účelová cesta podél hřiště s vedením cyklostezky
- **VD18**... veřejná dopravní infrastruktura – stezka pro pěší s cyklisty podél silnice III/0079 po obvodu areálu Boušovský
- **VD19**... veřejná dopravní infrastruktura – propojovací komunikace místního významu mezi stávající silnicí II/240 a III/2405 přes areál Jabloňový Sad – jih s vyústěním do křižovatky Keltské se Statenickou
- **VD20**... veřejná dopravní infrastruktura – komunikace místního významu Skalní – Černý Vůl – rozšíření a rekonstrukce
- **VD21**... veřejná dopravní infrastruktura – komunikace místního významu přes zastavitelnou plochu Z14 Sad - Keltská
- **VD22**... veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice II/240 včetně chodníků, rekonstrukci křižovatek na této silnici a pro výstavbu navržených okružních křižovatek
- **VD23**... veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice III/2405
- **VD24**... veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice III/0079 včetně okružní křižovatky pro připojení areálu Boušovský
- **VD25**... veřejná dopravní infrastruktura – stezka pro pěší přes areál zámku ve směru východ západ (Statenická – Račanská)

#### **Technická infrastruktura**

- **VT01**... veřejná technická infrastruktura – výstavba ČOV Statenice
- **VT02**... veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu s AT stanicí v zastavitelné ploše Z13b - Jabloňový Sad - jih
- **VT03**... veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu v zastavitelné ploše Z14

#### **Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit**

Územním plánem Statenice jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit v souladu s §170 stavebního zákona:

- Plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability: **VU01 a VU02**.

#### **Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci**

Územním plánem Statenice se nevymezují.

## **h) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

Územním plánem Statenice je vymezen pozemek pro veřejně prospěšnou stavbu, ke kterému má obec předkupní právo na základě §101 stavebního zákona:

### **Veřejně prospěšná stavba pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení**

- **PO01** plocha pro základní školu

### **Další náležitosti z hlediska zápisu na listy vlastnictví:**

Předkupní právo se zřizuje ve prospěch obce Statenice.

Plocha je vymezena na těchto pozemcích: 262/2 (část), 262/3 (část), 262/4 (část), 264/1 (část), 255 (část), 261/7 (část), 256/2 (část), 256/3 (část) k.ú. Statenice.

## **i) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 Odst. 6 SZ**

Územní plán tato opatření nestanovuje.

## **j) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Návrh územního plánu Statenice vymezuje tyto plochy územních rezerv:

### **R01a, R01b, R01c, R01d územní rezervy pro transformaci ploch individuální rekreace na bydlení venkovské**

Funkce plochy k prověření

- Bydlení venkovské - BV

Podmínky pro prověření:

- prověřit, zda území má předpoklady pro transformaci na bydlení zejména s ohledem na prostorové, technické a ekonomické předpoklady pro zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury

### **R02 územní rezerva pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241**

Funkce plochy k prověření

- Dopravní infrastruktura – silniční – DS

Podmínky pro prověření:

- prověřit účelnost vedení objízdné trasy

### **R03 územní rezerva pro vedení propojující komunikace místního významu od výhledové objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241 ke křižovatce (odbočení do areálu Boušovský) na stávající silnici II/240**

Funkce plochy k prověření

- Veřejné prostranství – PV

Podmínky pro prověření:

- prověřit účelnost propojení od objízdné trasy směrem ke křižovatce na stávající silnici II/240

### **R04 územní rezerva pro rozšíření ČOV Statenice**

Funkce plochy k prověření

- Technická infrastruktura – inženýrské sítě - TI

Podmínky pro prověření:

- v případě vyčerpání možností rozvoje ČOV na zastavitelné ploše Z10 prověřit potřebu rozšíření ČOV do plochy územní rezervy

## **k) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Územní plán vymezil tyto plochy, kde je rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci:

- **Z09** Černý Vůl – severovýchod – západní část plochy
- **Z14** Sad - Keltská mimo vodojem s přístupovou komunikací
- **Z15** pod ulicí Slovanská
- **Z21** K Cihelně

## **l) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE**

(viz P1 Výkres základního členění)

Návrh územního plánu Statenice vymezuje následující zastavitelné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Data o těchto studiích budou vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu.

Studie budou zpracovány za níže uvedených podmínek pro pořízení:

### **Z01 Pod Zámkem**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- pokud nebude využita existující územní studie (UP-24 a MAJO architekti, 2013), bude pořízena studie nová
- předmětem řešení studie bude zejména:
  - širší vazby plochy
  - umístění stavby pro mateřskou školu s možností polyfunkčního využití a případně budoucí transformace na jiné občanské vybavení
  - koordinace s obnovou parku Parádnice
  - prostorové uspořádání (zvláštní pozornost bude přitom věnována kulturně historické hodnotě místa)
  - napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu (zvláštní pozornost bude přitom věnována problematice řešení odtoku dešťových vod)

### **Z02 areál Boušovský – západ**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - širší vazby plochy
  - koordinace s návrhem využití plochy Z03a, Z03b, Z03c
  - upřesnění podmínek prostorového uspořádání - prověření působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech - viz kapitola f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu
  - vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci
  - návrh veřejných prostranství a zeleně, včetně návrhu zeleně na přechodu mezi zástavbou a volnou krajinou – severní okraj plochy
  - návrh dopravní a technické infrastruktury, zejména:
    - komunikace místního významu, která propojí body A a C v rozsahu plochy Z02 (viz Hlavní výkres P2), tato propojující komunikace musí být navržena v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky

- návrh umístění zastávky autobusu
- návrh propojení lokality s okolím pěšími komunikacemi (chodníky, stezky), které spojí body I, II, III s bodem V (viz Hlavní výkres P2)
- návrh zásobování pitnou vodou
- návrh zajištění dostatečné kapacity požární vody
- návrh čištění odpadních vod
- návrh zásobování elektrickou energií a plynem
- retence dešťových vod

### **Z03b** areál Boušovský – sever

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - širší vazby plochy
  - návrh takové funkční a prostorové struktury, která bude plnit úlohu nového místního centra pro rozvojový areál Boušovský, s odpovídajícími službami, veřejnými prostranstvími a veřejnou zelení
  - vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci
  - upřesnění podmínek prostorového uspořádání
  - koordinace s návrhem využití plochy Z02, Z03a, Z03c
  - návrh dopravní a technické infrastruktury, zejména:
    - komunikace místního významu, které propojí body A a B v rozsahu plochy Z3b (viz hlavní výkres)
    - komunikace místního významu, které propojí body A a C v rozsahu plochy Z3b (viz Hlavní výkres P2), tato propojující komunikace musí být navržena v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky
    - návrh případného umístění zastávky autobusu
    - návrh propojení lokality s okolím pěšími komunikacemi (chodníky, stezky), které spojí body I, II, III s bodem V (viz Hlavní výkres P2)
    - návrh zásobování pitnou vodou
    - návrh zajištění dostatečné kapacity požární vody
    - návrh čištění odpadních vod
    - návrh zásobování elektrickou energií a plynem
    - retence dešťových vod
- studie navrhne přístup k sousední ploše Z06 v rozsahu plochy Z03b, tj. k hranici pozemku plochy Z06
  - upřesnění podmínek prostorového uspořádání - prověření působení navrženého prostorového uspořádání v dálkových pohledech - viz kapitola f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu

### **Z03c** areál Boušovský – střed – park

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - návrh řešení centrálního parku pro lokalitu Boušovský
  - návrh prostorové koncepce zeleně
  - návrh prostupnosti pro pěší a cyklisty (chodníků a stezek)
  - návrh hřišť pro odpovídající věkové kategorie dětí i dospělých
  - návrh komunikací místního významu spojujících body A a C, A a B v rozsahu plochy Z03c
  - retence dešťových vod – respektování vydaného ÚR na retenční nádrž
  - širší vazby plochy - koordinace s návrhem využití plochy Z02, Z03a a Z03b

### **Z09 Černý Vůl – severo-východ - západní část plochy**

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - širší vazby plochy
  - návrh veřejných prostranství a zeleně
  - návrh dopravní a technické infrastruktury, zejména:
    - komunikace místního významu
    - pěší trasa směr Horoměřice po jižním okraji plochy (v ÚP trasa č.2)
    - návrh zásobování pitnou vodou
    - návrh čištění odpadních vod
    - návrh zásobování elektrickou energií a případně plynem
    - retence dešťových vod
  - upřesnění podmínek prostorového uspořádání

### **Z14 Sad - Keltská mimo vodojem s přístupovou komunikací**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - širší vazby plochy
  - koordinace s návrhem využití plochy Z13b
  - upřesnění podmínek prostorového uspořádání
  - návrh veřejných prostranství a zeleně
  - návrh dopravní a technické infrastruktury, zejména:
    - komunikace místního významu v souladu s územním plánem
    - pěší propojení mezi body č.XVI, č.XVII a č.XVIII
    - pěší propojení mezi body XIX a XVIII
    - návrh zásobování pitnou vodou
    - návrh čištění odpadních vod
    - návrh zásobování elektrickou energií a plynem
    - retence dešťových vod

### **Z21 K Cihelně**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu, zejména návrh propojení ulice Kralupské (s napojením do navržené okružní křižovatky) a ulice K Cihelně
  - parcelace, oddělení pozemků soukromých parcel a veřejných prostranství (ulic) a ploch zeleně v souladu s ustanovením aktuálních právních předpisů
  - opatření pro retenci dešťových vod
  - podrobnější podmínky prostorového uspořádání

### **P01 areál zámku**

Stanovení podmínek pro pořízení studie:

- předmětem řešení studie bude zejména:
  - vytvoření podmínek pro rozšíření obslužné funkce centra Statenic
  - prověření umístění veřejných i komerčních služeb v areálu zámku
  - řešení veřejných prostranství včetně veřejné zeleně a parkování
  - stanovení podmínek prostorového uspořádání
  - prověření umístění staveb pro bydlení v areálu zámku
  - napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu
  - návrh pěší stezky či chodníku – viz lokální pěší trasa č.10 a cyklostezky č.0077– přeložení mimo silnici III. třídy
- při návrhu musí být vzata v úvahu kulturně historická hodnota areálu zámku

**m) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU**

Územní plán tyto plochy a koridory nestanovuje.

**n) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)**

Územní plán Statenice stanovuje pořadí změn v území takto:

Pro plochu **Z02** areál Boušovský – západ se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a C (viz hlavní výkres)
  - zajištění dostatečné kapacity pitné vody
  - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod (nová ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice, pokud bude pro plochy Z02, Z03a a Z03b požadováno navýšení čištění na ČOV Roztoky u Prahy větší než 400 ekvivalentních obyvatel)
  - dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
  - dokončení parkových úprav včetně dopravní a technické infrastruktury v ploše Z03c

Pro plochu **Z03a** areál Boušovský – východ se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a B (viz hlavní výkres)
  - dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
  - zajištění dostatečné kapacity pitné vody
  - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod

Pro plochu **Z03b** areál Boušovský – sever se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - dokončení komunikace místního významu, která propojí body A a B v rozsahu plochy Z3b (viz Hlavní výkres P2)
  - dokončení zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
  - zajištění dostatečné kapacity pitné vody
  - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod (nová ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice, pokud bude pro plochy Z02, Z03a a Z03b požadováno navýšení čištění na ČOV Roztoky u Prahy větší než 400 ekvivalentních obyvatel)

Pro plochu **Z06** sever u silnice II/240 se stanoví:

- plocha může být využita pro výstavbu v případě, že bude realizována výstavba na sousední ploše Z03b (na minimálně ½ plochy Z03b budou stavby realizovány a bude vydán kolaudační souhlas či podáno oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu)
- plocha Z06 může být využita pro výstavbu v případě, že na ní bude zajištěn přístup přes sousední plochu Z03b

Pro plochu **Z13a** Jabloňový Sad – sever se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - zajištění dostatečné kapacity pitné vody,
  - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod (nová ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice)

Pro plochu **Z13b** Jabloňový Sad – jih se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - dokončení propojovací komunikace místního významu mezi ulicemi Velvarskou a Statenickou
  - dokončení staveb, zařízení či opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
  - zajištění dostatečné kapacity pitné vody, vybudování vodojemu s AT stanicí a napojení na existující vodovodní řad ulicí Pod Višňovkou
  - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod (nová ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice)

Pro plochu **Z14** Sad - Keltská se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - dokončení staveb zařízení a opatření pro retenci dešťových vod z veřejných prostranství
  - zajištění dostatečné kapacity pitné vody
  - zajištění dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod

Pro plochu **Z21** K Cihelně se stanoví:

- kolaudačnímu souhlasu či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu u staveb pro bydlení a občanskou vybavenost musí předcházet:
  - dokončení propojovací komunikace místního významu mezi ulicemi Kralupskou a K Cihelně



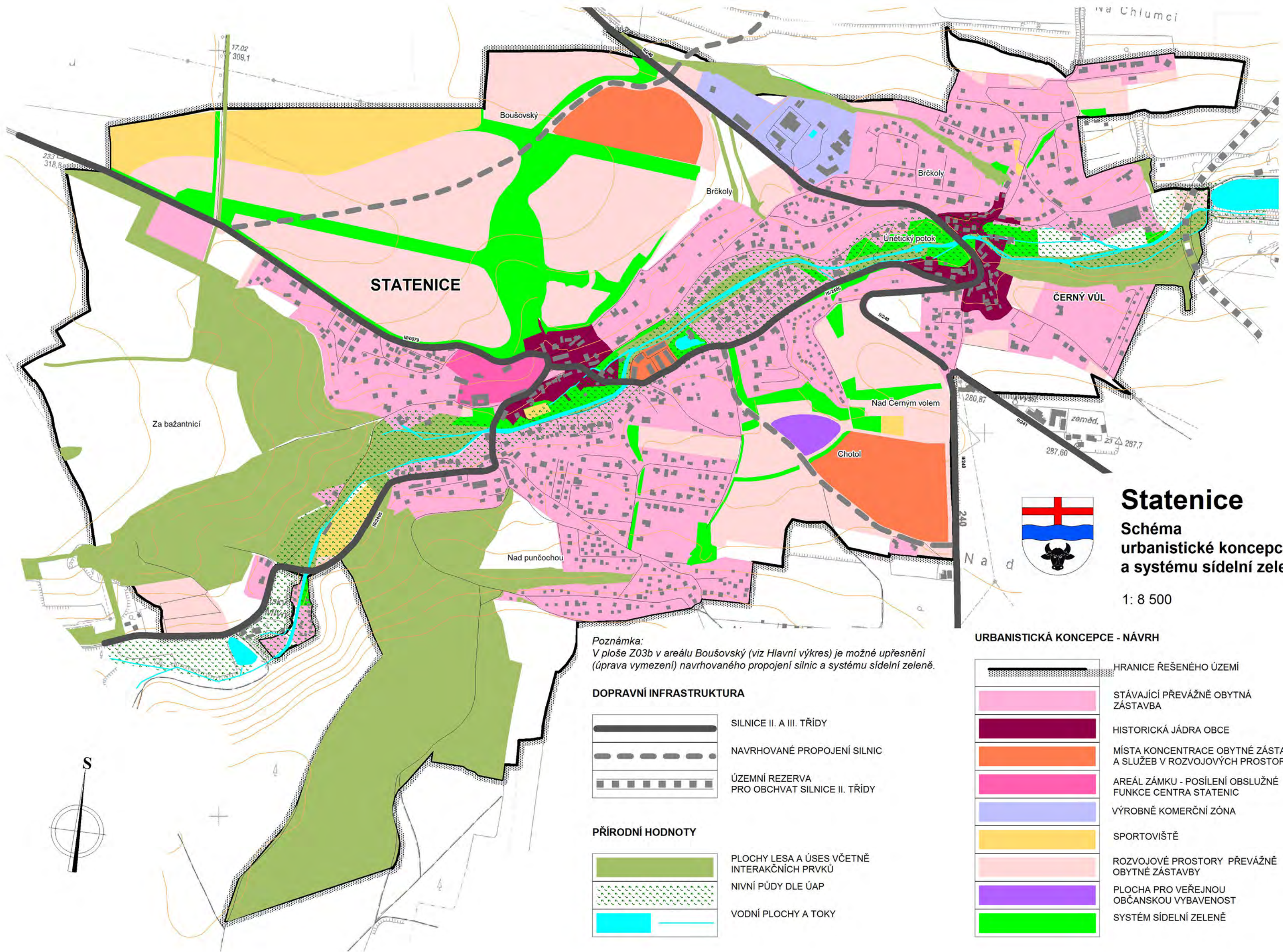
**o) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB,  
PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ  
DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT**

Územní plán Statenice vymezuje přestavbovou plochu P01, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt.

**p) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU  
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část návrhu územního plánu Statenice obsahuje 57 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu Statenice obsahuje 3 výkresy a 1 schéma vložené v textu.



# STATENICE

## Statenice Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně

1: 8 500



**Poznámka:**  
V ploše Z03b v areálu Boušovský (viz Hlavní výkres) je možné upřesnění (úprava vymezení) navrhovaného propojení silnic a systému sídelní zeleně.

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- SILNICE II. A III. TŘÍDY
- NAVRHOVANÉ PROPOJENÍ SILNIC
- ÚZEMNÍ REZERVA PRO OBCHVAT SILNICE II. TŘÍDY

### PŘÍRODNÍ HODNOTY

- PLOCHY LEŠA A ÚSES VČETNĚ INTERAKČNÍCH PRVKŮ
- NIVNÍ PŮDY DLE ÚAP
- VODNÍ PLOCHY A TOKY

### URBANISTICKÁ KONCEPCE - NÁVRH

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- STÁVAJÍCÍ PŘEVÁŽNĚ OBYTNÁ ZÁSTAVBA
- HISTORICKÁ JÁDRA OBCE
- MÍSTA KONCENTRACE OBYTNÉ ZÁSTAVBY A SLUŽEB V ROZVOJOVÝCH PROSTORECH
- AREÁL ZÁMKU - POSÍLENÍ OBSLUŽNÉ FUNKCE CENTRA STATENIC
- VÝROBNĚ KOMERČNÍ ZÓNA
- SPORTOVIŠTĚ
- ROZVOJOVÉ PROSTORY PŘEVÁŽNĚ OBYTNÉ ZÁSTAVBY
- PLOCHA PRO VEŘEJNOU OBČANSKOU VYBAVENOST
- SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ



# ODŮVODNĚNÍ

## Obsah textové části

<b>1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>61</b>
1.a) Přípravné práce .....	61
1.b) Územně plánovací podklady .....	61
1.c) Zadání .....	61
1.d) Návrh .....	61
<b>2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>64</b>
2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....	64
2.c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	74
2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....	75
2.d.1) Civilní ochrana .....	75
2.d.2) Požární ochrana .....	76
2.d.3) Ochrana nemovitých kulturních památek a archeologických nálezů .....	77
2.d.4) Ochrana přírody .....	78
2.d.5) Záplavové území .....	78
2.d.6) Ochrana nerostného bohatství .....	78
2.d.7) Ochrana lesa .....	78
<b>3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 ODS.5 a) - f) STAVEBNÍHO ZÁKONA ....</b>	<b>80</b>
3.a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4 .....	80
3.b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí .....	80
3.c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona .....	81
3.d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly ..	81
3.e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	81
3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu jeho hodnot .....	81
3.e.2) Zdůvodnění urbanistické koncepce .....	84
3.e.3) Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	86
3.e.4) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury .....	99
3.e.4.1) Zdůvodnění řešení dopravy .....	99
3.e.4.2) Zdůvodnění řešení technické infrastruktury .....	106
3.e.4.3) Zdůvodnění řešení občanského vybavení .....	111
3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny .....	114
3.e.5.1) Charakter krajiny jako východisko koncepce jejího uspořádání .....	114
3.e.5.2) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití .....	114
3.e.5.3) Zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině .....	115
3.e.5.4) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) .....	116
3.e.5.5) Prostupnost krajiny .....	120
3.e.5.6) Protierozní ochrana, vodohospodářská a protipovodňová opatření .....	120
3.e.5.7) Těžba nerostných surovin .....	121
3.e.6) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu .....	122
3.e.7) Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb a opatření .....	125
3.e.8) Zdůvodnění vymezení územních rezerv .....	128
3.e.9) Zdůvodnění vymezení ploch, kde rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci .....	128
3.e.10) Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie .....	128
3.e.11) Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	129
3.e.12) Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	130

3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch ..... 130

**4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II Odst. 1a) - d)**  
..... **135**

4.a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území..... 135

4.b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání ..... 137

4.c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje..... 141

4.d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa ..... 143

4.d.1) Zemědělský půdní fond ..... 143

4.d.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa..... 146

**5. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ..... 147**

**6. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK ..... 210**

**POUŽITÉ PODKLADY ..... 295**

**7. POUŽITÉ ZKRATKY ..... 295**

**Celkový obsah odůvodnění:**

**Text**

**Grafické přílohy vložené v textu k odůvodnění řešení**

G1 Výhledová trasa obchvatu II/241

G2 Ochranná pásma letiště

G3 Zastavitelné plochy vymezené v novém ÚP a jejich výskyt ve Změně č.1a č.2 ÚPSÚ

G4 Vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení

**Tabulky**

k vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu

**Výkresy k odůvodnění řešení**

<b>O1</b>	Koordinační výkres	1 : 5 000
<b>O2</b>	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
<b>O3</b>	Výkres širších vztahů (vložen do textové části)	1 : 100 000
<b>O4</b>	Dopravní infrastruktura	1 : 10 000
<b>O5</b>	Zásobování vodou	1 : 10 000
<b>O6</b>	Splašková kanalizace	1 : 10 000
<b>O7</b>	Energetika a spoje	1 : 10 000
<b>O8</b>	Cyklotrasy, lokální pěší a turistické trasy	1 : 10 000
<b>O9</b>	Dešťové vody	1 : 10 000
<b>O10</b>	Dopravní vazby na sousední obce	1 : 15 000
<b>O11</b>	Vazby ÚSES	1 : 15 000
<b>O12</b>	ÚSES	1 : 10 000

## **1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **1.a) Přípravné práce**

Protože územně plánovací dokumentace schválená před 1. lednem 2007, kterou je ve Staticích Územní plán sídelního útvaru Statenice schválený Zastupitelstvem obce Statenice dne 6. 8. 1997 a jeho 1. změna schválená Zastupitelstvem obce Statenice dne 15. 7. 2004. (Pozn.: Změna č. 2 ÚPSÚ Statenice byla zrušena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2010, č.j. 1 Ao 6/2010 – 130. A Změna č. 3 ÚPSÚ Statenice byla zrušena rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18. března 2014, č.j. 50 A 2/2014-52), pozbývá podle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) platnosti 31. 12. 2020, rozhodlo Zastupitelstvo obce Statenice o pořízení nového územního plánu (dále jen ÚP Statenice).

Zastupitelstvo obce Statenice rozhodlo o pořízení územního plánu svým usnesením č. 127/7/3 ze dne 18. 6. 2012, usnesením č. 139/9/4 ze dne 17. 9. 2012 zastupitelstvo obce zvolilo určeným zastupitelem Ing. Jana Sládka (následně byl usnesením č. 306/12.2.a/17 ze dne 22. 9. 2014 zvolen určeným zastupitelem p. Petr Vondra a usnesením č. 26/3.12/14 ze dne 3. 12. 2014 Ing. Jan Kopinec) a schválilo uzavření smlouvy o výkonu územně plánovacích činností pro pořízení územního plánu s fyzickou osobou splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností – Ing. arch. Zdeňkou Táborskou.

### **1.b) Územně plánovací podklady**

Jako územně plánovací podklady pro pořízení ÚP Statenice byly použity územně analytické podklady Středočeského kraje, územně analytické podklady správního území obce s rozšířenou působností Černošice, v jehož správním území se Statenice nacházejí a doplňující průzkumy a rozborů řešeného území zpracované projektantem v květnu 2013.

### **1.c) Zadání**

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován v červnu 2013 návrh zadání ÚP Statenice, který byl projednán podle § 47 stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů. Návrh zadání byl zaslán jednotlivě krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím a veřejnosti byl doručen veřejnou vyhláškou. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, stanovisek a vyjádření dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání.

**Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce Statenice, které jej svým usnesením č. 225/9/11 ze dne 30. 9. 2013 schválilo.**

### **1.d) Návrh**

Podle § 50 odst. 1 stavebního zákona bylo na základě schváleného zadání pořízeno zpracování návrhu ÚP Statenice k projednání podle § 50 stavebního zákona (Územní plán Statenice, návrh ke společnému jednání, 06/2014).

Návrh územního plánu byl projednán podle § 50 odst. 2 stavebního zákona s krajským úřadem, dotčenými orgány a sousedními obcemi. V souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím 15 dnů předem oznámeno místo a doba konání společného jednání o návrhu územního plánu. Zároveň byly vyzvány k uplatnění svých stanovisek a připomínek ve lhůtě do 30 dnů ode dne společného jednání. Krajskému úřadu byl zároveň předán návrh územního plánu pro posouzení podle § 50 odst. 5

stavebního zákona. Společné jednání se konalo dne 11. 8. 2014 v zasedací místnosti na Obecním úřadu ve Statenicích.

Podle § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil pořizovatel návrh územního plánu veřejnou vyhláškou, do 30 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit k návrhu písemné připomínky.

Ze strany dotčených orgánů byla k návrhu územního plánu uplatněna stanoviska, která byla respektována, popř. následně projednávána a dohadována a do návrhu územního plánu před veřejným projednáním dle výsledku zapracována. V této fázi projednání návrhu byl řešen jeden rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem (viz kapitola 2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů).

Sousední obce neuplatnily žádné připomínky.

Ze strany veřejnosti byly uplatněny připomínky (viz kapitola 5. Vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu).

Po uplynutí lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona pořizovatel podle § 50 odst. 7 stavebního zákona zaslal Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, podklady (uplatněná stanoviska dotčených orgánů a připomínky) pro vydání stanoviska z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Krajský úřad vydal své stanovisko č.j. 154344/2014/KUSK ze dne 5. 11. 2014, ve kterém konstatoval zjištění dílčích nedostatků. Tyto nedostatky byly odstraněny a krajský úřad potvrdil jejich odstranění ve stanovisku č.j. 118964/2015/KUSK ze dne 11. 8. 2015.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona vyhodnotili výsledky projednání návrhu ÚP a zajistili úpravu návrhu. O upraveném a posouzeném návrhu územního plánu poté bylo možné zahájit řízení o návrhu podle § 52 stavebního zákona.

Upravený a posouzený návrh územního plánu k řízení o návrhu (08/2016) a oznámení o konání veřejného projednání byly podle § 52 odst. 1 stavebního zákona doručeny veřejnou vyhláškou. K veřejnému projednání byly dále jednotlivě přizvány dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce. Veřejné projednání se konalo dne 17. 10. 2016 v zasedací místnosti na Obecním úřadu ve Statenicích. O průběhu veřejného projednání byl podle § 22 odst. 2 stavebního zákona veden písemný záznam.

Protože v době oznámení veřejného projednání návrhu územního plánu došlo k chybě na webových stránkách obce Statenice a oznámení o veřejném projednání, včetně návrhu územního plánu nebyly zveřejněny na elektronické úřední desce po celou zákonnou lhůtu, oznámil pořizovatel konání dalšího veřejného projednání o tomtéž návrhu Územního plánu Statenice zprac. v 08/2016 veřejnou vyhláškou a jednotlivě krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Toto další veřejné projednání se konalo dne 30. 11. 2016 rovněž na Obecním úřadu ve Statenicích a opět z něho byl pořízen písemný záznam.

Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námitky. V této zákonné lhůtě bylo uplatněno velké množství námitek dotčených osob (viz kapitolu 5. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění) a připomínek (viz kapitolu 6. Vyhodnocení připomínek).

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly ve stejné lhůtě uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly změněny od společného jednání (§ 50 stavebního zákona). Všechna uplatněná stanoviska byla souhlasná, popř. bez připomínek, kromě stanoviska orgánu státní správy lesů (Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí). Toto stanovisko bylo následně dohadováno a návrh územního plánu byl dle výsledku této dohody a následného souhlasného stanoviska dotčeného orgánu upraven.

Ve stejné lhůtě mohly uplatnit své připomínky také sousední obce, tohoto práva využily sousední obce Únětice a Velké Přílepy (viz kapitolu 6. Vyhodnocení připomínek).

Podle § 53 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání a vypracovali návrh na rozhodnutí o námitkách a návrh na vyhodnocení připomínek. Návrhy byly doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu s výzvou, aby k nim uplatnily stanoviska do 30 dnů ode dne obdržení.

Ve stanovené lhůtě byla k těmto návrhům uplatněna stanoviska některých dotčených orgánů, všechna byla souhlasná, popř. bez připomínek. U těch dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, se podle § 53 odst. 1 stavebního zákona má za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí.

Pořizovatel přezkoumal návrh podle § 53 odst. 4 stavebního zákona, doplnil odůvodnění o náležitosti vyplývající z výsledků projednání návrhu a zajistil úpravu návrhu územního plánu vyplývající z výsledků projednání. Provedené úpravy výrokové části územního plánu nevyvolaly potřebu opakování veřejného projednání podle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Jednalo se pouze o tyto nepodstatné úpravy:

- Doplnění podmínky pro využití ploch BV1 – bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické *“Pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde předpisy týkající se lesního půdního fondu“* v kapitole f) výrokové části územního plánu. Tato podmínka se týká pouze jednoho pozemku p.č. 415 v k.ú. Statenice (rozloha 447 m<sup>2</sup> – v soukromém vlastnictví) a vyplývají z ní pouze zákonné povinnosti dodržování lesního zákona, které se na lesní pozemek vztahují bez ohledu na územní plán. Nemění se tím způsob využití pozemku stanovený v územním plánu - bydlení v rodinných domech – venkovské - specifické (BV1). Na základě územního plánu je umožněno případné vynětí tohoto pozemku z pozemků plnicích funkci lesa, v případě zájmu vlastníka pozemku. Podmínka byla doplněna na základě požadavku dotčeného orgánu státní správy lesů (Městský úřad v Černošicích, odbor životního prostředí – viz výše).
- Stejná podmínka *“Pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde předpisy týkající se lesního půdního fondu“* byla doplněna v kapitole f) výrokové části územního plánu i pro plochy RI - Rekreační - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, protože se v rámci těchto ploch vyskytuje pozemek s kulturou les, a to pozemek 315/6 k.ú. Statenice (rozloha 287 m<sup>2</sup> – v soukromém vlastnictví). Z podmínky vyplývají pouze zákonné povinnosti dodržování lesního zákona, které se na lesní pozemek vztahují bez ohledu na územní plán. Nemění se tím způsob využití pozemku stanovený v územním plánu. Na základě územního plánu je umožněno případné vynětí tohoto pozemku z pozemků plnicích funkci lesa, v případě zájmu vlastníka pozemku.
- Stejná podmínka *“Pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde předpisy týkající se lesního půdního fondu“* byla doplněna v kapitole f) výrokové části územního plánu i pro plochy PV – Veřejná prostranství, protože se v rámci těchto ploch vyskytuje pozemek s kulturou les, a to pozemek 315/1 k.ú. Statenice (rozloha 76 m<sup>2</sup> – ve vlastnictví obce Statenice). Z podmínky vyplývají pouze zákonné povinnosti dodržování lesního zákona, které se na lesní pozemek vztahují bez ohledu na územní plán. Nemění se tím způsob využití pozemku stanovený v územním plánu. Na základě územního plánu je umožněno případné vynětí tohoto pozemku z pozemků plnicích funkci lesa, v případě zájmu vlastníka pozemku.
- Doplnění požadavku na vhodné typy provedení pěších cest zajišťujících propustnost v kapitole e.5) výrokové části územního plánu. Toto doplnění je provedeno k zajištění propustnosti cest a zmírnění obav, že by v případě zpevněných povrchů mohlo docházet při splachových povodních k zaplavování sousedních pozemků a k zajištění nezhoršování stávajících odtokových poměrů v území. Doplnění podmínky bylo zapracováno na základě připomínek a námitek uplatněných v rámci veřejného projednání, s dotčenými orgány bylo kladně projednáno v rámci projednání návrhu na rozhodnutí o námitkách a návrhu na vyhodnocení připomínek podle § 53 odst. 1 stavebního zákona.

- Doplnění přípustného využití ploch zeleně soukromé a vyhrazené ZS o nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu pro připojení ploch ZS a navazujících ploch pro bydlení v kapitole f) výrokové části územního plánu. Tímto doplněním je na základě uplatněných námitek dotčených osob a v jejich prospěch formulována možnost vést přes pozemky ZS příjezdové komunikace a přípojky na síť technické infrastruktury nezbytné jednak pro užívání zahrad, jednak pro napojení sousedních ploch pro bydlení. S dotčenými orgány bylo kladně projednáno v rámci projednání návrhu na rozhodnutí o námitkách a návrhu na vyhodnocení připomínek podle § 53 odst. 1 stavebního zákona.
- Částečná nepodstatná úprava v grafické části územního plánu – částečné posunutí pěší trasy č. 12 a VPS VD12 tak, aby byla vedena na pozemcích p.č. 9/1, 9/3 a 9/5 v k.ú. Statenice ve vlastnictví obce Statenice a nikoliv přes pozemky p.č. 9/6 a 9/8 ve vlastnictví jiného vlastníka (viz vyhodnocení námítky č. 25). Jedná se pouze o zcela nepatrnou úpravu, která se kromě obce Statenice nedotýká práv dalších osob. S dotčenými orgány byla kladně projednána v rámci projednání návrhu na rozhodnutí o námitkách a návrhu na vyhodnocení připomínek podle § 53 odst. 1 stavebního zákona.
- Částečná úprava textové části výroku - kapitoly d.2.4) Zásobování pitnou vodou a d.2.5) Odkanalizování. Úprava textu spočívala v jeho aktualizaci (reaguje na již uskutečněnou realizaci některých zařízení sítí) a upřesnění popisu navrhovaného řešení. Úprava se promítla i do odpovídajících kapitol odůvodnění.

Z výše uvedených důvodů se jednalo o nepodstatné úpravy, a proto nemuselo být opakováno veřejné projednání. Poté byl návrh Územního plánu Statenice (07/2017) s jeho odůvodněním předložen v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona Zastupitelstvu obce Statenice, které územní plán, jako orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, vydává v samostatné působnosti formou opatření obecné povahy po ověření, že není v rozporu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací vydanou krajem nebo výsledkem řešení rozporů a se stanovisky dotčených orgánů nebo stanoviskem krajského úřadu.

## **2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

*podle §53 odst. 4 Stavebního zákona a §53 odst. 5 a) Stavebního zákona*

### **2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

*viz § 53 odst. 4 a) Stavebního zákona*

#### **Soulad s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1**

Při zpracování návrhu územního plánu Statenice byla respektována **Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. 4. 2015 (PÚR). Územní plán je zpracován v souladu s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území, obsaženými v č. 14 až 31 PÚR-

Konkrétně k jednotlivým bodům, které mají vztah k problematice řešeného území:

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



*K bodu 14:*

*Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Využívá zjištěné hodnot v územně analytických podkladech a v doplňujících průzkumech a rozborech. Ochrana hodnot je promítnuta jak do vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, tak do podmínek, které jsou pro jejich využití stanoveny. Podrobně je tato problematika odůvodněna v kapitole 3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu jeho hodnot.*

**(14a)** Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

*K bodu 14a:*

*Územní plán nenavrhuje rozvoj primárního sektoru, protože Statenice jsou typickou rezidenční obytnou obcí v blízkosti hl. m. Prahy. Rozvoj bydlení je navrhován převážně na zemědělské půdě, její předpokládané zábery jsou v ÚP Statenice řádně odůvodněny a navrženy v rozsahu odsouhlaseném orgánem ochrany ZPF. Ochrana ekologických funkcí krajiny je zajištěna stanovenou koncepcí uspořádání krajiny a vymezením územního systému ekologické stability území.*

**(15)** Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

*K bodu 15:*

*Statenice jsou obcí, která se nachází v suburbanizačním prostoru okolo Prahy. Mohou se zde projevat důsledky dynamického přibývání nových obyvatel. Proto nový územní plán klade velký důraz na prostorové propojení nových částí obce se starými, zejména na prostupnost území pro pěší. V nových rozvojových areálech naleznou veřejné i komerční služby, sportoviště a parky i obyvatelé stávajících Statenic. Významný vliv pro vytváření nových vztahů mezi starými a novými obyvateli by mohla mít realizace nové školy v areálu Jabloňový Sad - jih.*

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

*K bodu 16:*

*Územní plán Statenice byl řešen komplexně s ohledem na všechny pilíře udržitelného rozvoje:*

- *pilíř přírodní – přírodní hodnoty řešeného území jsou respektovány a rozvíjeny (viz vymezení ÚSES, ochrana potoční nivy, návrh centrálního parku)*
- *pilíř ekonomický*
  - *v úvahu jsou vzaty ekonomické souvislosti řešení - dosavadní investice do veřejné infrastruktury a možnosti investic budoucích na straně veřejných prostředků (zejména obec) i soukromých investorů*
  - *v úvahu je vzat právní stav v řešeném území – vydání stavební a územní rozhodnutí*
- *pilíř sociální – územní plán vytváří podmínky pro harmonické rozvíjení území, tak aby jeho obyvatelé mohli využívat v místě bydliště i občanskou vybavenost, sportoviště a v omezené míře zde našli i zaměstnání*

*Území obce leží v rozvojové oblasti Praha OB1 a je typickou „suburbanizační“ obcí. Návrh územního plánu respektuje republikové priority územního plánování (viz text této kapitoly).*

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

*K bodu 19:*

*Územní plán navrhuje revitalizaci areálu Statenický zámek pro polyfunkční využití – bydlení a občanské vybavení. Tím naplňuje i požadavek hospodárného využívání zastavěného území. Ochrana nezastavěného území spočívá zejména v tom, že nový územní plán navrhuje navíc jen minimum dalších zastavitelných ploch oproti plochám již dříve vymezeným v územně plánovací dokumentaci, na kterých jsou již z velké části vydána územní rozhodnutí nebo stavební povolení. Návrh ÚP vytváří předpoklady pro hospodárné využití zastavěného území, resp. zastavěné území obce je již dnes takřka zcela využito, jsou možné pouze dílčí dostavby proluk apod. Rozsah navržených zastavitelných ploch je velký, ale jak je výše uvedeno, prakticky všechny plochy jsou převzaty z platného ÚPSÚ, pro řadu ploch jsou již vydána správní rozhodnutí včetně zahájené výstavby. Další zastavitelné plochy byly vymezeny ve Změně č. 2 ÚPSÚ, která sice byla soudem zrušena, ale přetrvávají požadavky vlastníků pozemků na jejich opětovné zařazení do územního plánu. V obci je velký tlak na výstavbu, který se projevil i při projednávání návrhu ÚP velkým množstvím požadavků na vymezení dalších zastavitelných ploch.*

*Z toho důvodu nebylo možné rozsah již dříve vymezených zastavitelných ploch redukovat.*

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

*K bodu 20:*

*V územním plánu Statenice jsou plně respektována území ochrany přírody daná zákonem, plochy ÚSES i další území se zvýšeným zájmem ochrany přírody.*

*Podle ZÚR SK leží obec Statenice na území krajinného typu S – krajina sídelní (konkrétně S12), pro který stanoví zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich. Tyto zásady jsou do územního plánu Statenic zapracovány – viz kap. 3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.*

**(20a)** Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

*K bodu 20a)*

*Územní plán vytváří podmínky prostupnosti krajiny pro živočichy zejména vymezením územního systému ekologické stability a koncepcí uspořádání krajiny. Prostupnost krajiny pro člověka je v koncepci veřejné dopravní infrastruktury zajištěna zejména návrhem cyklistických, pěších a turistických tras a propojení. Územním plánem nedochází ke srůstání sídel nad rámec stávajícího stavu v území.*

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

*K bodu 21:*

*Z hlediska nenáročných forem krátkodobé rekreace (součást zelených pásů) jsou významné zejména plochy lesů mezi Statenicemi, Tuchoměřicemi a Přední Kopaninou a dále niva Únětického potoka. Územní plán Statenice tyto plochy chrání před zástavbou a respektuje vymezené pěší a cyklistické trasy. Pro zvýšení rekreační hodnoty krajiny v okolí obce navrhuje několik pěších propojení směřujících do sousedních obcí. Systém sídelní zeleně v zastavěném území navazuje na zeleň v krajině.*

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

*K bodu 22:*

*Územní plán Statenice klade velký důraz vedení cyklotras pěších turistických tras i lokálních pěších tras v řešeném území. Navrhuje řadu nových pěších propojení i úpravu tras tak, aby nevedly pokud možno po silnicích. Pro agroturistiku je možné využít plochy v okolí silnice III. třídy na Lichoceves.*

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

*K bodu 23:*

*Návrh objízdné trasy silnice II. třídy. Územní plán pro zajištění nežádoucích účinků z dopravy vymezuje, popř. stanovuje podmínky pro vymezení doprovodných pásů zeleně u nově budovaných komunikací. Pro zastavitelné plochy v blízkosti silnic II. třídy stanoví podmínku prokázání splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.*

**(24)** Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba

dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

*K bodu 24:*

*Důraz na návrh koncepce dopravy – objízdna trasa silnice II. třídy (jako územní rezerva), 2 nová propojení mezi silnicemi II. a III. třídy, autobusové linky do nových rozvojových prostorů, cyklistické trasy.*

*Nová výstavba v zastavitelných plochách je podmíněna zajištěním dostatečné veřejné dopravní a technické infrastruktury, u nejvýznamnějších zastavitelných ploch mimo jiné formou stanovením pořadí změn v území (etapizací).*

**(25)** Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

*K bodu 25:*

*Návrh opatření pro zmenšení rizika splachových povodní, pro zadržení vody v krajině a proti erozi.*

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

*K bodu 26:*

*Záplavové území je respektováno a kromě odůvodněné výjimky (čistírna odpadních vod), do něho nejsou umísťovány plochy pro novou zástavbu.*

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

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

*K bodu 27:*

*K naplnění této priority přispívá především vymezení výhledové trasy silnice II. třídy, což umožní zklidnění průjezdu centra Černého Vola a Velkých Přílep. Územní plán řeší návrh technické infrastruktury v souvislosti s očekávaným rozvojem obce, a to zejména zajištění dostatečné kapacity pitné vody a čištění odpadních vod.*

*Návrh veřejné infrastruktury je koordinován v širších souvislostech (zejména návrh silniční sítě, čištění odpadních vod, zásobování pitnou vodou). Na druhé straně obec usiluje o určitou soběstačnost, hlavně v záležitosti základního školství a čištění odpadních vod, k čemuž vytváří územní plán předpoklady vymezením potřebných ploch.*

**(28)** Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou

infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je třeba řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.

*K bodu 28*

*Návrh územního plánu řeší potřeby dlouhodobého vývoje ve všech souvislostech. Zejména věnuje pozornost návrhu dopravní infrastruktury včetně hromadné dopravy a technické infrastruktury. Především zásobování pitnou vodou, čištění odpadních vod a zvýšení retenční schopnosti území řeší obec dlouhodobě ve spolupráci se soukromými investory. V průběhu zpracování návrhu územního plánu proběhlo seznámení zastupitelstva a občanských iniciativ s budoucím územním plánem.*

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

*K bodu 29:*

*V řešeném území není zastoupena železniční doprava a veškerá dopravní zátěž daná dojížděním obyvatel do Prahy za prací, do škol a za vybaveností spočívá na silniční síti. Územní plán přináší návrh hromadné autobusové dopravy do hlavních rozvojových prostorů – areálu Jabloňový Sad - jih a areálu Boušovský. Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení soběstačnosti obce (školství, občanská vybavenost). Velká pozornost je věnována pěší i cyklistické dopravě. Tam, kde to územní podmínky umožňují, je navržena doprovodná zeleň podél komunikací a je stanovena podmínka vytváření těchto doprovodných pásů u dalších nově budovaných komunikací a parkovišť.*

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

*K bodu 30:*

*Zajištění dodávky pitné vody a zpracování odpadních vod jsou pro obec i územní plán stěžejní témata, která obec řeší ve spolupráci se soukromými investory i ve spolupráci se sousedními obcemi.*

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

*K bodu 31:*

*Územní plán umožňuje využívání fotovoltaických panelů umístěných na budovách a rovněž nevytváří žádné překážky využívání tepelných zemních čerpadel. Naopak výstavba FVE a větrných elektráren v nezastavěném území je vyloučena s cílem ochrany krajinného rázu.*

## **Soulad se Zásadami územního rozvoje**

**Platnou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**, vydané na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011, které nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012 (ZÚR SK).

*(Pozn.: 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaná na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č.007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 řeší pouze dálnici D3 (Praha – České Budějovice) a související stavby a netýká se území Statenic.)*

### **Ke kap. 1. STANOVENÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

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

*K bodu (01):*

*Vyváženost rozvoje je základním cílem územního plánu Statenic. Územní plán vytváří příznivé podmínky pro život lidí (příznivé podmínky pro bydlení, zajištění občanské i technické infrastruktury, podmínky pro sport a rekreaci, pro kulturní a společenský život – například revitalizace Statenického zámku, plochy pro školskou vybavenost, plocha pro novou ČOV Statenice....). Všechny návrhy byly ovlivněny sledováním zájmů ochrany přírody a krajiny a snahou zachování kvalitního životního prostředí. Na území obce je stabilizována i hospodářská základna, která poskytuje (byť v omezeném rozsahu) i pracovní příležitosti. Územní plán klade důraz i na řešení dopravní obsluhy a zajištění vazeb na Prahu, kam většina pracujících dojíždí.*

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

*K bodu (02):*

*Na území obce se takové záměry nevyskytují.*

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

*K bodu (06):*

*Územní plán Statenice navrhuje územní systém ekologické stability krajiny, navrhuje opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny a její odolnosti proti erozi. Pro ochranu pozitivních znaků krajinného rázu navrhuje územní plán řadu nových pěších tras s možností vyhlídek. Chrání nivu Únětického potoka před novou zástavbou. Pro zachování charakteru původních jader osídlení Statenic a Černého Vola začleňuje územní plán prostory se zástavbou, jež si zachovala historický ráz, do ploch s rozdílným způsobem využití, kde je stanoven požadavek ochrany těchto hodnot (plochy BV1, SM1). Cílové charakteristiky krajiny byly promítnuty do podmínek využívání ploch s rozdílným způsobem využití zejména v nezastavěném území.*

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

*K bodu (07):*

*Z hlediska kvantitativního byl rozvoj Statenic zakotven již v dosavadní územně plánovací dokumentaci a následných dokumentacích a rozhodnutích. Nový územní plán přináší spíše*

změnu kvality, to znamená zejména doplnění deficitního veřejného vybavení, zajištění ochrany hodnot území, propojení sídla s krajinou, zajištění prostupnosti sídla apod.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území je obsaženo v kapitole 3.f). Z tohoto hlediska je významný záměr revitalizace Statenického zámku, který je brownfieldem. Zeleň v nových zastavitelných plochách bude zastoupena ve formě zeleně veřejné, zeleně specifické se zvýšeným retenční schopnosti krajiny i zeleně soukromé. K tématu zeleně je zpracováno schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně.

Největším přínosem pro zvýšení podílu zeleně v obci bude realizace „centrálního parku“ v areálu Boušovský.

Z hlediska turistiky a rekreace je území zázemím i pro obyvatele Prahy. V územním plánu jsou respektovány a příznivě upraveny trasy cyklistických a pěších turistických cest. Pro krátkodobou rekreaci může sloužit například golfový areál, který se plánuje na severní části území obce Statenic a za hranicemi obce ve Velkých Přílepech.

Na území obce jsou dva areály pro výrobní a komerční aktivity. Územní plán je stabilizuje. Územní plán předpokládá a vytváří podmínky pro mimoprodukční funkce krajiny – zejména pro rekreaci. Současně navrhuje prvky ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

Územní plán vytváří podmínky pro rozvíjení dopravní obsluhy a technické vybavenosti - viz kap.3.e.4) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury.

## **Ke kap. 2. ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU**

V ZÚR SK je zpřesněna rozvojová oblast OB1 vymezená v PÚR ČR. Obec Statenice leží i v této zpřesněné oblasti.

*K zásadám stanoveným v kap.2:*

*Bylo provedeno vyhodnocení využití zastavěného území. Pro bydlení je zde už jen omezené množství dosud nezastavěných parcel. K transformaci je navržen areál Statenický zámek (plocha přestavby P01), kde v souladu s regulativy plochy lze umístit funkci bydlení. V tomto areálu mohou vzniknout i příležitosti pro kulturní a společenský život obce.*

*Území je zázemím pro krátkodobou rekreaci obyvatel Prahy. V území jsou vedeny pěší i cyklistické turistické trasy. Pro prostupnost krajiny je navrženo několik nových tras. Turistické trasy sledují cenné segmenty krajiny údolní nivu Únětického potoka a Statenický Háj.*

K úkolům stanoveným pro územní plánování v kap.2:

*Koridory dopravy stanovené v ZÚR se v řešeném území nevyskytují.*

*Územní plán vymezil výhledovou trasu přeložky - obchvatu silnice II. třídy (II/241) nesledovanou v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť. Územní plán klade důraz na doplnění veřejné infrastruktury. Návrh respektuje limity rozvoje území a ochranu krajiny.*

*V územním plánu Statenic je upřesněno vymezení RBC 1467 Únětický Háj.*

## **Ke kap. 4. ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU**

V ZÚR jsou na území obce Statenice vymezeny plochy a koridory regionálního systému ekologické stability území:

RK 1136 regionální biokoridor Ers – Únětický háj,

RK 1137 regionální biokoridor Únětický háj – Údolí Vltavy,

RC 1467 regionální biocentrum Únětický háj.

*Jmenované prvky regionálního ÚSES byly v ÚP Statenice upřesněny (viz výkres ÚSES), Zdůvodnění je obsaženo v kapitole 3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny. Zásady a úkoly pro územní plánování (zejména zpřesnění vymezení prvků ÚSES) stanovené pro stanovují pro regionální ÚSES v ZÚR byly v ÚP Statenice splněny.*

## **Ke kap. 5. UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ**

*Ke kap. 5*

*Za přírodní hodnoty kraje zastoupené na území obce Statenice jsou považovány skladebné části ÚSES, které jsou respektovány. Při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb byly minimalizovány vlivy na území přírodních hodnot, řešeny střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability.*

*Niva potoka je v souladu s bodem 198 písm. m) ZÚR SK (chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev - slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky) chráněna vyloučením další zástavby v jejím prostoru, s výjimkou ČOV, kterou nelze realizovat efektivně jinde.*

*Zdůvodnění ochrany kulturních, architektonických i přírodních hodnot je obsaženo v kap. 3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu jeho hodnot.*

## **Ke kap. 6. VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY**

Podle ZÚR SK leží obec Statenice na území krajinného typu S – krajina sídelní (konkrétně S12), pro který stanoví zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich.

*Ke kap.6.*

*Územní plán Statenice reaguje na stanovené zásady. Návrhem prostupnosti krajiny vytváří podmínky pro kvalitní obytný standard sídelní krajiny. Návrhy obsažené v ÚP Statenice nesnižují obytný standard krajiny sídelní a nelikvidují její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.*

*Územní plán Statenice reaguje na stanovené úkoly. Vytváří podmínky pro zachování ekologické stability krajiny (návrh ÚSES, ochrana potoční nivy před novou zástavbou, návrh prostupnosti krajiny). Jsou navrženy plochy pro realizaci opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny.*

*Výjimečné části krajiny (například VKP ze zákona – niva. Lesy) jsou ÚP chráněny. Je vymezeno přestavbové území, které je potenciálem pro funkce veřejného vybavení a bydlení. Chatové lokality nejsou navrhovány k rozšíření. Jedna z chatových lokalit je navržena k prověření možností výhledové transformace na bydlení.*

*Cenné architektonické a urbanistické znaky sídel byly zjištěny v ÚAP a v doplňujících průzkumech a rozborech pro územní plán Statenice. Jejich ochrana je promítnuta do odpovídajících podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.*

*Výstavba větrných elektráren je v území obce Statenice vyloučena podmínkami pro plochy v nezastavěném území. V zastavěném území jsou z důvodů předpisů pro jejich provozování vyloučeny.*

*Rovněž umístování slunečních kolektorů a fotovoltaických panelů na terénu je územním plánem regulováno.*



Záměry, které by mohly ovlivnit krajinný ráz, a další výstavba v exponovaných polohách (například v plochách Z02 a Z03b), musí být prověřeny z hlediska možného vlivu na krajinný ráz v následné dokumentaci.

viz výrok kap. f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.

Zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy jsou v územním plánu Statenice promítnuty do podmínek využití ploch v nezastavěném území.

#### **Ke kap. 7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

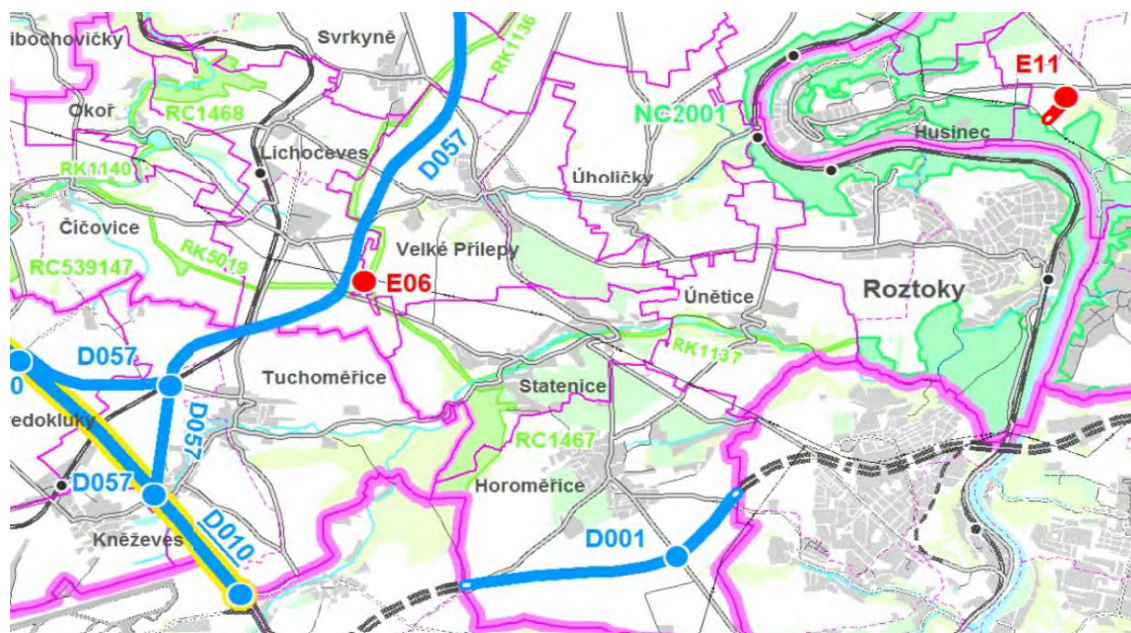
Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanačí vyplývající z PÚR ČR žádné nevyplyvají.

Požadavky na vymezení VPS, VPO a asanačí vyplývající ze ZÚR SK (nabyly účinnosti dne 19. 12. 2011) pro řešené území jsou splněny:

Je upřesněno vymezení regionálního biocentra RBC 1467 Únětický háj

Je upřesněno vymezení regionálního biokoridoru RBK 1136 Ers – Únětický háj

Je upřesněno vymezení regionálního biokoridoru RBK 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy



*kopie z Výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření ZÚR Středočeského kraje*

#### **Ke kap. 8. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ**

ZÚR SK stanoví pro obec Statenice nutnost koordinace při vymezení regionálních systémů ÚSES RC 1467, RK 1136, RK 1137.

Odůvodnění Územního plánu Statenice obsahuje výkres O12 ÚSES a O11 Vazby ÚSES na sousední obce, které koordinaci znázorňují. V textové části jsou tyto vazby popsány v kapitole 3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.

## **2.b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

*viz § 53 odst. 4 b) Stavebního zákona*

Územní plán Statenice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP Statenice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Územní plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na právní stav územně plánovací dokumentace a projektové dokumentace k územním a stavebním řízením. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na rozvojový potenciál území a přírodní a technické předpoklady řešeného území. V předchozí územně plánovací dokumentaci vymezené zastavitelné plochy byly do územního plánu převzaty s ohledem na právní stav projektové dokumentace k územním a stavebním řízením.
- V územním plánu obce je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- Územní plán zachovává a rozvíjí krajinářské a kulturně historické hodnoty krajiny – obnova hodnotných míst v krajině (například zpřístupnění prameniště, obnova a zřízení cest v krajině s možností vyhlídek apod.).

## **2.c) Soulad s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

*viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona*

Pořizovatel přezkoumal postup pořizování a zpracování Územního plánu Statenice z hlediska zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a z hlediska vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, rovněž v platném znění, a neshledal žádný rozpor mezi zákonnou úpravou a územním plánem.

ÚP Statenice používá základními pojmy definované v § 2 a 3 stavebního zákona (ve spojení s pojmy definovanými ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. a ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Pokud jsou užity pojmy, které nejsou uvedené v právních předpisech, definuje je ÚP Statenice v kapitole 3.e.6) Odůvodnění.

V souladu s § 6 odst. 2 a s § 24 odst. 1 stavebního zákona je jeho pořizovatelem Obecní úřad Statenice, který zajistil výkon územně plánovacích činností na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovacích činností, kladené na úředníky obecních úřadů ustanovením § 24 odst. 2 stavebního zákona.

ÚP Statenice je zpracován a byl pořizován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v § 18 a 19 stavebního zákona (viz předchozí kapitola odůvodnění).

Splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v § 43 a 53 odst. 5 stavebního zákona a v příloze č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž splňuje požadavky Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

V souladu s § 43 odst. 1 a ve spojení s požadavky prováděcích vyhlášek stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, její urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury, vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby, veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, územní rezervy a stanoví podmínky využití těchto ploch a koridorů. Využívá možnosti vymezit dle § 43 odst. 2 plochy nebo koridory v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci anebo zpracováním územní studie. V souladu s § 43 odst. 3 zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování v souladu se ZÚR SK a PÚR ČR ve znění 1. Aktualizace (viz kapitola 2. odůvodnění) a neobsahuje podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí. V souladu s § 43 odst. 4 je zpracován pro celé území obce Statenice.

V souladu s § 158 stavebního zákona byl zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Při projednávání jednotlivých fází pořizování územního plánu bylo postupováno v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, jak vyplývá z kapitoly 1. odůvodnění.

ÚP Statenice je zpracován v souladu se zadáním, jak je vyhodnoceno v kapitole 4.b) odůvodnění.

## **2.d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*viz § 53 odst. 4 d) Stavebního zákona*

### **2.d.1) Civilní ochrana**

podle ustanovení § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

- Řešení ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události:
  - Obec nemá zpracován plán ukrytí obce. Způsob ukrytí obyvatelstva proti prostředkům hromadného ničení bude řešen v návaznosti na řešení regionu - v rámci okresu Praha – západ a okrajových částí Prahy v její severozápadní oblasti (Velké Přílepy, Suchdol a Dejvice – Praha 6).
  - V celém obvodu obce nejsou stálé úkryty.
- Příjem evakuovaných osob:
  - Místa pro ubytování a stravování evakuovaných obyvatel na území obce nejsou, bude řešeno ve spolupráci se sousedními obcemi.
- Místa pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci:
  - Základní sklady prostředků civilní ochrany obyvatelstva jsou v současné době lokalizovány na OÚ Statenice.

- Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území:
  - Na území obce se nenalézají takové látky.
- Místo pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události:
  - Pro dekontaminaci osob, zvířat a vozidel bude možné využít prostranství v areálu zámku
- Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
  - Statenice jsou zásobovány z veřejného vodovodu. Nouzové zásobování obyvatel pitnou vodou je možné zajistit prostřednictvím cisteren ze zdrojů pitné vody a balené pitné vody.
  - Náhradní zdroje elektrické energie na území obce nejsou.
- Systém varování obyvatelstva
  - Varování a vyrozumění obyvatel bude řešeno místním rozhlasem, megafonem, krizovými telefony a spojkami.
- Dopravní trasy pro zajištění pohybu CO
  - Sledují stávající a navrhované trasy komunikací II. a III.třídy.
- Vymezení záplavové a ohrožené oblasti
  - Území obce se nachází v prostoru ohrožení průlomovou vlnou vzniklou zvláštní povodní v případě protržení hráze rybníka nad Kopaninským mlýnem, případně rybníka nad Čermákovým mlýnem v Kněževsi
  - Na území obce zasahuje záplavové území Únětického potoka /viz výkres O1 – Koordinační) Q100, včetně aktivní zóny.
- Plán opatření pro případ havárie
  - Na území obce je zpracován „Plán opatření pro případy havárie ve smyslu zákona č.254/2001 Sb. a vyhlášky č. 450/2005 Sb. pro firmu PANFLEX, s.r.o. Ve Velazu 277, Statenice – Černý Vůl. V případě havárie se bude postupovat v souladu s tímto plánem.

## **2.d.2) Požární ochrana**

- Hledisko zabezpečení vody pro požární účely je zajištěno ze dvou nezávislých zdrojů.
  - Základním zdrojem požární vody je navržený základní rozvod vody v obci ze stávajících vodojemů VDJ 2 x 400 m<sup>3</sup> Velké Přílepy na kótě cca 307,5 m. n. m., který je zásobován prostřednictvím přivaděče DN 150 z vodárenského zařízení Žalov (Roztoky u Prahy) a ČS1 a ČS2 na kótách 340,0 m. n. m. a 350 m. n. m.
  - Ve stávajících lokalitách zastavění a navrhovaných rozvojových lokalitách, v souladu se stanovenými podmínkami HZS, budou rozvody požární vody řešeny v rámci zpracování dílčích urbanistických studií a tyto budou technicky projednány a odsouhlaseny s příslušnými orgány PO. Souhlas orgánů PO (HZS) podmiňuje vydání územních rozhodnutí a stavebních povolení pro dílčí, konkrétní řešení zastavitelných ploch.
  - Druhý, rezervní zdroj požární vody, především pro oblast současně zastavěného území, jsou rybníky při Únětickém potoce ve styku s k.ú. Únětice.
  - Technické zabezpečení PO je pro celé současné a výhledové zastavění navrženo jako podmínka výstavby.
  - Dostupná vzdálenost do objektu Požární zbrojnice činí maximálně 4 km. To splňuje požární zbrojnice v Horoměřicích.

Přístupové komunikace

- Nové komunikace místního významu jsou navrženy v parametrech, aby umožnily přístup požární techniky.

## **2.d.3) Ochrana nemovitých kulturních památek a archeologických nalezišť**

### **Nemovitě kulturní památky**

#### **Zámek**

Zámek č.p.1 je zapsán v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, číslo rejstříku USKP 45990/2-2304, zapsán 3. 5. 1958. Zápis obsahuje:

- zámek 2304/1,
- špýchar 2304/2,
- bránu 2304/3,
- část ohradní zdi 2304/4

Objekt zámku je v územním plánu zařazen do přestavbové plochy P01. Podmínky pro využití plochy (zařazena do SM1 – smíšené obytné městské – specifické) umožní revitalizaci areálu zámku s širokou škálou možného využití zejména pro občanské vybavení. Současně jsou podmínky stanoveny tak, by byly zachovány památkové hodnoty areálu v detailu architektury i v urbanistickém kontextu.

#### **Socha sv. Jana Nepomuckého**

Do seznamu nemovitých kulturních památek je zařazena barokní plastika sv. Jana Nepomuckého z 18. století, jejíž kopie je umístěna v ulici Svatojanské (originál je v muzeu). V sousedství je obnovená dřevěná zvonička T. G. Masaryka.

#### **Archeologické lokality a místa archeologického zájmu**

Katastrální územní Statenice se nachází v místech s pravděpodobným výskytem archeologických nálezů souvisejících především s životem a obchodem v okolí pražské kotliny. Na území není krajským úřadem stanoven plán území s archeologickými nálezy (dle §23b zákona 20/1987 Sb.). Průzkumy se provádějí standardním postupem dle § 22, odst. 1, zákona 20/1987 Sb.

Na území obce se vyskytují:

- **Lokalita Statenice Bílá skála – Nad Punčochou**
- **Lokalita Kopaninský mlýn**
- **Lokalita „Keltská“**
- **Lokalita „Brčkoli“ v části Černý Vůl**

#### **Další archeologické lokality**

*dle ÚAP, upřesněno a doplněno dle NPÚ - Státní archeologický seznam*

- **archeologické lokality - území s prokázaným výskytem archeologických nálezů**
  - **12-23-15/22 Statenice** - středověké a novověké jádro obce - první zmínka 1227, v r. 1466 uváděna tvrz
  - **99/15268** - (část rozsáhlé lokality zasahuje do jižního okraje území obce)
- **archeologické lokality - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů**
  - **12-23-15/19 U háje Chotola**
  - **12-23-15/16 Statenice, cihelna na SZ okraji obce**
  - **12-23-15/17 Statenice - cihelna p. Štěpánka**
  - **12-24-06/1 Černý Vůl**
  - **12-24-11/11 Na Chotole**
  - **12-23-15/18 Statenice**

Další podrobnosti k tématu ochrana kulturních hodnot jsou obsaženy v kapitole 3.e.1). Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu jeho hodnot.

#### **2.d.4) Ochrana přírody**

##### **Plochy ochrany přírody**

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území přírody (dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) v kategoriích: národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace a přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

##### **Natura 2000**

Na území obce se rovněž nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

##### **Památné stromy**

Na území obce se nenacházejí.

##### **Významné krajinné prvky**

Na území obce se nenacházejí žádné registrované významné krajinné prvky. Vyskytují se pouze významné krajinné prvky ze zákona, kterými jsou lesy, vodní toky, rybníky, jezera, prameniště a údolní nivy.

##### **Územní systém ekologické stability**

*viz kapitola Odůvodnění 3.e.5.4) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)*

#### **2.d.5) Záplavové území**

Na území Statenic se nachází záplavové území Q100 Únětického potoka s aktivní zónou. Záplavové území včetně aktivní zóny je návrhem ÚP respektováno, není do něj umísťována žádná nová zástavba. Záplavové území Únětického potoka včetně aktivní zóny v ř. km 2,00 - 13, 132 bylo stanoveno opatřením obecné povahy ze dne 22.7.2013 sp. zn. S-MUCE 23563/2012 OZP/V/Kut, č.j. MUCE 30650/2013 OZP/V/Kut-OOP, které bylo vydáno Městským úřadem Černošice.

Tímto tématem se zabývá též kapitola 3.e.5.6) Protierozní ochrana, vodohospodářská a protipovodňová opatření v textové části Odůvodnění a výkres O9 Dešťové vody. Požadavky na zvýšení retenční schopnosti krajiny a řešení retence a odvodu dešťových vod, stejně jako protierozních opatření, jsou obsaženy v podmínkách využití ploch ve výrokové části územního plánu.

#### **2.d.6) Ochrana nerostného bohatství**

V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska nerostných surovin ani ložisková území. Nejsou zde rovněž evidována stará důlní díla, poddolovaná území, ani sesuvy.

#### **2.d.7) Ochrana lesa**

*Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů.*

Na území Statenic jsou zastoupeny pozemky s plněním funkce lesa dvěma většími lesy v jihozápadní části obce a menším lesem ve východní části.

K ochraně lesních pozemků navrhuje územní plán tato opatření:

- Žádná zastavitelná plocha nebo plocha přestavby není navržena na lesních pozemcích.

- Tři malé lesní pozemky, které se nacházejí v zastavěném území obce, jsou v územním plánu vzhledem ke své malé rozloze zahrnuty do stávajících ploch bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické (BV1), ploch pro rodinnou rekreaci (RI) a ploch veřejných prostranství (PV) v zastavěném území, ve kterých se nacházejí. Protože lze očekávat požadavek na jejich vynětí z pozemků plnicích funkcí lesa, jsou tyto pozemky v odůvodnění územního plánu jako předpokládané zábory vyhodnoceny. Do doby jejich vynětí z pozemků plnicích funkcí lesa pro ně platí podmínka stanovená v kapitole f) výrokové části územního plánu - pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu.
- Lesní pozemky v nezastavěném území jsou vymezeny jako plochy lesní NL, nebo jsou zahrnuty do ploch přírodních NP s tím, že není přípustná jejich změna na jiný druh pozemku.
- Tzv. ochranné pásmo lesa, tj. pás 50 m od hranice lesa, je jako limit využití území vyplývající ze zákona o lesích vyznačeno v koordinačním výkrese a ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu a musí být navrženou zástavbou respektováno. Resp. výstavba v něm podléhá podle § 14 odst. 2 zákona o lesích souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů, který pro stavby v ochranném pásmu lesa může stanovit podmínky. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení. Na vydání souhlasu není právní nárok.
- Ochranné pásmo lesa zasahuje pouze do zastavitelných ploch Z09, Z10 a Z11 a do ploch zastavěného území obce, vymezeného v souladu s § 58 stavebního zákona.
- V zastavitelných plochách Z09 a Z11 je ochrana lesních pozemků zajištěna vymezením pásu zeleně soukromé a vyhrazené (ZS) v šíři 20 m od hranice lesa, v zastavitelné ploše Z10 jejím vymezením ve vzdálenosti min. 12 m od hranice lesa. Tím není dotčena podmíněnost výstavby získáním souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona o lesích.
- Vymezením zastavěného území obce v souladu s § 58 stavebního zákona a ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, rovněž není dotčena podmíněnost výstavby v těchto plochách získáním souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona o lesích, pokud do těchto ploch zasahuje tzv. ochranné pásmo lesa.

#### **2.d.8) Soulad se stanovisky dotčených orgánů**

Stanoviska krajského úřadu a vyjádření dotčených orgánů uplatněná k projednání návrhu zadání podle § 47 stavebního zákona byla do zadání, schváleného Zastupitelstvem obce Statenice. Požadavky z nich vyplývající byly zapracovány do návrhu územního plánu k projednání podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona (společné jednání, písemné projednání s veřejností).

Do návrhu územního plánu k řízení o územním plánu s veřejným projednáním podle § 52 stavebního zákona byly zapracovány požadavky uplatněné ve stanoviscích krajského úřadu a dotčených orgánů v rámci projednání návrhu územního plánu podle § 50 stavebního zákona, popř. výsledky jejich následného dohodovacího procesu.

K návrhu územního plánu v rámci řízení o návrhu uplatnil stanovisko pouze orgán státní správy lesů – Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí. Návrh územního plánu určený k vydání Zastupitelstvem obce Statenice k vydání byl upraven dle následné dohody o vypořádání tohoto stanoviska.

K návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu na vyhodnocení připomínek neuplatnil žádný dotčený orgán stanovisko podle § 53 odst. 1 stavebního zákona.

## **2.d.8) Soulad s výsledkem řešení rozporů**

V rámci vyhodnocování výsledků projednání návrhu územního plánu podle § 51 stavebního zákona byl řešen jeden rozpor mezi pořizovatelem a dotčeným orgánem.

Pořizovatel obdržel v rámci společného jednání o návrhu podle § 50 odst. 2 stavebního zákona stanovisko Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí ze dne 11. 9. 2014 č.j. MÚCE 50080/2014/OZP/Kr, ve kterém byl mimo jiné vznesen požadavek orgánu ochrany přírody na rozdělení do pásem a stanovení etapizace zástavby pro některé zastavitelné plochy. Pořizovatel územního plánu s tímto požadavkem nesouhlasil, zejména proto, že se jednalo o plochy, které byly bez etapizace vymezeny v již dosud platném ÚPSÚ Statenice, ve kterých jsou pro výstavbu již vydána územní rozhodnutí, popř. stavební povolení i zahájena výstavba a také proto, že měl za to, že požadavek je mimo působnost orgánu ochrany přírody. Proto se pokusil rozpor mezi požadavky orgánu ochrany přírody a krajiny a svým názorem řešit dohodou. Dohody se podařilo dosáhnout pouze částečně, orgán ochrany přírody nadále trval na etapizaci zastavitelných ploch Z 02, Z 03a, Z 13 a Z 14. Pořizovatel proto předložil Krajskému úřadu Středočeského kraje tento rozpor k řešení podle § 4 odst. 8 stavebního zákona ve spojení s § 136 odst. 6 správního řádu. Výsledkem řešení rozporu byl závěr ze dne 20. 10. 2015, že etapizace požadovaná dotčeným orgánem pro plochy Z02, Z03a, Z13 a Z14 nebude v návrhu územního plánu akceptována.

Územní plán je v souladu s výsledkem řešení rozporu – pro zastavitelné plochy Z02, Z03a, Z13 (následně rozdělena na plochy Z13a a Z13b) a Z14 není stanoven způsob etapizace požadovaný dotčeným orgánem ochrany přírody- Městským úřadem v Černošicích, odborem životního prostředí.

## **3. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z §53 Odst.5 a) - f) STAVEBNÍHO ZÁKONA**

### **3.a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle §53 odst. 4**

*§53 odst.5 a) Stavebního zákona - viz předchozí kapitola - §53, odst. 4 a) - d)*

### **3.b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

*viz § 53 odst. 5 b) Stavebního zákona*

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo součástí územního plánu Statenice. Vyhodnocení nebylo zpracováno, protože orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. §10i odst. 3 zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání ze dne 26.8.2013, č.j. 116965/2013/KUSK nepožadoval k předloženému zadání při uplatnění kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Statenice na životní prostředí (tzv. SEA). V odůvodnění tento orgán uvedl, že „Podle urbanistické koncepce není požadováno vymezení nových rozvojových ploch, u kterých by se předpokládaly významné střety v území z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví obyvatel. Územní plán nepožaduje vymezení nových rozvojových ploch pro výrobu a průmysl“.

V návrhu územního plánu je vymezena 1 plocha (Z04) při silnici II/240 pro drobnou výrobu (0,23 ha), kde se předpokládá umístění výrobních či nevýrobních služeb. Vzhledem k malé rozloze a umístění plochy lze vyloučit významný střet v území z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví obyvatelstva.



### **3.c) Stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona**

*viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona*

Vzhledem k tomu, že se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu Statenice na udržitelný rozvoj, nevydává příslušný úřad stanovisko.

### **3.d) Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle §50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

*viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona*

Vzhledem k tomu, že se nezpracovávalo vyhodnocení vlivů územního plánu Statenice na udržitelný rozvoj, nevydává příslušný úřad stanovisko.

### **3.e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

#### **3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu jeho hodnot**

##### **Zdůvodnění celkové koncepce**

Rozvojové předpoklady obce jsou dány těmito okolnostmi:

- blízkost hlavního města
- prodloužení metra A spojené s otevřením nových stanic na Evropské ulici
- příjemná poloha v údolí Únětického potoka, v oblíbené příměstské oblasti v návaznosti na Prahu 6
- stále trvající poptávka lidí po bydlení ve vlastním domě mimo město podpořená „po revoluci“ liberalizací trhu s nemovitostmi

Nový územní plán je pořizován v návaznosti na dosavadní územně plánovací dokumentace a rozhodnutí. Tyto dokumentace stanovily základní koncepci rozvoje, která spočívá v předpokladu velmi dynamického vývoje obce ležící v blízkém zázemí Prahy, atraktivním pro bydlení. Rozvojové plochy pro bydlení byly vymezeny v předchozích dokumentacích ve značném rozsahu. Během 10 let potom došlo na základě platného územního plánu k výstavbě cca 350 bytových jednotek.

Velký podíl dříve stanovených rozvojových ploch zejména v jižní a v severní části území obce je dosud nezastavěných. Vlastníci těchto ploch s jejich využitím počítají a v minulých letech investovali do územně technické přípravy území nemalé prostředky. V těchto plochách jsou také vydána pravomocná územní nebo stavební povolení.

Za těchto okolností zastupitelstvo obce nestanovilo v Zadání územního plánu požadavek vyjmout tyto zastavitelné plochy z územního plánu.

Do nového územního plánu je proto většina zastavitelných ploch vymezených ve stávajícím územním plánu (Změna č. 1 ÚPSÚ) převzata. Projektant nového územního plánu i obec s vlastníky těchto ploch průběžně projednávali korekce dříve navržených řešení s cílem dohodnout pro obec lépe vyhovující podmínky využití ploch (zejména omezení intenzity využití území a zajištění veřejné infrastruktury).

Vymezení dalších zastavitelných ploch (navržených ve zrušené Změně č. 2 ÚPSÚ nebo nově požadovaných v souvislosti s pořizováním nového územního plánu) je minimalizováno zejména z důvodu velkého rozsahu již dříve vymezených ploch ale i z dalších důvodů (například obtížná dopravní obsluha, plochy bez návaznosti na zastavěné území apod.).

Požadavky na vymezení zastavitelných ploch v nivě Únětického potoka, případně i v záplavovém území, byť i byly původně vymezené ve Změně č.1 ÚPSÚ nebo ve zrušené Změně č.2, nemohly být v územním plánu uspokojeny také z důvodu změny legislativních podmínek. V době pořizování ÚP Statenice je v platnosti nová nadřazená územně plánovací dokumentace, se kterou musí být územní plán v souladu – ZÚR SK, které nepřipouští další zastavování údolních niv (citace ze zásad stanovených v ZÚR pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami: ... „chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky)“.

Dále je vydána PÚR ČR, která ukládá vytváření podmínek pro preventivní ochranu před záplavami s cílem minimalizovat případné škody v republikové prioritě územního plánování č. 25 a kromě zvláště výjimečných a odůvodněných případů nepřipouští vymezení zastavitelných ploch v záplavových územích (citace z republikové priority č. 26 Z PÚR ČR: „Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.“

Již předchozí územně plánovací dokumentace vytvářela podmínky pro realizaci dopravní, technické a občanské vybavenosti, reálný stav veřejné infrastruktury však v současné době neodpovídá ani potřebám stávající zástavby.

Nový územní plán se proto soustřeďuje na vytvoření podmínek pro odstranění hlavních problémů území, které se obec snaží v současnosti řešit:

- veřejná prostranství nevyhovujících technických i prostorových parametrů často v majetku soukromých subjektů
- kapacitně nevyhovující systém zásobování vodou a čištění odpadních vod
- nedostatečná základní občanská vybavenost
- zanedbaný areál zámku a bývalého zámeckého parku v centru Statenic
- nedostatečná prostupnost území pro pěší
- nevyhovující průtah silnice II/240 Černým Volem (hygiena životního prostředí, nebezpečí, bariéra)

Obec vyvíjí snahu o změnu dosavadních trendů rozvoje, zejména o přesun od kvantity ke kvalitě. Snaží se spolupracovat s developery s cílem získat pro obec co nejlepší podmínky, které pomohou obci zajistit potřebnou veřejnou občanskou, dopravní i technickou infrastrukturu. Probíhá projektová příprava pro zajištění pitné vody, kanalizace, odstranění dopravních závad, řešení veřejných prostranství, mateřskou školu, obnovu zámku, zajištění prostupnosti. Tyto projekty jsou do územního plánu zapracovány.

Územní plán je také kladně ovlivněn občanskými iniciativami, které sledují zlepšení prostředí v obci (např. obnova parku Parádnice) a mají na zřeteli usměrnění rozvoje obce tak, aby byl vyvážený.

Jako pozitivní příklad nové kvality obytného prostředí (veřejná prostranství, obchodní vybavenost) ve Statenicích může sloužit problematický projekt Statenický Mlýn, a to přes řadu zásadních výhrad, které k němu lze mít (výstavba v nivě potoka).

Nový územní plán se snaží založenou koncepci korigovat a zaměřuje se na kvalitativní rozvoj namísto kvantitativního. To znamená, že navrhuje odpovídající občanskou, dopravní a technickou infrastrukturu pro stávající i navrhované plochy zástavby. Vytváří podmínky i pro zvýšení kvality veřejných prostranství a pěší vazby uvnitř sídla i směrem do krajiny.

## **Ochrana a rozvoj hodnot území**

### **Hodnoty kulturní**

Kulturní hodnoty byly zdokumentovány v územně analytických podkladech a v doplňujících průzkumech a rozborech. Územní plán je respektuje. Počítáme mezi ně nemovitě kulturní památky, území s prokázaným nebo předpokládaným výskytem archeologických nálezů, místa archeologického zájmu, historicky a architektonicky významné stavby, dochovaná urbanisticky cenná území a veřejná prostranství, zejména historická jádra Statenic a Černého Vola.

Nejvýznamnější nemovitou kulturní památkou na území obce je areál zámku zapsaný v ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR pod č. 45990/2-2304, jehož součástí je:

- zámek 2304/1,
- špýchar 2304/2,
- brána 2304/3,
- část ohradní zdi 2304/4.

Územní plán vytváří podmínky pro obnovu areálu zámku včetně obnovy historické zahrady Parádnice a pro jeho zapojení do organismu centra obce. Obnovený zámek s Parádnicí významně ovlivní obraz Statenic.

Do seznamu nemovitých kulturních památek je zařazena barokní plastika sv. Jana Nepomuckého z 18. století, jejíž kopie je umístěna v ulici Svatojanské (originál je v muzeu). V sousedství je obnovená dřevěná zvonička T. G. Masaryka.

Historická jádra Statenic a Černého Vola jsou vymezena ve Schématu urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně. Historicky a architektonicky významné stavby (č.p.15, č.p.3, č.p.4, č.p.5, č.p.7) byly zdokumentovány v územně analytických podkladech a v doplňujících průzkumech a rozborech. Dalšími historickými stopami v území jsou bývalé mlýny na Únětickém potoce a hospoda v Černém Volu.

Tyto stavby jsou začleněny do ploch s rozdílným způsobem využití, kde jsou uplatněny podmínky, které zohledňují jejich kulturně historické hodnoty. Podmínky využití území směřují k zachování hodnotných prostorových kompozic zejména tím, že v historických částech zástavby je požadováno přizpůsobení nových staveb, dostaveb a přestaveb stávajícímu charakteru zástavby.

Specifickou lokalitou je Lokalita Statenice Bílá skála – Nad Punčochou, kde byly nalezeny terénní stopy po starých stezkách, které mohly být součástí systému cest Via Magna probíhajících naším územím možná již od 10. století. Je třeba především zabránit těžbě dřeva a vstupu techniky, která by historické terénní stopy zničila.

Územně analytické podklady obsahují vymezení regionu lidové architektury, který zasahuje do západní části obce (včetně centra Statenic). Územní plán na to reaguje stanovením odpovídajících podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých se nacházejí historicky a architektonicky významné stavby, z nichž některé nesou prvky lidové architektury (plochy BV1, SM1).

### **Hodnoty civilizační**

Územní plán respektuje existující civilizační hodnoty a případně vytváří podmínky pro jejich obnovu. Pro nové plochy výstavby stanovuje podmínky tak, aby nová výstavba odpovídala požadavkům na kvalitní obytné prostředí a splňovala odpovídající technické parametry (například vybavení veřejnou infrastrukturou, kvalita veřejného prostoru apod.).

Řešení respektuje požadavky požární ochrany, ochrany obyvatelstva (v souladu s §20 vyhlášky č.380/2002 Sb.), ochrany ovzduší i ochrany před povodněmi.

## **Hodnoty přírodní**

### Plochy ochrany přírody

V řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území přírody (dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) v kategoriích: národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace a přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka, ani sem nezasahují jejich ochranná pásma.

### Natura 2000

Na území obce se rovněž nevyskytují evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

### Památné stromy

Na území obce se nenacházejí.

### Významné krajinné prvky (VKP)

Významné krajinné prvky ze zákona jsou v řešeném území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy. Územní plán je respektuje. V nivě potoka není vymezena žádná nová zastavitelná plocha s výjimkou plochy pro čistírnu odpadních vod, kde nad zájmem ochrany přírodních hodnot převážil zájem řešit nevyhovující veřejnou technickou infrastrukturu, a to v místě, které je pro umístění čistírny z technických a ekonomických hledisek nejvýhodnější.

Na území obce se nenacházejí žádné registrované významné krajinné prvky. V rámci návrhu ÚP Statenice byly prověřeny dosud neregistrované významné krajinné prvky - vytipovaná místa z Okresního generelu ÚSES Praha-západ. Na základě doplňujících průzkumů bylo zjištěno, že prvky není třeba registrovat jako VKP, jsou dostatečně chráněny územním systémem ekologické stability (IP, LBC).

VKP 67 "Nad ovčínem I" – remíz v poli, v porostu třešeň, slivoň, trnka, bez černý, ruderalní bylinné patro. V rámci územního systému ekologické stability je remíz vymezen jako interakční prvek IP2.

VKP 68 "Nad ovčínem II" - stepní stráň a meze, lesní porost na levém úbočí údolí Únětického potoka. V porostu borovice, třešeň, místy smrk, růže šípková, trnka obecná, bez černý. Podrost na mezích tvoří šalvěj luční, štírovník růžkatý, sveřep vzpřímený, pilát lékařský, řepík lékařský, silenka ušnice, pcháč oset, lopuch menší. Význam - zvýšení diverzity v krajině, myslivecký, protierozní funkce (meze). Stepní stráně jsou součástí lokálního biocentra LBC 20b.

Ochrana přírodních hodnot se promítla i do návrhu uspořádání krajiny (viz vymezení „Ploch přírodních“).

### **3.e.2) Zdůvodnění urbanistické koncepce**

*viz Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně*

Urbanistická koncepce území je dána dosavadním vývojem sídla a je předurčena platnou územně plánovací dokumentací a návaznými územními a stavebními rozhodnutími.

Poloha sídla ve vztahu k hlavnímu městu Praze i jeho příjemné krajinné zázemí jsou důvodem velkého zájmu o bydlení v obci. Převažující současnou i navrženou funkcí je proto bydlení.

Vedle funkce bydlení nový územní plán vytváří podmínky i pro přiměřený rozvoj dalších funkcí území - sporu a rekreace, služeb, výroby, a to s ohledem na hodnoty území. Areál v Černém Volu – U Velazu je v územním plánu zařazen do kategorie smíšené plochy obytné komerční (s kódem SK), protože z dlouhodobého hlediska je zde rozvoj výrobních funkcí neperspektivní (je umístěn v nivě Únětického potoka – v přírodní a rekreační ose území). Zařazení do ploch SK umožní postupnou transformaci na nerušící služby a případně i bydlení.

Nový územní plán se snaží vytvořit podmínky pro doplnění deficitu veřejné infrastruktury a pro zvýšení kvality veřejných prostranství.

Koncepčně významný je návrh ploch pro veřejnou občanskou vybavenost, které vytvářejí územní podmínky pro výstavbu mateřské a základní školy.

Nedílnou součástí urbanistické koncepce je i návrh řešení dopravy. Stav průjezdné dopravy i lokálních obslužných komunikací je neuspokojivý, a proto územní plán stanovuje základní koncepční zásady, jejichž dodržení bude mít velký vliv na zlepšení kvality obytného prostředí. Jsou stanoveny i základní koncepční zásady pro doplnění technické infrastruktury.

Nový územní plán stanovuje základní koncepční zásady pro stávající i navrženou zástavbu, historická centra Statenic (včetně přestavbového území Statenického zámku) a Černého Vola, centra nově vzniklého území Statenický Mlýn i centra hlavních navrhovaných rozvojových území Boušovský a Jabloňový Sad.

U těchto nových center je třeba vytvářet urbanistickou strukturu odpovídající centrálnímu významu těchto ploch. To znamená dostatečně dimenzovaná veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně (parks, stromořadí apod.), vhodná orientace staveb vůči veřejnému prostranství.

V plochách SM (Smíšených městských) vytváří územní plán podmínky pro vznik polyfunkčně užívaného území stanovením maximálního možného procenta zastavění plochy SM pro bydlení u plochy Z03b a Z13b. Kromě bydlení pak lze na těchto plochách realizovat další funkce přípustné v plochách SM (viz podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití). Je to celá škála staveb pro občanské vybavení veřejné i komerční, pro sport, administrativu, veřejné prostranství a zeleň.

Cílem je vytvoření plnohodnotných nových částí obce Statenice, ve kterých tyto plochy SM budou hrát roli nových center hlavních rozvojových oblastí (Jabloňový Sad – jih – Z13b a Boušovský – sever – Z03b).

Pro lokalitu Boušovský je stanoveno, že plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 60 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb) a plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 40 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z03b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů).

Pro lokalitu Jabloňový Sad je stanoveno, že plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 70 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z13b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům obytných staveb) plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 50 % rozlohy plochy SM v zastavitelné ploše Z13b (do plochy zástavby obytnými stavbami se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů).

Maximální procento zastoupení ploch zástavby obytnými stavbami (s dělením na plochy staveb pro bytové domy a plochy staveb pro rodinné domy) bylo stanoveno odborným odhadem projektanta ÚP se znalostí obdobných lokalit. U lokality Jabloňový Sad je stanoveno % bydlení o něco vyšší než u lokality Boušovský, protože v sousedství plochy SM je plocha pro veřejnou občanskou vybavenost OV.

### **Zdůvodnění systému sídelní zeleně**

Systém sídelní zeleně vychází z přírodních daností území a zachovaných částí nezastavěné krajiny na území obce. Určujícím prvkem systému sídelní zeleně je údolí Únětického potoka. Niva je z části bohužel zastavěna a plochy, které ještě zastavěny nejsou, se snaží jejich vlastníci též vymezit v územním plánu jako zastavitelné. Některé z těchto pozemků byly v platné dokumentaci - Změna č.1 ÚPNSÚ nebo ve zrušené Změně č.2 ÚPNSÚ k výstavbě

určeny. Nový územní plán tyto pozemky, které jsou často též v záplavovém území Q100 navrhuje ponechat jako nezastavitelnou součást sídelní zeleně. Tuto povinnost mu ukládá PÚR ČR (je třeba vytvářet podmínky pro preventivní ochranu před záplavami, v záplavovém území lze vymezovat zastavitelné plochy pouze ve zvlášť výjimečných a odůvodněných případech – při množství vymezených zastavitelných ploch na území obce je vymezování dalších ploch v záplavovém území neodůvodnitelné) a ZÚR SK (nelze zastavovat nivy vodních toků), se kterými musí být ÚP Statenice v souladu. Územní plán zde nevymezuje jako zastavitelné ani ty z těchto ploch, na jejichž pozemcích jsou vydána územní rozhodnutí o umístění staveb, popř. povoleny či ohlášeny stavy. Rozhodujícím pro vymezování ploch je katastrální mapa (podklad pro zpracování územního plánu podle § 3 a 13 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a stav dle katastru nemovitostí. Jako stávající plochy pro výstavbu lze vymezit pouze stavební pozemky. Možnost umístit nebo realizovat výstavbu v souladu s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením není tímto dotčena.

Dalším územím s významnou přírodní funkcí jsou zalesněné svahy v západní části obce. Na tyto z hlediska přírodní funkce nejcennější části obce navazuje systém sídelní zeleně.

Tvoří ho zejména nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití:

- veřejná prostranství – veřejná zeleň
- zeleň soukromá a vyhrazená
- zeleň se specifickým využitím

Plochy zeleně jsou navrženy zejména na plochách, které nejsou k výstavbě vhodné a jejich přírodní hodnota je pro stanovení využití v územním plánu určující – například tzv. “rokle“ v severovýchodní části obce. Významná je i vodohospodářská funkce těchto ploch (zejména zeleň se specifickým využitím – se zvýšeným významem pro retenci vody v území).

Plochy veřejné zeleně byly v zastavěném území směřovány přednostně na pozemky obce. Na velkých rozvojových plochách (SZ a JV území obce) jsou vymezeny rovněž nezastavitelné plochy veřejné zeleně, které budou nezbytnou součástí těchto obytných celků a vycházejí z koncepce řešení v platných dokumentacích pro územní rozhodnutí na těchto plochách.

Součástí sídelní zeleně jsou i pásy veřejné zeleně podél komunikací, které v souladu s požadavkem dotčeného orgánu ochrany přírody územní plán požaduje u nově budovaných komunikací místního významu a na parkovištích.

### **3.e.3) Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby**

*viz výkres P1 Základní členění území a grafické přílohy textové části odůvodnění G4 Vydaná územní a stavební povolení a G3 Zastavitelné plochy vymezené v novém ÚP a jejich výskyt ve změně č.1a č.2*

Územní plán vymezil 20 zastavitelných ploch a 1 plochu přestavby. Plochy jsou číslovány Z01 až Z23, přitom tři plochy byly po společném jednání z návrhu vypuštěny (Z16, Z20, Z22).

### Zdůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch

Výčet ploch a specifické podmínky pro jejich využití je uveden v kapitole c3) výrokové části tohoto územního plánu.

#### **Z01 Pod Zámkem**

0,39 ha

- **občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)**
- **zeleň veřejná (ZV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS)**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií**
- další specifické podmínky využití plochy:
  - v ploše bude umístěna stavba pro mateřskou školu s možností polyfunkčního využití a případně budoucí transformace na jiné občanské vybavení
  - zvláštní pozornost bude věnována kulturně historické hodnotě místa
  - zvláštní pozornost bude věnována problematice řešení odtoku dešťových vod
  - koordinace s obnovou parku Parádnice
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu Pod Zámkem a ze silnice III/2405
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- cílem využití plochy je revitalizace centra Státnic, doplnění občanské vybavenosti a obnova historického parku Parádnice
- plocha je v blízkosti centra, navazuje na současnou zástavbu, komunikaci místního významu, parčík a silnici
- obnova historického parku Parádnice je obnovou kulturně historických hodnot území a lze ji pokládat za veřejný zájem, který podporuje i místní občanská iniciativa
- doplnění občanské vybavenosti – mateřské školy – je rovněž ve veřejném zájmu a je úkolem vyplývajícím ze Zadání územního plánu
- obec s počtem obyvatel nad 1300 (s budoucím počtem obyvatel cca 3 500) potřebuje mateřskou školu, protože ji nemá a v budoucích letech lze předpokládat nárůst počtu obyvatel
- mateřská škola je umístěna do této plochy, protože se jedná o plochu vhodně umístěnou v centru obce a ve vlastnictví obce; důvody, proč nebyly využity jiné plochy v majetku obce, jsou uvedeny v kap. 3.e.4.3) Zdůvodnění řešení občanského vybavení
- plochou je vedena lokální pěší trasa směřující od obnoveného parku ke hřišti
- do plochy nezasahuje záplavové území ani plochy ÚSES
- část plochy, kterou lze pokládat za součást nivy potoka, je zařazena do ploch zeleně
- na ploše bude řešena retenční vod ze stávajících i budoucích zpevněných ploch (viz podmínky pro pořízení studie)
- pro plochu je pořízena studie (UP-24 a MAJO architekti, 2013) a projekt Obnova parku Parádnice (Edita Prokešová DiS, Nonchalance Garden, s.r.o., 2012)
- pokud nebudou existující studie využity, bude zpracována nová územní studie dle podmínek pro pořízení stanovených v tomto územním plánu

#### **Z02 areál Boušovský - západ**

31,43 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské, specifické (BI1),**
- **plochy smíšené obytné – venkovské (SV)**
- **dopravní infrastruktura – silniční (DS), veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV)**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií**
- je zde vydáno **územní rozhodnutí** na dopravní a technickou infrastrukturu a stavební povolení
- územní plán stanovuje **pořadí změn v území**

- další specifické podmínky využití plochy:
  - územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z03a, Z03b, Z03c
  - vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport, rekreaci a zeleň
  - pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy
  - komunikace propojující body A a C, musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky
- přístup k ploše:
  - pro motorová vozidla ze silnice III/0079 a z komunikace místního významu - nově navrženého propojení stávající silnice II/240 a silnice III/0079 (viz P2 Hlavní výkres); spojnice okružních křižovatek v bodech A a C bude upřesněna v územní studii)
- limity využití plochy:
  - ochranné a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
  - ochranné pásmo silnice III. třídy, ochranné pásmo elektrických vedení a TS
  - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byly zde navrženy plochy obytné v rodinných domech a bytových domech, plochy smíšené, rekreační aktivity, plochy zvláštní – obchodní zařízení a občanská vybavenost nevýrobního typu, přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nspecifikovaná zeleň ve volné krajině
- podél silnice je vymezen 10m široký pás zeleně, kde je navržena pěší stezka
- v registrech ministerstva životního prostředí cenia.cz a info.sekm.cz je evidovaná bodová ekologická zátěž Za Špýcharem (ev. Č. 15534001) - skládka TKO, kvalitativní riziko nízké (4); byly provedeny průzkumné vrty a skládka obsahuje pouze inertní odpad

#### **Z03a areál Boušovský - východ**

11,97 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI),**
- **veřejné prostranství (PV),**
- **zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX)**
- je zde vydáno **stavební povolení** na dopravní a technickou infrastrukturu,
- **územní rozhodnutí** na 79 rodinných domů a **stavební povolení** na 3 rodinné domy
- pokud nebude realizována výstavba v souladu s vydaným územním rozhodnutím, je třeba pořídit **územní studii** v souladu s podmínkami stanovenými tímto územním plánem
- územní plán stanovuje **pořadí změn**
- další specifické podmínky využití plochy:
  - pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy
- přístup k ploše:
  - pro automobilovou dopravu z navržené komunikace místního významu, tvořící páteř území
  - tato komunikace bude připojena na stávající silnici II/240 komunikací místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byly zde navrženy plochy obytné a přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nspecifikovaná zeleň ve volné krajině
- řešení obsažené ve vydaném územním rozhodnutí je kvalitním řešením rodinné obytné zástavby s vysokým podílem veřejné zeleně



### Z03b areál Boušovský – sever

12,35 ha

- **plochy smíšené obytné - městské (SM),**
- **zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX)**
- **veřejné prostranství (PV),**
- je zde **vydáno územní rozhodnutí** na dopravní infrastrukturu – přístupovou komunikaci a stavební povolení na okružní křižovatku
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií**
- další specifické podmínky využití plochy:
  - územní studie bude koordinována s návrhem využití plochy Z02, Z03a, Z03c
  - v návrhu řešení plochy Z03b bude dopravní přístup k hranici pozemku plochy Z06
  - vymezení ploch pro základní občanské vybavení a sport a rekreaci
  - komunikace propojující body A a C, musí být realizována v šířkových a směrových parametrech, které umožní provozování autobusové linky
  - podél komunikace propojující body A a C musí být vymezen pás zeleně, který naváže na zeleň „centrálního parku“ (plocha Z03c)
  - v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikace II/240 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací (požadavek dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví – KHS SK)
  - pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy
- územní plán stanovuje **pořadí změn v území**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II/240
  - z navržených komunikací místního významu spojujících body A a B, A a C
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS
  - ochranné pásmo silnice II. třídy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byly zde navrženy plochy zvláštní – obchodní zařízení a občanská vybavenost, plochy obytné v bytových domech a území výrobních služeb a přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nespecifikovaná zeleň ve volné krajině
- vzhledem k rozsahu plochy a potřebě vyřešit dopravní obsluhu uvnitř plochy je výstavba podmíněna zpracováním územní studie

### Z03c areál Boušovský – střed - park

8,01 ha

- **veřejné prostranství (PV), zeleň veřejná (ZV), zeleň se specifickým využitím (ZX), technická infrastruktura (TI)**
- v ploše je vydané územní rozhodnutí na retenční nádrž
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií**
- další specifické podmínky využití plochy:
  - přes plochu mohou být vedeny komunikace místního významu spojující body A a C, A a B
  - pro pěší budou plochou vedeny chodníky či stezky procházející bodem V a spojující plochu s plochami sousedními Z02, Z03a a Z03b
  - pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod
- přístup k ploše:
  - z komunikací místního významu spojujících body A a B, A a C
  - pro pěší budou plochou vedeny chodníky či stezky procházející bodem V a spojující plochu s plochami sousedními Z02, Z03a a Z03b

- limity využití plochy:
  - ochranné a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS
  - vodojem
  - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byly zde navrženy přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nespecifikovaná zeleň ve volné krajině, dále plochy obytné v rodinných domech
- plocha bude vytvářet jakýsi „centrální park“ nového obytného území Boušovský
- park bude napojen na všechny sousední plochy a zejména na stávající centrum Statenic
- významná bude také jeho úloha pro retenci dešťových vod

#### **Z04 Černý Vůl – sever u silnice II/240**

0,40 ha

- **výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD), veřejné prostranství (PV)**
- specifické podmínky využití plochy:
  - v ploše bude umístěna část okružní křižovatky pro odbočení do areálu Boušovský
  - v křižovatce může být výhledově napojena komunikace místního významu propojující stávající silnici II/240 s výhledovým obchvatem silnice II. třídy
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice II/240
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnice II. třídy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha využívá enklávu mezi silnicí, roklí a stávající zástavbou
- plocha je převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území výrobních služeb

#### **Z05 Statenice – pod Boušovským**

0,50 ha

- bydlení **v rodinných domech městské a příměstské (BI)**,
- **zeleň se specifickým využitím (ZX)**
- plocha je rozšířením plochy Z03a
- specifické podmínky využití plochy:
  - po jižním okraji plochy bude vedena pěší stezka;
- přístup k ploše:
  - plocha nemá zajištěn vlastní přístup, a proto bude využita pro zvětšení parcel na lokalitě Z03a, nebo bude využita jako veřejné prostranství – zeleň
  - pěší cestou po jižním okraji plochy
- limity využití plochy:
  - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území obytné v rodinných domech a přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nespecifikovaná zeleň ve volné krajině
- nový územní plán rozšiřuje plochy zeleně vymezené v ploše - cca 10 m široký pás po jižním okraji plochy má i retenční význam
- plocha patří obci, je zde vhodné zřídit na ploše zeleně vyhlídku

### **Z06 sever u silnice II/240**

0,45 ha

- bydlení **v rodinných domech městské a příměstské** (BI)
- plocha navazuje na plochu Z03b
- územní plán stanovuje **pořadí změn**
- přístup k ploše:
  - pro automobilovou dopravu bude přístup zajištěn přes sousední plochu Z03b
- specifické podmínky využití plochy:
  - vymezením plochy nedojde ke snížení rozsahu stávající přírodní nezastavitelné zeleně (podmínka vyplývající z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody – Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí).
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS
  - ochranné pásmo silnice II. třídy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území obytné v bytových domech, území výrobních služeb, území zvláštní – obchodní zařízení středních kapacit a přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nespecifikovaná zeleň ve volné krajině

### **Z07 Černý Vůl – nad roklí**

0,32 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské** (BI)
- **zeleň soukromá vyhrazená** (ZS)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - radioreleová trasa

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jedná se o plochu na okraji správního území obce, kde je možné umístění 1RD vzhledem k rozsahu plochy cca 970m<sup>2</sup>
- zbývající část plochy je určena pro zeleň
- plocha navazuje na stávající zástavbu

### **Z08 Černý Vůl – sever u sadu**

0,41 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské** (BI)
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
  - přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5m, bude-li jednosměrná
- limity využití plochy:
  - v územním plánu nevymezeny

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území obytné v rodinných domech

### **Z09 Černý Vůl - severovýchod**

1,62 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské** (BI),
- **veřejné prostranství** (PV), **zeleň se specifickým využitím** (ZX)

- rozhodování o změnách v území je podmíněno v západní části plochy **územní studií**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno v západní části plochy **dohodou o parcelaci** (viz výkres Základní členění území P1)
- další specifické podmínky využití plochy:
  - plochu zasahuje ochranné pásmo lesa, stavby mohou být umísťovány jen ve vzdálenosti větší než 20m od okraje lesa
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
  - přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5m, bude-li jednosměrná
- limity využití plochy:
  - v územním plánu nevymezeny
  - ochranné pásmo lesa

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- dostavba podél komunikací místního významu v severovýchodní části obce
- plocha je z části převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území obytné v rodinných domech

### **Z10 ČOV**

0,45 ha

- **technická infrastruktura (TI)**
- **návrh** územní rezervy – obchvat silnice II. třídy, který může vést výhledově nad plochou ČOV
- specifické podmínky využití plochy:
  - umístění stavebních částí ČOV musí být mimo aktivní zónu záplavového území
- přístup k ploše:
  - ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo vodního zdroje
  - záplavová zóna Q100
  - aktivní záplavová zóna Qaz
  - ochranné pásmo lesa

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- realizace ČOV je pro obec Statenice strategicky významná a podmiňuje její další rozvoj
- plocha je navržena pro čistírnu odpadních vod v místě, kde Únětický potok opouští území obce, což je z hlediska řešení kanalizační sítě optimální
- v současné době je zde čerpací stanice odpadních vod, které jsou čerpány na ČOV Rostoky u Prahy

### **Z11 Černý Vůl – Ke Kříži**

0,80 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**,
- **veřejné prostranství (PV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS)**
- přístup k ploše:
  - návrh nové komunikace napojený ze stávající komunikace místního významu
- další specifické podmínky využití plochy:
  - plochu zasahuje ochranné pásmo lesa, stavby mohou být umísťovány jen ve vzdálenosti větší než 20m od okraje lesa
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je v blízkosti jádra Černého Vola

- je ze tří stran obklopena stávající zástavbou a navazuje na stávající komunikace, ze kterých budou přístupné stavební parcely
- plocha je z části převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území obytné v rodinných domech a plocha sadů a zahrad
- na severní straně plochy Z11 je vymezen podél lesa pás soukromé a vyhrazené zeleně na základě požadavku dotčeného orgánu ochrany lesa, s cílem usměrnit umístování obytných staveb na ploše minimálně 20m od okraje lesa

### Z12 Černý Vůl - Úvozová

0,48 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI), veřejné prostranství (PV),**
- přístup k ploše:
  - návrh nové komunikace napojený ze stávající komunikace místního významu
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo elektrických vedení

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je ze dvou stran obklopena stávající zástavbou a navazuje na stávající komunikace
- plocha je převzata z původního územního plánu – byla zde vymezena plocha území obytné v rodinných domech

### Z13a Jabloňový sad - sever

5,22.ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI),**
- **zeleň veřejná (ZV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS), zeleň se specifickým využitím (ZX), veřejné prostranství (PV)**
- územní plán stanovuje **pořadí změn**
- další specifické podmínky využití plochy:
  - pro plochu musí být řešena likvidace (s využitím retence) dešťových vod a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy
  - v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné **blíže specifikovat hlukovou zátěž** z komunikace II/240 a II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací (požadavek dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví – KHS SK).
- přístup k ploše:
  - **napojení plochy** je navrženo z okružní křižovatky v bodě D, pokud bude realizována (viz P2 Hlavní výkres), nebo přes plochu Z13b - zde je možné zřízení další křižovatky komunikace místního významu se silnicí II/240 (s Velvarskou)
  - pro napojení **plochy nesmí být použita stávající křižovatka ulice Nad Višňovkou** se silnicí II/240 (Kralupskou), **ani ulice Kralupská**
  - po západním okraji plochy bude realizována **pěší trasa č.16** (viz P2 Hlavní výkres); trasa v jižní části vede v ploše Z13b, dále podél existující komunikace
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo elektrických vedení
  - radioreleová trasa

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu a upřesněna podle platné dokumentace k územnímu rozhodnutí
- územní plán navíc vymezil plochu pro zeleň soukromou a vyhrazenou v pásu podél silnice II. třídy o šířce cca 15m; tato plocha může být součástí parcel s rodinnými domy, ale nesmí zde být umístovány stavby pro bydlení, a to z důvodu negativního vlivu silnice

na životní prostředí; vymezení pásu je plně v souladu s dokumentací k územnímu rozhodnutí

- problémem plochy je její dopravní napojení; nelze se napojit na místní komunikaci Nad Višňovkou z důvodu jejího nevyhovujícího napojení na silnici II. třídy, které nelze uspokojivě vyřešit; není ani vhodné napojení novou křižovatkou na silnici II. třídy Kralupskou; zůstává možnost napojení do navržené okružní křižovatky silnic II. tříd (Velvarská, Kralupská, Suchdolská); pokud se však nebude tato okružní křižovatka realizovat, připouští územní plán pouze napojení z ulice Velvarská v odpovídající vzdálenosti od existující křižovatky silnic, to znamená přes plochu Z13b

### **Z13b Jabloňový sad - jih**

16,02 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI),**
- **plochy smíšené obytné - městské (SM),**
- **občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV),**
- **občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS),**
- **zeleň veřejná (ZV), zeleň soukromá vyhrazená (ZS), zeleň se specifickým využitím (ZX),**
- **veřejné prostranství (PV), technická infrastruktura (TI)**
- územní plán stanovuje **pořadí změn**
- další specifické podmínky využití plochy:
  - nezbytné je v rámci plochy vymezit plochy občanského vybavení zejména pro realizaci základní školy a plochy tělovýchovných a sportovních zařízení
  - v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné blíže specifikovat hlukovou zátěž z komunikace II/240 a II/241 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací (požadavek dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví – KHS SK)
  - pro plochu musí být řešena likvidace dešťových vod (s využitím retence) a zajištění vody pro požární účely v souladu s platnými právními předpisy
- přístup k ploše:
  - komunikací místního významu, která propojí silnici II/240 (ulice Velvarská) se silnicí III/2405 (ulice Statenická), po této propojující komunikaci je navrženo vedení autobusové linky a v blízkosti plochy pro veřejnou občanskou vybavenost zřízení autobusové zastávky
  - v ploše bude realizována pěší trasa č.16 (viz P2 Hlavní výkres), která je významným propojením starších částí obce s touto rozvojovou plochou; význam této pěší trasy bude zvýšený v případě realizace základní školy v této ploše
- limity využití plochy:
  - stávající odvodnění
  - ochranné a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu, regulační stanice VTL a její ochranné pásmo
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS
  - radioreleová trasa
  - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – zde byly vymezeny plochy obytné v rodinných a bytových domech, plochy sportu, rekreace a oddechu, plochy smíšené zóny a přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nespecifikovaná zeleň ve volné krajině
- systém dopravní obsluhy je převzat z dokumentace k územnímu rozhodnutí
- na rozdíl od dokumentace k územnímu rozhodnutí je na ploše Z13b vymezena plocha pro veřejnou občanskou vybavenost (základní školu), protože zde jsou nejlepší podmínky pro umístění takové vybavenosti (viz též kap. 3.e.4.3 Zdůvodnění řešení občanského

vybavení); školu bude možné realizovat, jen pokud dojde k dohodě s vlastníkem plochy; nebo pokud nebude realizována výstavba dle existujícího územního rozhodnutí

- využití plochy a její revitalizace je v současné době již žádoucí; došlo k částečné devastaci plochy navážkou a k zanedbání údržby bývalých sadů

#### **Z14 Sad - Keltská**

5,67 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI),**
- **veřejné prostranství (PV), zeleň se specifickým využitím (ZX), technická infrastruktura (TI)**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií a dohodou o parcelaci**; z podmínky územní studie je vyloučena část plochy s vodojemem s přístupovou komunikací
- územní plán stanovuje **pořadí změn**
- další specifické podmínky:
  - v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy zeleně specifické, umožňující realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti území
  - v ploše budou v souladu s územním plánem vymezeny plochy veřejných prostranství pro realizaci komunikací místního významu
- přístup k ploše:
  - stávající i nově navržené komunikace místního významu
  - pěší propojení mezi body č.XVI, č.XVII a č.XVIII
  - pěší propojení mezi body XIX a XVIII
- limity využití plochy:
  - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- větší část plochy byla vymezena pro území obytné v rodinných domech v dosud platném územním plánu, menší část plochy byla vymezena ve zrušené Změně č. 2 ÚPSÚ
- vzhledem k rozsahu plochy je její využití podmíněno zpracováním územní studie
- po východním okraji plochy bude zachována stará obecní cesta směřující do Horoměřic

#### **Z15 pod ulicí Slovanská**

1,63 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI),**
- **veřejné prostranství (PV), zeleň specifická (ZX)**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **dohodou o parcelaci**
- další specifické podmínky:
  - v západní části plochy bude ponechána zeleň specifická pro zvýšení retenční schopnosti území
  - přístupová komunikace musí mít šířku 8m, pokud bude obousměrná a 6,5 m, bude-li jednosměrná
- přístup k ploše:
  - napojení od ulice Keltské, přístupy k pozemkům dořeší dohoda o parcelaci
- limity využití plochy:
  - podzemní vedení VN vč. ochranného pásma

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je převzata z původního územního plánu – zde byly vymezeny plochy obytné v rodinných domech a přírodní nelesní porosty, veřejná zeleň, parky a nespecifikovaná zeleň ve volné krajině v obdobném rozsahu jako v novém územním plánu
- plocha je enklávou ze tří stran obklopenou zastavěným územím

*Plocha Z16 pod ulicí K Chotolu byla po společném jednání vyřazena, protože nespĺňuje parametry zastavitelné plochy. Pozemky jsou v zastavěném území, v územním plánu vyznačeny jako stabilizované pro bydlení individuální (BI) a zeleň soukromou vyhrazenou (ZS).*

### **Z17 U hřiště**

0,11 ha

- **veřejné prostranství (PV),**
- **přístup** k ploše:
  - ze stávající silnice III/2405
- specifické podmínky využití plochy:
  - pokud bude povrch plochy zpevňován, musí být tato úprava propustná či polopropustná
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo lesa
  - odvodnění
  - ochranné pásmo silnice III. třídy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha je určena pro možnost zřízení parkoviště v blízkosti hřiště
- doplňkově výstavbu zázemí parkoviště (například občerstvení, hygienické zařízení); toto zázemí by mohlo být využito i pro návštěvníky sousedních rekreačních a sportovních ploch
- pokud bude povrch plochy zpevňován, musí být tato úprava propustná či polopropustná, a to z důvodu, že plocha se nachází v nivě potoka, kde je zvýšený zájem na udržení retenční schopnosti území
- plocha byla převzata z původního územního plánu – zde byly vymezeny plochy rekreace, sportu a oddechu
- plocha leží mimo záplavové území i mimo plochy ÚSES

### **Z18 - Kopanská**

2,38 ha

- **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV),**
- **veřejné prostranství (PV)**
- přístup k ploše:
  - návrh nové komunikace místního významu napojené na stávající silnici III/2405
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo elektrických vedení a TS
  - ochranné pásmo silnice III. třídy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha má platné územní rozhodnutí, na jeho základě byly investovány prostředky do územně technické přípravy (sítě, komunikace)
- větší část plochy je vymezena v původním územním plánu, menší část plochy nikoliv; pro celou plochu však bylo vydáno dosud platné územní rozhodnutí vydané ještě před schválením prvního územního plánu obce
- plocha pro výstavbu rodinných domů není vzhledem k urbanistické koncepci obce na vhodném místě, další plochy v okolí není vhodné zastavovat ani výhledově

### **Z19 – Ke Kůlnám**

0,20 ha

- **bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)**
- přístup k ploše:
  - ze stávající silnice III/0079
- limity využití plochy:



- ochranné pásmo vedení VN
- území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů
- ochranné pásmo silnice III. třídy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jedná se o plochu pro cca 1 rodinný dům v návaznosti na zástavbu podél silnice III. třídy
  - plocha byla vymezena ve zrušené Změně č.2 ÚPSÚ

*Plocha **Z20 – Pod Punčochou** byla vyřazena, protože nesplňuje parametry zastavitelné plochy. Jedná se o plochu v zastavěném území (druh pozemku ostatní plocha o rozloze cca 100m<sup>2</sup>, zpevněnou, využívanou jako parkoviště. Během pořizování plánu byla změněna kultura pozemku z lesní plochy na ostatní plochu.*

### **Z21 K Cihelně**

1,07 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**,
- **dopravní infrastruktura – silniční (DS)**
- **rozhodování** o změnách v území je podmíněno **územní studii**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **dohodou o parcelaci**
- specifické podmínky využití plochy:
  - v dalším stupni projektové dokumentace bude nutné **blíže specifikovat hlukovou zátěž** z komunikace II/240 a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací (požadavek dotčeného orgánu ochrany veřejného zdraví – KHS SK)
- územní plán stanovuje **pořadí změn**
- přístup k ploše:
  - plocha bude napojena na ulici Kralupskou a ulici K Cihelně
- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo silnice II. třídy
  - sdělovací vedení

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha byla v původním územním plánu zařazena mezi louky a pastviny
- v souvislosti s návrhem nové okružní křižovatky na Kralupské ulici navržené pro odbočení do zóny výrobních služeb naskýtá se možnost nového napojení ulice K Cihelně (náhrada nevyhovující stávající křižovatky) na Kralupskou v této okružní křižovatce, což je ve veřejném zájmu
- vzhledem k tomu je vhodné umožnit vlastníkově dotčených pozemků využít je pro výstavbu

*Plocha **Z22 – okraj obce – k Lichocevsí** byla po společném jednání vyřazena z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu ochrany přírody – Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí a z důvodu nesouladu s PÚR ČR konstatovaného nadřízeným orgánem – Krajským úřadem SK, odborem regionálního rozvoje a přeřazena mezi plochy změn v krajině (K10).*

### **Z23 – Ke Kříži**

0,15 ha

- **bydlení v rodinných domech městské a příměstské (BI)**,
- **veřejné prostranství (PV)** – pro rozšíření komunikace
- přístup k ploše:
  - z ulice Ke Kříži, na části plochy Z23 bude vymezeno veřejné prostranství pro rozšíření přilehlé komunikace na šířku odpovídající požadavku vyhlášky (6,5 m u jednosměrné a 8 m u obousměrné komunikace)

- limity využití plochy:
  - ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení 110kV zasahuje velkou část plochy

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- plocha Z23 je vymezena na základě pokynů pořizovatele pro úpravu po společném jednání (vyhodnocení připomínky vlastníka pozemku)
- jedná se o „zbytkový“ pozemek na okraji katastrálního území – zarostlý náletovou zelení
- pozemek má evidovanou kulturu orná půda a třídu ochrany 2, není součástí žádného uceleného lánu
- plocha byla obsažena ve zrušené Změně č.2 ÚPO Statenice

#### Zdůvodnění plochy přestavby

Územním plánem Statenice je vymezena 1 plocha přestavby:

##### **P01 areál zámku**

2,43 ha

- plochy **smíšené obytné – městské - specifické (SM1)**
- rozhodování o změnách v území je podmíněno **územní studií**
- přístup k ploše:
  - ze silnice III/0079, ze silnice III/2405, z komunikací místního významu Pod Zámkem a Račanská
  - areálem zámku bude vedena pěší trasa ve směru od jihu k severu a druhá pěší trasa, která je současně navržena jako turistická značená trasa, ve směru od západu k východu
- specifické podmínky využití plochy:
  - areálem zámku bude vedena pěší trasa ve směru od jihu k severu a druhá pěší trasa, která je současně navržena jako turistická značená trasa, ve směru od západu k východu
- limity využití plochy:
  - nemovitá kulturní památka
  - území s předpokladem výskytu archeologických nálezů

#### Zdůvodnění řešení a zařazení do zastavitelných ploch:

- jedna z nejcennějších ploch v centru Statenic s potenciálem vytvoření nového centra obce
- ve studii bude prověřena možnost využití této přestavbové plochy pro veřejnou občanskou vybavenost (například obecní úřad, policie, technické služby), pro další občanskou vybavenost (maloobchod, stravování, ubytování, klubové zařízení, galerie, zájmové dílny, knihovna apod.), pro parkování, veřejná prostranství a zeleň
- přípustné je i využití pro malé bytové domy či rodinné domy a administrativu
- přitom musí být vzata v úvahu kulturně historická hodnota areálu zámku

#### *Poznámka:*

*U ploch se neuvádí limit „ochranné pásmo letiště s výškovým omezením“, který se týká celého řešeného území obce. Jednotlivé druhy ochranného pásma, které se vyskytují na území obce, jsou zobrazeny v příloze G2, která je součástí Odůvodnění.*

### **3.e.4) Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury**

#### **3.e.4.1) Zdůvodnění řešení dopravy**

viz výkresy:

*O4 Dopravní infrastruktura, 08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy,*

*O10 Dopravní vazby na sousední obce*

*přílohy G1 Výhledová trasa obchvatu II/241, G2 Ochranná pásma letiště*

#### **Širší dopravní vztahy – stávající stav**

Řešené území se nachází v severozápadní části spádového území Hlavního města Prahy v prostoru západně od toku Vltavy a východně od státní silnice I. třídy R7 (Praha – Slaný – Chomutov). Hlavní dopravní páteř řešeného území tvoří silnice II. třídy II/240, vedoucí řešeným územím od jihu (Horoměřice) na sever (Velké Přílepy) a dále na Kralupy nad Vltavou. Od východu (Suchdol) se na silnici II/240 před Statenicemi připojuje silnice II. třídy II/241. Dále se na silnici II/240 ve Statenicích připojuje ve směru od západu silnice III/2405 (Tuchoměřice – Statenice – Černý Vůl), ze které se v centru obce odpojuje silnice III/0079 ve směru na Lichoceves.

Hlavním dopravním problémem obce jsou vysoké dopravní zátěže na páteřní komunikaci (silnice II/240 – výhledově II/241) a pohyb aut na šířkově nevyhovujících komunikacích. Na silnici III/240 od Horoměřic je dopravní zatížení podle posledního sčítání ŘSD v r. 2010 celkem 6.263 automobilů obousměrně (z toho 1.151 těžkých vozidel), na silnici II/241 od Suchdola 5.205 vozidel (z toho 486 těžkých vozidel).

Obec Statenice je z hlediska širších vztahů orientována na Prahu. Vzdušná vzdálenost od současného nejbližšího pražského urbanistického centra, Dejvického náměstí, je cca 5 km. Obec je součástí pásu intenzivní pracovní dojížděky do Prahy o šířce 5 – 10 km, obklopujícího území Prahy.

Z hlediska dopravní dostupnosti je obec v současné době v 20 minutové izochroně dostupnosti vůči Praze. Po vybudování navrhované komunikační sítě, zejména po vybudování severozápadní části městského okruhu (518, 519) a zlepšení příslušných radiálních spojení se dopravní propojení s Prahou výraznělepší, a obec bude na hranici 15 minutové časové dostupnosti Prahy.

#### **Návrh obchvatu - objízdné trasy - silnice II. třídy**

*viz grafická příloha G1 Výhledová trasa obchvatu II/241*

*a výkres O10 Dopravní vazby na sousední obce*

V ZÚR Středočeského kraje je silnice II/240 převedena do nové trasy odbočující ze silnice I/7 u Kněževsi a pokračující západně od Tuchoměřic, Statenic a Velkých Přílep směrem ke Kralupům nad Vltavou. Silnice II/241 jde dle ZÚR ve stávající trase ke křižovatce před Statenicemi, dále by měla pokračovat v původní trase silnice II/240 přes Černý Vůl (Statenice) a za Velkými Přílepy by se měla připojit na přeložku II/240. Dopravní zátěž při průjezdu Černým Volem a Velkými Přílepy by zůstala i v případě realizace nové trasy II/240 v souladu se ZÚR značná, přitom možnosti zlepšení nevyhovujících parametrů průjezdu těmito obcemi jsou velmi omezené.

Územní plán Statenic přichází proto s námětem přeložení silnice II. třídy do nové trasy, která by neprocházela centry obcí Statenice (Černý Vůl) a V. Přílepy. Obešla by jmenované obce východně, sousední Únětice a Úholičky by minula západně. Územní plán Statenic pro toto řešení vymezuje územní rezervu a iniciuje diskusi se sousedními obcemi, respektive Krajským úřadem o tomto záměru. Realizace záměru této objízdné trasy by mohla být nezávislá na realizaci přeložky II/240 dle ZÚR. Nejedná se v žádném případě o alternativu k přeložce

silnice II/240 řešenou v ZÚR SK, ale o snahu řešit dopravu z obcí mezi Kralupy nad Vltavou a Horoměřicemi směrem na Prahu 6 (Bořislavka, Horoměřice, Suchdol), která zde bude silná i po realizaci přeložky silnice II/240 dle ZÚR SK.

Tento námět není v rozporu se ZÚR SK a v nich vymezenou přeložkou silnice II/240. Soulad se ZÚR SK vyplývá i ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje č.j. 118964/2015/KUSK ze dne 31. 8. 2015, ve kterém krajský úřad konstatuje že původně zjištěné nedostatky byly odstraněny, resp. odůvodněny a proto lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Nová objízdná trasa by začínala již v Horoměřicích na křižovatce ulic Velvarská a Únětická, kde by byla převedena silnice II/240 z ulice Velvarské na ulici Únětickou. Za křížením s ulicí Suchdolskou (silnice II/241) by komunikace pokračovala po stávající komunikaci, kde by byla po cca 200 m umístěna okružní křižovatka umožňující napojení ulice Rýznerovy od Únětic, prodloužené ulice Ke Kříži od Státnic a napojení nově navržené objízdné komunikace. Objízdná komunikace by pak pokračovala severním směrem, procházela by nízkým mostem mezi částí Černý Vůl a rybníky na Únětickém potoce a směřovala ke křížení komunikací III/2423 a III/2421, které by bylo nahrazeno okružní křižovatkou. Objízdná trasa by pak pokračovala po silnici III/2421 až cca 400 m před začátek zástavby ve Velkých Přílepech, kde by se opět přes okružní křižovátku odklonila severním směrem a vytvořila by tak objízdnou komunikaci pro odklon silnice II/240 resp. II/241 z Velkých Přílep. Zpět do stávající stopy by se silnice II/240 (výhledově II/241) dostala severně od areálu firmy Bláha na Pražské ulici na severním okraji Velkých Přílep. Dále by bylo možné pokračovat touto objízdnou komunikací až na sledovanou výhledovou přeložku silnice II/240 v úseku Tursko – Tuchoňčice.

Celková délka navržené objízdné komunikace je 6,3 km, z toho 4,1 km jsou nové komunikace. Na zbylé délce se jedná o vedení po stávajících komunikacích, vedených nyní v kategorii nižší třídy (silnice III. třídy). Délka stávajícího úseku projíždějího obcemi mezi napojeními objízdné trasy je 4,69 km. Průjezd silnic druhé třídy přes zastavěné území obcí se tímto objezdem sníží o 0,25 km v Horoměřicích, o 1,45 km ve Státnicích a o 2 km ve Velkých Přílepech. Navíc se tímto opatřením zkrátí čas průjezdu. Hlavním cílem však není zkrácení času průjezdu, ale odvedení dopravní zátěže mimo centra obcí.

Územní rezerva R02 pro vedení objízdné trasy silnice II. třídy byla do ÚP Státnice vymezena na základě prověřování možností zmírnění dopravní zátěže na silnici II/240 na průjezdu Státnicemi. Problematika značné zátěže na silnici II/240 není řešitelná na území jedné obce. Územní rezerva R02 zasahuje pouze krátký úsek ve východní části na hranici s Úněticemi. Jedná se o nezastavěné území, kde kromě zastavitelné plochy Z10 pro čistírnu odpadních vod nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy. Jedná se o území s přírodními hodnotami (Únětický potok, LBC 19 Horní Únětické rybníky). Střet zájmů ochrany přírody a zájmu na realizaci dopravní stavby bude prověřován v rámci ověřování účelnosti objízdné trasy. Z výsledků projednání návrhu ÚP Státnice vyplývá, že ze strany sousedních obcí Únětic a Velké Přílepy není o tuto objízdnou trasu v současné době zájem. Jejím vymezením v ÚP Státnice však tyto obce nejsou ničím vázány. Obec Státnice si do budoucna přesto chce zachovat možnost podrobnějšího prověření a další diskuze o objízdné trase se sousedními obcemi i krajským úřadem. Proto zůstává územní rezerva R02 v ÚP Státnice zachována.

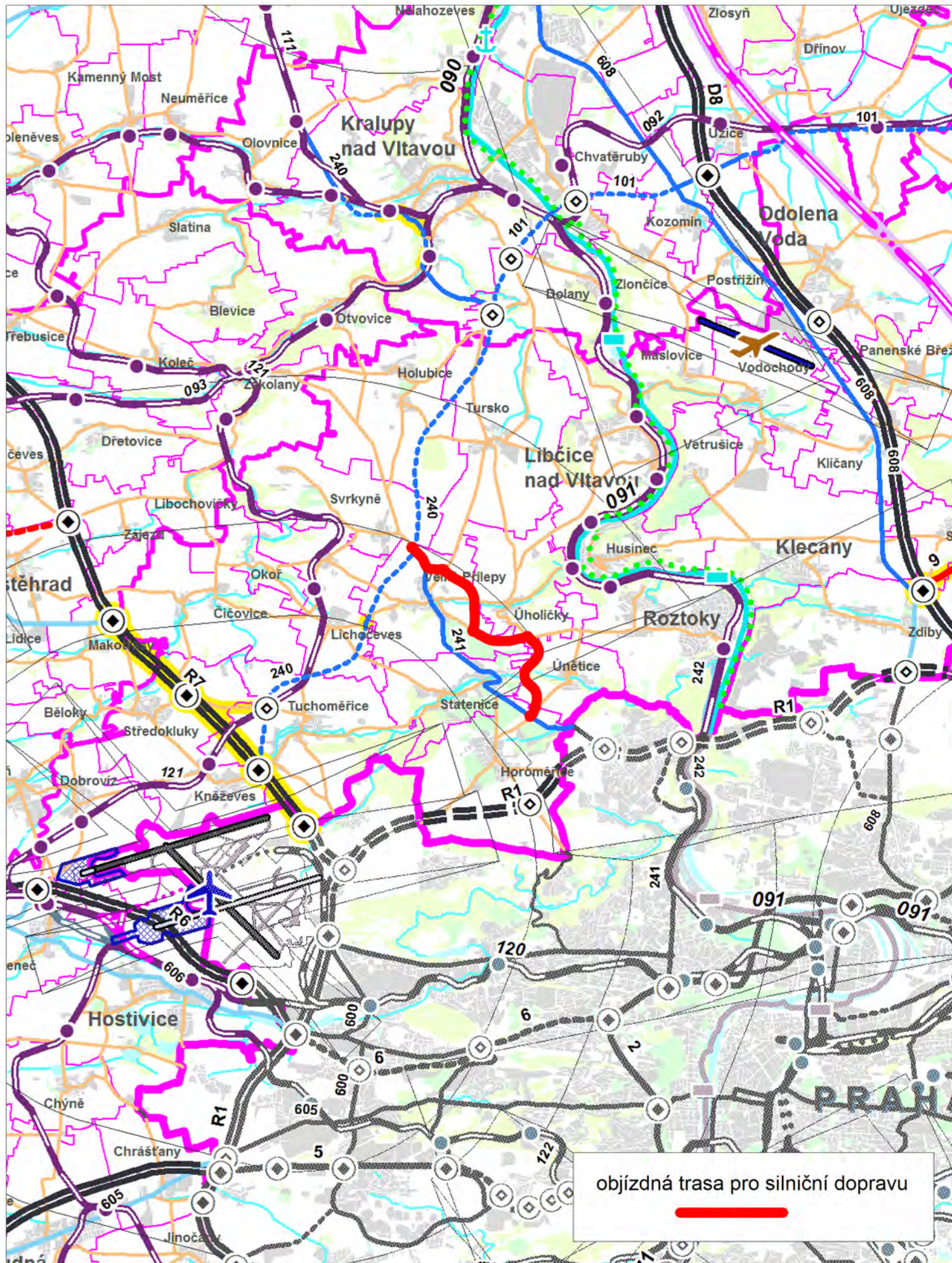
Na základě podrobnějšího prověření a dalšího jednání se sousedními obcemi může dojít k následné úpravě na základě např. vyhodnocení uplatňování Územního plánu Státnice, které bude muset být provedeno do čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu. Tímto vymezením není nijak dotčena územně plánovací dokumentace Únětic – pokud tuto objízdnou trasu na svém území obec nechce, ve svém územním plánu ji vymezovat nemusí.

Významné je i výhledové propojení nové objízdné trasy od křižovatky před Velkými Přílepy k budoucí křižovatce v severní části Státnic (odbočení do areálu „Boušovský“) s navrženým pokračováním přes areál „Boušovský“ k silnici III/0079. I pro toto výhledové propojení je v novém územním plánu Státnic vymezena územní rezerva.

# G1 VÝHLEDOVÁ TRASA OBCHVATU II/241

zakresleno do výkresu Konceptce dopravy ZÚR Středočeského kraje /listopad 2011

1 : 100 000



## Návrh komunikační sítě v řešeném území

V návrhu dochází k několika významným úpravám stávající silniční sítě obce. Stávající připojení centrální části Statenic přes nevyhovující stykovou křižovatku (nevyhovující rozhledové a sklonové poměry) v Černém Volu ze silnice II/240 je doplněno a částečně nahrazeno **novým propojením v jižní části obce** novou trasou v délce cca 800 m, která se napojuje na stávající silnici III/2405 v údolí Únětického potoka. Průběh silnice III/2405 směrem k Tuchoměřicím je ponechán ve stávajícím uspořádání.

V centrální části obce je sledována snaha o zmenšení dopravní zátěže v křižovatce silnic III/2405 a III/0079 (směr Lichoceves) návrhem **nové komunikační spojky severně od centra obce** (přes areál „Boušovský“) pro vztah Lichoceves – Velké Přílepy v celkové délce 1500 m. Tato trasa je též variantou pro vztah Suchdol – Lichoceves (III/0079 – II/241), protože odklání tyto dopravní vztahy mimo centrum obce a mimo kritickou křižovatku v místě připojení na silnici II/240.

## Další úpravy nevyhovujících komunikací a jejich křížení

### Křížení Suchdolská – Velvarská – Kralupská – Úvozová (napojení II/241 do II/240 a napojení ulice Úvozové)

*(bod D ve výkresu O4 Dopravní infrastruktura)*

V křížení dvou silnic druhé třídy včetně připojení komunikace místního významu je navrženo vložení **okružní křižovatky**, do které by bylo možné připojit rovněž plochu navrhované obytné zástavby Jabloňový Sad – sever.

### Připojení severní komerční zóny a ulice K Cihelně

*(bod E ve výkresu O4 Dopravní infrastruktura)*

Stávající napojení je poměrně chaotické, v místě se stýká více výjezdů v jedné nepřehledné ploše, která se poté napojuje do ulice Kralupské. Z projektu AF-CityPlan přebírá územní plán připojení tohoto území **okružní křižovatkou**, umožňující bezpečné a jednoznačné připojení areálu.

Stávající připojení ulic K Cihelně a Za Cihelnou je v nepřehledném místě (šikmé křížení, špatné rozhledové a sklonové poměry). Z tohoto důvodu je navrženo připojení ulice K Cihelně do již zmíněné navrhované okružní křižovatky. Územní plán ponechává detailní řešení propojení okružní křižovatky s ulicí K Cihelně následnému řešení v územní studii zastavitelné plochy Z21. Využití této plochy je podmíněno vyřešením tohoto propojení.

Ulice Za Cihelnou byla v územním plánu, ve věci ke společnému jednání, též uvažována pro připojení z této okružní křižovatky, a to novou spojkou přes areál firmy Značky Praha s.r.o. Územní plán však toto připojení nenavrhuje z důvodu příliš velkého zásahu do areálu zde působící firmy, která s návrhem nesouhlasí.

### Připojení severní obytné zóny na Kralupskou

*(bod A ve výkresu O4 Dopravní infrastruktura)*

Připojení severní obytné zóny je v navrhované **okružní křižovatce**, která má již stavební povolení. Významné je výše zmíněné propojení od bodu A na Kralupské (II/240) s bodem C na ulici Ke Kůlnám (III/0079). Územní plán ponechává detailní řešení tohoto propojení následnému řešení v územní studii zastavitelných ploch v areálu „Boušovský“. Využití těchto ploch je podmíněno vyřešením tohoto propojení.

Současně bude okružní křižovatka na Kralupské v bodě A propojena s bodem B, a tím bude připojena zastavitelná plocha Z03a.

### Úprava ulice Statenické

Úprava ulice Statenické vychází z požadavku v maximální míře zajistit bezpečný pohyb chodců. Vzhledem k tomu, že šířkové poměry jsou limitovány stávající zástavbou, je navržen v maximální možné délce alespoň jednostranný chodník o šířce 1,5 m. Na křížení s ulicí Ke Kůlnám navrhuje územní plán okružní křižovatku.

### **Ostatní komunikace místního významu**

Řada komunikací připojujících jednotlivé lokality bydlení je v šířkových parametrech, které nespĺňují dnešní předpisy a normy. Část těchto komunikací také není v majetku obce. Obec proto v současné době zadala zpracování pasportu komunikací místního významu, který by měl tuto situaci pomoci řešit.

Z toho důvodu požaduje územní plán **při umístování nových ploch pro zástavbu podél stávajících komunikací zachování dostatečného odstupu nově vymezených parcel od komunikací tak, aby veřejný prostor splňoval požadavky dané § 22, odst. 2 vyhl. č. 501/2006 Sb.** (nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m).

V územním plánu je navrženo několik nových komunikací místního významu zpřístupňujících vymezené zastavitelné plochy. Jedná se o případy, kdy jsou tyto komunikace převzaty z existující projektové dokumentace (obvykle k územnímu či stavebnímu povolení). V ostatních případech, kdy řešení není jednoznačné, bude dopravní obsluha v lokalitě předmětem následné dokumentace, respektive územních studií, požadovaných územním plánem jako podklad pro rozhodování o změnách v území.

### **Hromadná doprava - autobusová**

Statenice jsou obsluhovány dvěma linkami příměstských autobusů – 316 a 356. Na území obce se nacházejí čtyři autobusové zastávky, avšak pokrytí území není dostatečné. Izochronou dostupnosti 300 m (odpovídající teoretické dostupnosti zastávky 5 minut) zůstává nepokrytá část území nové výstavby v ulici Zelené (areál Statenický Mlýn) a navazující obytné území Pod Višňovkou. Nepokrytá je rovněž část Černý Vůl, jižní část obce u ulice Nad Punčochou, převážná část areálu „Boušovský“ a oblast Kopanského Mlýna.

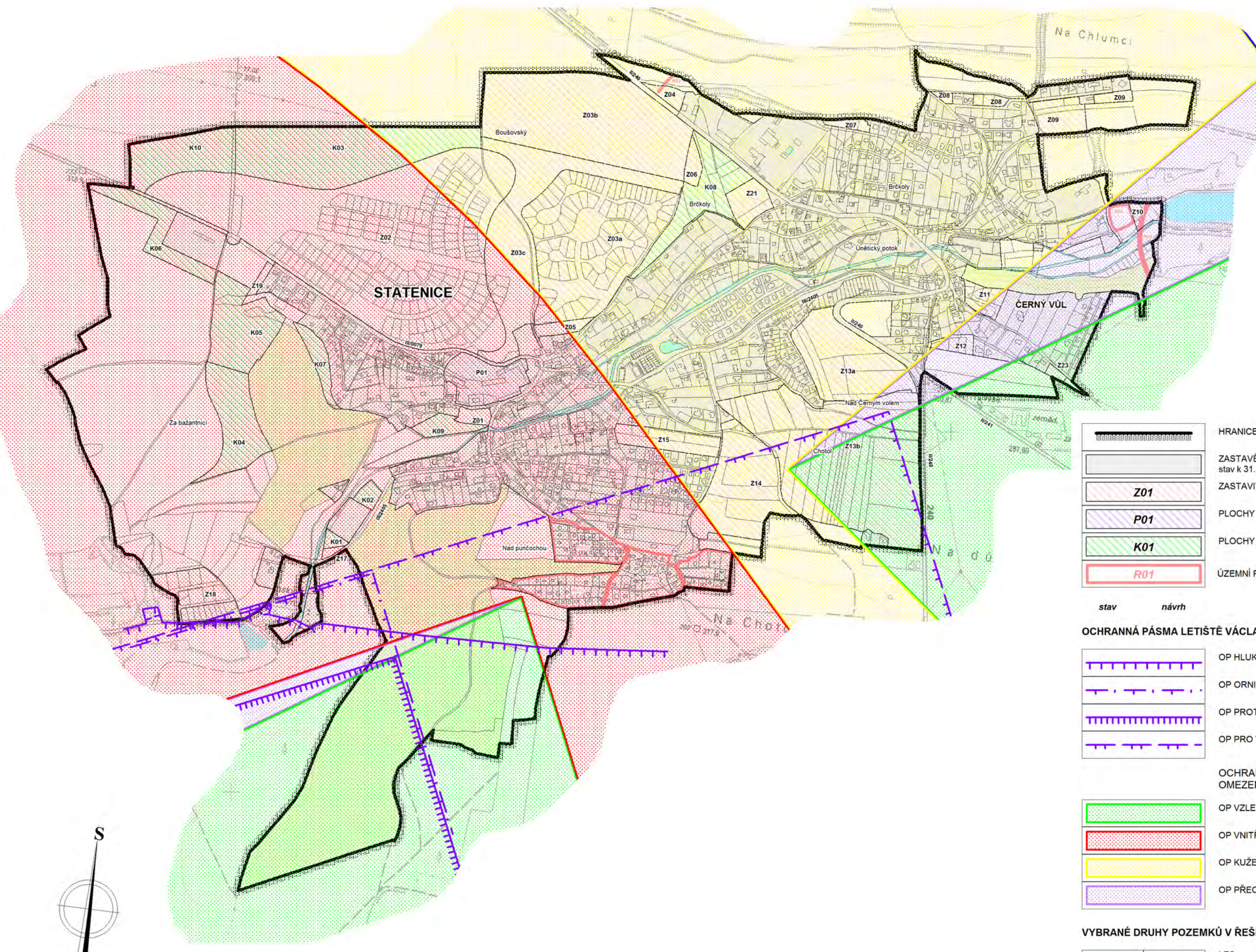
Návrh územního plánu počítá s tím, že dílčím způsobem budou upraveny polohy zastávek ve vazbě na nové vedení komunikací. Lze uvažovat **s vedením autobusové linky trasou přes areál Boušovský** (propojení silnic II/240 a III/0079) pro zajištění dostupnější dopravní obsluhy pro tyto lokality bydlení. Stejně tak je možné uvažovat **s vedením autobusové linky po nové propojovací komunikaci mezi silnicí II/240 a III/2405** na jihu obce, která by obsloužila nové rozvojové obytné území „Jabloňový Sad - jih“ a zároveň by se vyhnula nepřehledné křižovatce v místě připojení ulice Statenické na ulici Kralupskou.

### **Hromadná doprava - železniční**

Železnice Statenicemi neprochází, nejbližší železniční zastávky se nacházejí v Tuchoměřicích či Noutonicích (obě vzdálené cca 4,5 km od Statenic) na místní trati ČD č. 121 Hostivice – Podlešín. Tyto zastávky mají na řešené území minimální vliv.

# Statenice

G2  
Ochranná pásma  
letišť  
1: 10 000



	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ stav k 31. 8. 2017
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY <b>Z01</b>
	PLOCHY PŘESTAVBY <b>P01</b>
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ <b>K01</b>
	ÚZEMNÍ REZERVY <b>R01</b>
	stav
	návrh

**OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠTĚ VÁCLAVA HAVLA PRAHA**

	OP HLUKOVÉ
	OP ORNITOLOGICKÉ
	OP PROTI KLAMAVÝM A NEBEZPEČNÝM SVĚTLŮM
	OP PRO VZDUŠNÁ VEDENÍ VVN A VN

**OCHRANNÁ PÁSMA S VÝŠKOVÝM OMEZENÍM STAVEB**

	OP VZLETOVÉHO A PŘIBLIŽOVACÍHO PROSTORU
	OP VNITŘNÍ VODOROVNÉ PLOCHY
	OP KUŽELOVÉ PLOCHY
	OP PŘECHODOVÉ PLOCHY

**VYBRANÉ DRUHY POZEMKŮ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ**

	LES
	VODNÍ PLOCHY





## **Letecká doprava**

*viz grafická příloha G2 Ochranná pásma letiště*

Do řešeného území zasahují ochranná pásma mezinárodního letiště Praha/Ruzyně (Letiště Václava Havla Praha).

Vzletové a přiblížovací prostory se pohybují ve výšce 380 – 430 m n. m. Tyto skutečnosti ovlivňují jak hlukové poměry řešeného území, tak výškově limitují navrhovanou zástavbu (běžnou zástavbu pouze teoreticky) – ochranná pásma s výškovým omezením staveb.

Z hlediska hygieny prostřední se nejedná ve Statenicích o významný limit, neboť hlukové ochranné pásmo nezasahuje do zastavěného území ani zastavitelných a přestavbových ploch.

Jižní části řešeného území se dotýkají:

- hlukové ochranné pásmo
- ochranné pásmo ornitologické
- ochranné pásmo proti nebezpečným a klamavým světlům
- ochranné pásmo pro vzdušná vedení VN a VVN (zasahuje zčásti i zastavěné území)

Údaje o ochranných pásmech jsou převzaty z ÚAP ORP i z ÚAP Středočeského kraje. Byly předané úřadům územního plánování Správou letiště Praha s.p. naposledy v roce 2016.

## **Doprava v klidu**

Doprava v klidu je řešena v rámci jednotlivých pozemků, případně stáním v uličním profilu tam, kde je to šířkově možné. Kapacitní parkoviště se v obci nevyskytují, největší veřejnou parkovací plochou je 18 stání u restaurace Statenický Mlýn v centrální části obce. Nová parkovací stání se uvažují v rámci úprav ulice Statenické u objektu samoobsluhy (cca 10 stání). Vzhledem k charakteru obce nedojde k zásadním požadavkům na rozvoj klidové dopravy v území souvisele zástavby. Navrhovaná zástavba v obytných zónách je uvažována s domy vybavenými garážemi a minimálně jedním stáním na parcele. V případě nových lokalit služeb, komerčních kapacit, sportovišť apod. je potřeba klidovou dopravu dimenzovat dle normy ČSN 736110. Obecně by vyšší kapacita pro veřejné parkování měla být v blízkosti nákupního střediska u konečné zastávky autobusu, u navrhované mateřské školy či v blízkosti obecního úřadu.

## **Cyklistická doprava**

*viz výkres 08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy*

### Značené cyklotrasy

Statenicemi prochází značené cyklotrasy 0077, 0078 a trasa Pražské kolo A50/8100. V blízkosti se dále nacházejí trasy A18 (od Starého Suchdola do Horoměřic, kde se napojuje na trasu 0077), 0082 (z Únětic přes Úholičky a Tursko do Kralup nad Vltavou).

Trasa 0077 vede z Prahy do Horoměřic po komunikaci místního významu paralelně se silnicí II/240, ze Statenic pak pokračuje na Velké Přílepy a poté okružní trasou na Okoř.

Trasa 0078 vede do Statenic od jihu od Přední Kopaniny, za Kopaninským mlýnem se stáčí východně na Pastviště a Tuchoměřice a rovněž vede na Okoř.

Trasa Pražské kolo prochází Statenicemi ve směru východ – západ. Přijíždí od Únětic částí Černý Vůl, cca 200 metrů vede po Kralupské ulici a poté odbočí do ulice Na Kalvárii, ulicí U Školy se pak vrátí na Statenickou a pokračuje po ní až za obecní úřad, kde odbočí do ulice Pod Hájem a vede do Tuchoměřic. Návrh předpokládá její převedení ze Statenické na navrženou cyklostezku do ulice Pod Zámkem a za hřištěm napojení zpět do ulice Pod Hájem.

Nebezpečný úsek vedený ulicí Kralupskou by měl být řešen dopravním značením.

Stávající systém cyklotras je v návrhu doplněn novými trasami spojujícími Statenice s Úholičkami (resp. s trasou 0082) a s Úněticemi. Trasa vedená do Úholiček prochází přes obytnou zástavbu v části Černý Vůl, směřuje na sever a poté se po komunikaci III/2421 napojuje na cyklotrasu 0082. Trasa na Únětice je vedena po vrstevnici ve svahu nad údolím Únětického potoka.

Pro cyklistickou dopravu se počítá kromě výše uvedených tras s využitím stávajících komunikací kat. C.2. Členitý terén však zvláště na jižním okraji obce vytváří vhodnější podmínky pro provozování sportovních forem cyklistiky.

## **Pěší doprava**

Problémem pěší dopravy uvnitř obce jsou šířkové parametry komunikací a chybějící prostor pro chodníky. V říjnu 2013 byla zpracovávána studie řešení ulice Statenické, které vkládá **jednostranný chodník po téměř celé délce ulice od obecního úřadu po napojení ulice U Školy.**

Podél nových komunikací by měly být umístěny alespoň **jednostranné chodníky. To se týká rovněž ulice Kralupské v celém průběhu obcí v rámci její výhledové rekonstrukce.**

Územím Statenic procházejí dvě **značené turistické trasy**, třetí pak prochází v jejich blízkosti, jižně od obce. Modrá turistická trasa přichází od Únětic do části Černý Vůl a vede souběžně s cyklotrasou A50/8100 až k ulici Ke Kůlnám, kde přechází do stopy trasy 0077 a pokračuje do Velkých Přílep, do části Kamýk. Navrhuje se její vedení ve směru západ východ areálem Statenického zámku. Podél ulice Ke Kůlnám se navrhuje vedení pěší trasy včetně značené turistické cesty i cyklotrasy nad silnicí po okraji areálu „Boušovský“.

Na křížení ulic Statenická a Ke Kůlnám začíná turistická trasa žlutá, která za obecním úřadem odbočí do ulice Pod Hájem, pokračuje ke Kopaninskému mlýnu podél Kopaninského potoka k rozcestí Svatá Juliána, kde se kříží s červenou turistickou trasou vedoucí z Pastviště do Horoměřic. Řešené území je charakteristické poměrně rozvinutou rekreační funkcí, hlavní pěší trasa sleduje tok Únětického potoka s třemi bývalými mlýny a řadou rekreačních objektů v těsné vazbě na něj. Další pěší (turistické) trasy jsou mezi Statenicemi (centrum) do Velkých Přílep, resp. směrem jižním do Horoměřic. Vzhledem k atraktivitě procházek podél potoka se jeví vhodné uvažovat zvýšení bezpečnosti chodců v úsecích vedených v souběhu se silničním provozem pomocí budování izolovaných dopravních pásů (pěší a cyklistické).

Hlavním cílem pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy je vytvoření smíšené souvislé stezky v údolní nivě Únětického potoka v rozsahu od Tuchoměřic až po Tiché údolí na katastru Praha - Suchdol. Na této trase navrhuje územní plán přesun značené turistické cesty z ulice Statenické a Pod Hájem do ulice Pod Zámkem a na účelovou cestu kolem hřiště.

Podél nových úseků silnic v intravilánu je třeba budovat min. jednostranné chodníky pro pěší a dle možností dobudovat chodníky u stávajících silnic, kde je to šířkově reálné a dále zřizování zklidněných ulic ve stávající i navrhované zástavbě obytného charakteru.

Významné pro obyvatele jsou zejména **lokální pěší trasy**, které propojují jednotlivé části sídla a také propojují sídlo s krajinou.

V územním plánu je navrženo několik úseků těchto tras k úpravě, obnovení, či zcela nových: viz výkres č. 08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy

- 01 – trasa mezi vesnicemi - Černý Vůl sever – cesta k Úholičkám (s výhledy do krajiny)
- 02 – trasa mezi vesnicemi - Černý Vůl severovýchod – cesta k Úněticím (současně i navržená cyklotrasa) – propojení po svahu nad údolím Únětického potoka (s výhledy do krajiny) je variantou cesty do Únětic podél potoka

- 03 – trasa roklí - návrh zprůchodnění rokle; trasa roklí může propojit centrum Černého Vola s lokalitou Brčkoli, s lokalitou Za Roklí a pokud bude stezka vedena i po území obce Velké Přílepy bude možné dojít roklí i k lokalitě Boušovský, respektive do Velkých Přílep
- 04 - trasa údolím - Černý Vůl – rekonstrukce propustku na podchod pro pěší a cyklisty pod silnicí II/240 a přemostění potoka pod Kralupskou, tj. spojení ulic U Mlýna a Únětické (v současné době po soukromých pozemcích)
- 05 – trasa údolím – chodník podél silnice III/2405
- 06 – trasa údolím – přemostění potoka pod obytnou lokalitou Statenický Mlýn
- 07 – trasa propojující ulice K Cihelně a Nad Vinicí (s výhledy do krajiny)
- 08 – trasa pod Boušovským – obnova historické cesty k Velkým Přílepům (s výhledy do krajiny)
- 09 – trasa pod Boušovským – vedená z velké části po obecním pozemku (s výhledy do krajiny)
- 10 – trasa přes areál zámku k Boušovskému a dál podél silnice III/0079
- 11 – trasa údolím – úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště
- 12 – pěší trasa od ulice K Chotolu až k areálu plánovanému pro budoucí základní školu
- 13 – trasa okolo prameniště – propojení z ulice Keltské do ulice K Chotolu vedoucí k Horoměřicím
- 14 – trasa do Babyky k Tuchoměřicím – možnost vytvoření vyhlídkové cesty vedoucí ve svahu nad potokem „po vrstevnici“ do Tuchoměřic
- 15 – spojení cest na Kopanské – umožní zokruhování procházek v této části obce
- 16 – pěší trasa směřující od areálu plánovaného pro budoucí základní školu až do údolí Únětického potoka k Čejkovu mlýnu
- V lokalitách nové zástavby bude prostupnost území zajištěna tím, že územní plán stanovil body, které je nezbytné propojit cestami pro pěší (chodníky, stezky) – viz „lokální pěší trasy k upřesnění“ – výkres č.08 a P2 Hlavní výkres
- Pro zajištění vazeb pěších tras na území sousedních obcí stanovuje územní plán body na hranicích obce, kde jsou návaznosti na pěší cesty v sousedních obcích.  
Jsou to body:
  - VI, X, XIII a XIV – směrem do Velkých Přílep
  - XVIII – směrem do Horoměřic
  - XX - směrem do Tuchoměřic by bylo vhodné vést po vrstevnici pěší trasu

V následné projektové přípravě navržených pěších cest bude zvoleno vhodné technické provedení zajišťující jejich propustnost, zejména pokud jsou navrženy v plochách zeleně a v plochách nezastavěného území tak, aby se jejich realizací nezhoršily stávající odtokové poměry v území.

### **Služby pro motoristy**

V návrhu se neuvažuje s konkrétním programem výstavby nových kapacit služeb pro motoristy. V oblasti servisních služeb lze očekávat další rozvoj menších provozoven v závislosti na vývoji těchto kapacit ve větších okolních obcích (Horoměřice, Velké Přílepy, Suchdol). Umístění stávající čerpací stanice lze považovat za vhodné.

### **Ochranná pásma**

V návrhu jsou respektována ochranná pásma silnic II. a III. třídy mimo zastavěné území, které podle Zákona č.13/1997 Sb. o pozemních komunikacích dosahuje vzdálenosti 15 m od osy vozovky.

### **3.e.4.2) Zdůvodnění řešení technické infrastruktury**

Pro potřeby dimenzování technické infrastruktury byl použit odborný odhad vývoje obyvatelstva (viz též kapitola 3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

#### **Stav - rok 2015**

- počet obyvatel: cca 1 390
- počet bytů: cca 610

#### **Návrh – reálný** (návrhové období cca 20-30 let – územní plán přesně nestanovuje)

- počet obyvatel: cca 3 500
- počet bytů: cca 1 400 – 1 500

#### **Návrh – teoretický – maximální**

Při maximálním využití všech ploch, na kterých lze realizovat bydlení v souladu s vydanými územními rozhodnutími a na dalších plochách pro bydlení v souladu s územním plánem, by teoreticky mohl být celkový počet obyvatel následující:

- počet obyvatel: cca 5 800
- počet bytů: cca 2 300

Ačkoliv tento vývoj není pravděpodobný vzhledem k aktuální poptávce po bydlení a vzhledem k rozsahu konkurenčních obytných lokalit v této části suburbanizačního prostoru Prahy, vymezuje územní plán územní rezervu pro případné rozšíření ČOV v Černém Volu.

### **3.e.4.2.1) Zásobování elektrickou energií – rozvody VN a trafostanice**

*viz výkres O7 Energetika a spoje*

Řešeným územím prochází nadřazená síť 110 kV- venkovní vedení 110 kV Dříň V 914 a V 911 bude zachováno ve stávající trase a jeho ochranné pásmo bude respektováno při využití území pro nízkoúzemní zeleň.

Sídla jsou zásobována z trafostanic napojených na rozvodnou síť 22 kV. Dvojitě venkovní vedení 22 kV Libčice I. (82 – 12) a Libčice II. (82 – 21) bylo rekonstruováno ve stávající trase a zajišťuje napájení transformačních stanic 22/0.4 kV pro distribuční rozvody.

V posledních letech bylo v obci provedeno zrušení některých stožárových trafostanic a přípojek venkovním vedením 22 kV a jejich nahrazení kabelovými, vedenými okružně obcí tak, aby bylo možné doplňovat potřebný příkon dle postupu výstavby.

Přípojka od TS Škola k TS Cihelna a TS Cihelna.

- Přípojka od páteřního vedení k TS Chaty.
- Část přípojky 22 kV k TS Hradčany – vedení zpět do intravilánu obce podél silnice do Lichocevsí.

Celkové navýšení výkonu v souvislosti s předpokládaným rozvojem zástavby bylo stanoveno odborným odhadem na cca 5 000 kW, což lze zajistit ze stávající rozvodné sítě. Rozvoj nové zástavby vyvolá potřebu rekonstrukcí stávajících trafostanic a výstavby nových trafostanic s ohledem na předpokládané bilance spotřeby elektrické energie v plochách nové zástavby.

Územní plán nenavrhuje konkrétní lokalizaci nových TS, ani lokálních přeložek elektrických vedení. Tyto návrhy byly součástí projektových dokumentací k jednotlivým vydaným územním rozhodnutím, či stavebním povolením, případně budou předmětem územních studií požadovaných pro vybrané plochy územním plánem.

## **Ochranná pásma:**

Veškerá ochranná pásma elektrických vedení jsou vymezena v koordinačním výkresu územního plánu dle zákona č. 458/2000 Sb. ze dne 28. listopadu 2000 o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), s platností od 1. 1. 2001, dle § 46 a v souladu s § 98, odst. 2, který potvrzuje platnost dosavadních právních předpisů určujících ochranná pásma dle zákona č. 79/1957 a zákona č. 222/1994 Sb., § 19 (s účinností od 1. 1. 1995) a budou při nové zástavbě respektována jako limit.

### **3.e.4.2.2) Spoje**

*viz výkres O7 Energetika a spoje*

#### **Telekomunikace**

Řešeným územím prochází trasa dálkových optických kabelů. Trasy je nutné návrhem územního plánu respektovat ev. navrhnout přeložku.

Při stavební činnosti je nutno dodržet prostorovou úpravu vedení technického vybavení a související normy. V souladu se zákonem č. 127/2005 Sb. respektovat ochranné pásmo 1,5 m na obě strany od spojového vedení. Vzhledem k této skutečnosti je nutné zmíněnou kabelovou trasu chránit a před zahájením zemních prací si vyžádat stanovisko od provozovatele přenosového zařízení.

V obci jsou provedeny nové telekomunikační rozvody, telefonizace nové zástavby není problémem.

#### **Radiokomunikace**

Územím prochází radioreleová trasa Telefonica O2, která je včetně jejího ochranného pásma respektována.

### **3.e.4.2.3) Zásobování plynem**

*viz výkres O7 Energetika a spoje*

Obcí prochází stávající VTL plynovod DN 300, PN 40, provozovaný pod tlakem 2,5 MPa. Trasa prochází i zastavěným územím a musí být návrhem územního plánu respektována. Za jižní hranicí obce se nachází na uvedeném VTL plynovodu RS Horoměřice (u Velvarské silnice směřující do Horoměřic). Obec je v současné době zásobována plynem ze STL plynovodu napojeného na RS Únětice. Plynofikována je pouze část zástavby, chybí zejména napojení západní části Statenic. Všechna stávající zařízení jsou respektována včetně ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb.

Pro potrubí a regulační stanice platí dle zákona č. 458 / 2000 Sb. následující ochranná a bezpečnostní pásma:

zařízení	ochranné pásmo	bezpečnostní pásmo
VTL plynovod	4,0 m	40 m
STL plynovod	1,0 m	není stanoveno
regul. stanice	4,0 m	10 m

Uvedené vzdálenosti platí od půdorysu potrubí nebo objektu na obě resp. všechny strany.

Dosud platný územní plán předpokládá cca 70% plynofikaci stávající zástavby a 100% plynofikaci zástavby nové. Hlavním problémem je zainvestování plynovodní sítě ve stávající zástavbě.

### **3.e.4.2.4) Řešení zásobování vodou**

*viz výkres O5 Zásobování vodou*

#### **Stav**

V současné době je obec zásobována vodou z pražských zdrojů z VDJ Suchdol, z něj přivaděčem do VDJ Velké Přílepy (2 x 400 m<sup>3</sup>), kóta tlakové čáry se pohybuje v rozmezí 307,50 – 312,50 m n. m. Z Velkých Přílep vede zásobní řad pro Statenice a Úholičky.

Západní část obce, kterou VDJ Velké Přílepy tlakově nepokryje, je zásobována z Tuchoměřic (kóta tlakové čáry je v rozmezí 329,77 – 334,67 m n. m.). Jedná se o vodu z pražských zdrojů z VDJ Kopanina přes VDJ Tuchoměřice.

Většina z cca 11 km řadů je pořízena po roce 2000, jen cca 2,2 km je litina po polovině životnosti, stáří cca 70 let. Majitelem je z velké části obec. Celkem je opotřebenění vyčísleno na 24%.

#### **Problémy a deficity**

- a) Vodojem Velké Přílepy před spotřebišťem. Ze zpracované studie Vodovodní přivaděč Velké Přílepy - Statenice vyplývá, že při jeho zásobování stávajícím přivaděčem je jeho kapacita již na hranici možností včetně vykrývání vteřinových spotřeb, což je jedním ze základních problémů, který je třeba odstranit. V období zvýšené spotřeby tj. víkendy, jarní a letní měsíce (napouštění bazénů) nestihne doplňovat vodojem, a proto může docházet k omezování dodávek pitné vody. Je to typické pro přípražské satelitní lokality, kde je vysoký koeficient hodinové i denní nerovnoměrnosti.
- b) Zásobní řad z Tuchoměřic pro část Statenice na stejném tlakovém pásmu (307,50 – 312,50 m n. m.) jako vedlejší obec. Dodávky pitné vody jsou smluvně zajištěné. Problém je občasný obsah mechanických nečistot (zabarvení vlivem stáří litinového potrubí zejména v Tuchoměřicích, ve Statenicích byla již část litinového řadu vyměněna).

#### **Návrh**

Pro dodržení povoleného maximálního vteřinového odběru z Pražského systému se navrhuje zvýšení nátoky a akumulace pitné vody v obcích Statenice, Velké Přílepy či Úholičky tak, aby bylo zajištěno dostatečné množství vody pro obce – členy dobrovolného svazku obcí VPSÚ, který je majitelem nově postaveného přivaděče, který bude zkolaudován ve 4. čtvrtletí 2017. Proto je záměrem dobrovolného svazku obcí postavit vlastní VDJ s kapacitou 1000 m<sup>3</sup>.

Navrhuje se pokračovat ve výstavbě vodovodních řadů v majetku obce do těch částí obce, kde zatím vodovodní řady nejsou (12. a následně 13. etapa).

Součástí návrhu je výstavba nových vodojemů pro jednotlivá tlaková pásma (v lokalitách Boušovský, Jabloňový Sad a pod Chotolem).

1/3 obce bude dlouhodobě zásobována vodou přivedenou z Tuchoměřic. Občasný zvýšený obsah mechanických nečistot bude v obci řešen pokračující výměnou litinového potrubí a zlepšením technologické kázně provozovatele vodárenské infrastruktury v Tuchoměřicích.

V delším časovém horizontu se doporučuje prověřit možnost posílení dodávek pitné vody z jižního směru (z Pražského zdroje přes obec Horoměřice do Chotolu).

Zejména výstavba v největších lokalitách Boušovský a Jabloňový Sad je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity a akumulace pitné vody pro zásobování těchto lokalit. Tyto požadavky stanovuje územní plán výslovně pro zastavitelné plochy Z02, Z03a, Z03b, Z13a, Z13b, Z14 kapitola n) výroku ÚP Statenice.

Poznámka:

- Územím v ose východ – západ protéká Únětický potok. Tvoří zelenou osu celého území. Bohužel při průchodu zastavěným územím je tato osa na mnoha místech přerušena zástavbou sahající až k potoku. Proto navrhuje územní plán zachovat dosud nezastavěné plochy v údolní nivě nezastavitelné a co nejvíce zprůchodnit údolí podél potoka pro pěší a cyklisty.
- Z lokalit stojaté vody jsou v oblasti hydrogeologicky zmapovány 2 rybníky za hranicí obce Statenice na k.ú. Únětice a jeden za hranicí obce Statenice u Kopaninského mlýna na k.ú. Tuchoměřice. Novou vodní plochou je rybník u Statenického mlýna.
- Na jižní hraně katastru ve styku s katastrem Horoměřic, je prameniště s kapacitou do cca 1,5 l/s, jedná se o zdroj s vymezeným PHO 1. stupně. Zdroj není z kvalitativních důvodů využíván. Vodárna, která stála na soukromém pozemku, byla na základě souhlasu/povolení Vodoprávního úřadu MÚ Černošice již odstraněna.
- Dalším zdrojem ležícím na území obce je zdroj s nerozlišeným stupněm ochrany (č. VOD/235/2033/84/84/La dle ÚAP Černošice).
- Na východní okraj řešeného území zasahuje okraj PHO IIb nevyužívaného vodního zdroje ležícího v Úněticích (č. Vod/235/5707/84/La dle ÚAP Černošice).

### **3.e.4.2.5) Řešení odkanalizování – splaškové vody**

viz výkres O6 Splašková kanalizace

#### **Splaškové vody**

##### **Stav**

Stávající splašková kanalizace je převážně gravitační, částečně tlaková (3 PČS). Je svedena hlavními sběrači do ČS na východním okraji obce s kapacitou  $Q = 2 \times 4,7$  l/s,  $H = 21,2$  m, ze které jsou odpadní vody čerpány řadem DN 80 délky 722 m do Únětic a dále svedeny gravitačně na ČOV Roztoky u Prahy (cca 4km).

Zmapovaná splašková kanalizace je pořízena po roce 2000 v délce 7,5 km. Je ve vlastnictví obce, ale i soukromých investorů, podobně jako vodovodní řady, (spojeno s budováním nových lokalit v obci). Celkem je opotřebení vyčísleno na 10%.

Na kanalizaci je připojeno v současné době podle vybraných údajů majetkové evidence cca polovina obyvatel obce).

##### **Problémy a deficity**

- a) Likvidace splašků ze Statenic na ČOV Roztoky u Prahy je zajištěna pro 1300 EO. Aktualizace smluvního ujednání se připravuje. Z toho pro 800 EO Statenic je čištění v současné době zajišťováno a 500 EO je rezervováno pro výstavbu soukromých investorů. Vzhledem ke stoupajícím potřebám obcí a dalších subjektů napojených na ČOV Roztoky u Prahy, dojde k vyčerpání její celkové kapacity v řádu několika let, resp. je pro přísliby poskytnuté investorům vyčerpaná již v současné době.
- b) Zvyšování kapacity ČOV Roztoky u Prahy intenzifikací bude dle zkušenosti z podobných lokalit problémové a v časovém horizontu několika let limitující pro rozvoj obce.
- c) Návrh nové ČOV jen pro Statenice je dnes ve stádiu příprav. Řešení neodpovídá schválenému PRVK SK. Je požádáno o změnu PRVK SK. Pozemky určené pro

výstavbu ČOV jsou smluvně zajištěné. Obec Statenice má kladná stanoviska s podmínkami ke studii proveditelnosti ČOV.

- d) Ačkoliv se v současné době jeví pro zajištění čištění odpadních vod plocha vymezená pro ČOV v Černém Volu postačující, je navržena plocha územní rezervy pro její rozšíření. Cílem tohoto navrhovaného řešení je dosažení celkové kapacity ČOV 6000 EO. Plocha územní rezervy je vymezena v návaznosti na plochu navrženou.

## **Návrh**

Současnou prioritou je vybudování ČOV a následné připojení obyvatel v lokalitách, kde je již kanalizace vybudována a dále dobudování kanalizace pro stávající lokality trvalé obytné zástavby (12. etapa a na ní navazující 13. etapa).

S ohledem na dlouhodobě investičně i provozně efektivní řešení se jeví vhodné eliminovat závislost na ČOV Roztoky u Prahy. Pro další rozvoj obce je třeba vybudovat novou ČOV pro Statenice a Černý Vůl s konečnou (výhledovou) kapacitou 6000 EO. Technologie musí být schopná postupného rozšiřování v návaznosti na budoucí růst obce. V projektu je třeba řešit nátok balastních a dešťových vod.

V současné době (2016/2017) specialisté (VIS, a.s. Praha 5) studijně řeší ČOV tak, aby bylo možné ji postupně rozšiřovat ve 3 linkách po 2 000 EO až do kapacity 6 000 EO. Tyto linky lze umístit do plochy, kterou pro ČOV navrhuje územní plán.

V návaznosti na plochu navrženou pro ČOV v územním plánu je volná nezastavitelná plocha, takže bude možné v případě potřeby ještě plochu čistírny rozšířit (po změně územního plánu). Plocha je vymezena jako územní rezerva pro technickou infrastrukturu R04.

Do doby realizace nové ČOV lze připojovat jednotlivé uživatele ve stávající zástavbě, případně menší lokality nové zástavby do vyčerpání smluvní rezervované kapacity ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice sjednáním vyššího počtu EO s městem Roztoky.

Zejména výstavba v největších lokalitách Boušovský a Jabloňový Sad je podmíněna zajištěním dostatečné kapacity pro čištění odpadních vod. Tyto požadavky stanovuje výslovně pro zastavitelné plochy Z02, Z03a, Z03b, Z13a, Z13b, Z14 kapitola n) výroku ÚP Statenice.

Plány rozvoje vodovodů a kanalizací jsou podle § 4 odst. 6 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, v platném znění, podkladem pro zpracování politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje krajů a územních plánů. Během zpracování návrhu ÚP Statenice byl Plán rozvoje Středočeského kraje (PRVK SK) brán v potaz, nicméně způsob odvodu odpadních z celé obce na ČOV Roztoky se na základě prověření ukázal z výše uvedených důvodů jako nepřijatelný. Proto obec Statenice s cílem řešit tento problém, doplňuje systém odkanalizování obce o vlastní ČOV na území obce. V červnu 2017 obec podala návrh na změnu PRVK SK, neboť soulad řešení s PRKV SK je také podmínkou získání dotací.

Co se týče možností řešení čištění odpadních vod lokálním způsobem, územní plán nepřipouští umístování lokálních ČOV u staveb pro rodinnou rekreaci s přepadem do Únětického potoka nebo jeho přítoků (požadavek dotčeného orgánu ochrany přírody – Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí).

### **3.e.4.2.6) Dešťové vody**

*viz výkres O9 Dešťové vody*

V některých místech s vysokým odtokem dešťových vod byla vybudována v obci dešťová kanalizace. Jedná se například o areál výroby a služeb v severní části obce u Kralupské ulice, odkud jsou dešťové vody odváděny do blízké strže a dále dešťovou kanalizací do Únětického potoka. Územní plán navrhuje zvýšit retenční schopnost této strže dalšími opatřeními.



Dešťová kanalizace je realizována též v obytném areálu Statenický Mlýn a v několika ulicích ve Statenicích i Černém Volu. Jediným recipientem je Únětický potok.

Dešťové vody ze střech stávající i navrhované zástavby budou v max. možné míře vsakovány na jednotlivých pozemcích. Dešťové vody z komunikací budou vedeny volně mělkými otevřenými příkopy přirozeným způsobem do obcí procházející vodoteče. Maximálně musí být využíváno přirozené retence území, případně i vsakování do terénu se snahou co nejvíce vody ponechat či podržet v území. Toto je nutné jednak proto, aby nebyla ovlivněna hladina podzemní vody a tím ohroženy lokální vodní zdroje - studny a zároveň proto, aby se zabránilo zásadnímu zvýšení max. průtoků v Únětickém potoce.

V několika místech, a to zejména tam, kde se v současné době nacházejí občasně vodoteče působící problémy v místech stávající zástavby, je navržena dešťová kanalizace. Tato bude budována v souběhu s navrženými splaškovými stokami, ukončení bude provedeno uličními, nebo horskými vpustěmi, vyústění bude ve výústních objektech do Únětického potoka.

Při návrhu plánované zástavby v jednotlivých lokalitách je pak nutné max. omezit odtok dešťových vod a v rámci zastavovacích plánů navrhnout dle typu zástavby a z toho vyplývajících změněných odtokových koeficientů příslušná opatření a to buď suché poldry, nebo rybníky s retenčním prostorem. Tato zařízení je nutno dimenzovat vždy na celá povodí.

K problematice retence a odvádění dešťových vod je zpracován výkres O9, který je součástí odůvodnění územního plánu. Výkres zobrazuje stávající a navržené kanalizační stoky. Dále jsou zde schematicky zobrazena opatření řešící odtokové poměry v území. Jedná se o stávající a navržené poldry, podzemní retenční nádrže i další dosud neupřesněná opatření na vytipovaných místech. Zakreslen je i historický zemní průleh, který odváděl již v minulosti dešťové vody z oblasti zvané Pod Babykou. Jeho funkčnost je žádoucí zachovat.

Ve výkrese jsou zakreslena místa soustředěného odtoku dešťových vod (převzato z Povodňového plánu Obce Statenice z roku 2012). Na potřebu řešit problematiku dešťových vod reaguje územní vymezení:

- 1) specifických ploch zeleně (ZX),
- 2) smíšených ploch nezastavěného území s ochrannou funkcí (NSo).

Regulativy těchto ploch umožňují realizaci opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (například zatravnění, výsadby zeleně, vytvoření mezí, suchých poldrů, různých typů vsakovacích zařízení apod.) Konkrétní projekt takových opatření není předmětem územního plánu.

Ke snížení rizika záplav je třeba také udržovat funkčnost dešťové kanalizace včetně vtokových a výpustních objektů a průtočný profil Únětického potoka.

### **3.e.4.3) Zdůvodnění řešení občanského vybavení**

Potenciálem pro občanské vybavení je areál Statenického zámku, který je v územním plánu přestavbovou plochou.

V současné době má areál zámku charakter brownfieldu. Areál je (rok 2013) v majetku firmy ALFA PRAHA s.r.o., která jej chce v návaznosti na projekt AURA Statenice revitalizovat pro bydlení a veřejné vybavení ve spolupráci s obcí. V rámci areálu by mohla vzniknout zařízení, která jsou v současné době v obci nevyhovující, či zcela chybí. Uvažuje se o nové „radnici“, domu služeb pro seniory, ordinacích lékařů, veřejném prostranství, specifickém kulturním zařízení (ateliery, výstavní a koncertní sál), restauraci, malém pivovaru, tržišti apod. V souladu s regulativy plochy je zde možné zřízení i dalších typů občanského vybavení (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotnictví a sociální péči, církev, ochranu veřejného pořádku, stavby pro administrativu, hromadné ubytování a další nerušící služby, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

V rozvojových prostorech (areál Boušovský a areál Jabloňový Sad - jih) jsou vymezena „místa koncentrace obytné zástavby a služeb“ – viz Schéma urbanistické koncepce a systému sídelní zeleně. V těchto plochách se stanovuje jako specifická podmínka využití plochy „vymezení ploch pro základní občanské vybavení, sport a rekreaci“. V ploše Z13b Jabloňový Sad - jih se požaduje navíc vymezení plochy pro základní školu. Lokální centrum s drobnou základní vybaveností vzniklo v nové obytné lokalitě Statenický Mlýn.

Také v dalších plochách s rozdílným způsobem využití lze v souladu s podmínkami využití ploch umísťovat zařízení veřejné i komerční občanské vybavenosti, sportu a rekreace. Přitom však musí být dodrženy takové podmínky, aby toto využití bylo v souladu s hlavní funkcí plochy.

## **Školství**

Obec se snaží řešit deficit veřejného občanského vybavení, který je nejvýznamnější v základním školství. Ve Statenicích je pouze soukromá Anglická mateřská škola s velmi malou kapacitou. Pro mateřskou i základní školu vymezuje územní plán plochy, kde je možné taková zařízení umístit. (v rámci plochy Z01 a Z13b). Regulativy dalších druhů ploch s rozdílným způsobem využití pak umožňují umísťování zařízení pro děti a mládež, pokud by taková potřeba nastala.

Obec, která počítá s nárůstem počtu obyvatel až na cca 3500, musí nezbytně řešit problematiku základního školství a nespolehat jen na výpomoc sousedních obcí.

Obec plánuje výstavbu **mateřské školy** Pod zámkem na obecním pozemku, v části bývalé zámecké zahrady Parádnice – zastavitelná plocha Z01. Regulativy řady ploch s rozdílným způsobem využití umožňují realizovat v obci i další zařízení péče o děti a mládež na jiných vhodných místech.

V současné době je ve Statenicích cca 1390 obyvatel a z toho je cca 250 dětí do 15 let. Můžeme odhadovat, že s přibývajícím počtem obyvatel bude toto číslo narůstat až na cca 560 – 600 dětí do 15 let při 3 500 obyvatelích.

Obec bohužel nemá vhodnou plochu dostatečné velikosti, kde by základní škola mohla být umístěna. Proto územní plán vymezuje samostatnou plochu pro veřejné občanské vybavení v areálu Jabloňový Sad - jih. Zde může být v souladu s regulativy plochy dle územního plánu umístěna **základní škola**. Plocha nepatří obci, a proto je zařazena mezi veřejně prospěšné stavby. Plocha je velmi vhodně umístěna a dostupná z center Statenic i Černého Vola. Navrhují se nová pěší propojení (například lokální pěší trasa č.12 a č.16) pro bezpečný přístup pěších ke škole.

Odborný odhad kapacity základní školy a stanovení potřebné velikosti plochy pro základní školu podle ukazatelů (ÚÚR Brno):

- na 1000 obyvatel: 136 míst ve škole
- na 3 500 obyvatel: 476 míst
- na 1 místo 8,3m<sup>2</sup> podlažní plochy a 35m<sup>2</sup> areálu
- na 476 míst 3950 m<sup>2</sup> podlažní plochy a 16 660 m<sup>2</sup> areálu

Plocha vymezená v ÚP má 12 208 m<sup>2</sup>, z toho vyplývá, že je dodržena zásada minimalizace nároků při prosazování veřejně prospěšné stavby, přitom plocha by měla být dostačující.

Základní devítiletá škola by mohla mít v každém ročníku 2 třídy po cca 26 dětech.

Co se týče možnosti řešit problém základního školství v sousedních obcích (Horoměřice a Velké Přílepy) nejsou pro takové řešení kapacity těchto sousedních škol postačující. Navíc existence základní školy na území obce vytváří podmínky pro dobré sociální vazby rodičů i dětí a zakotvení obyvatel v území, kde bydlí. Škola se obvykle stává i centrem kultury a sportu v obci.

Plocha školy je umístěna při plánovaném propojení komunikací místního významu mezi silnicemi III/2405 a silnicí II/240 v jižní části obce, což je výhodné vzhledem k dojíždění rodičů za prací do Prahy.

V rámci projektu AURA se počítá také s výstavbou základní školy a další vybavenosti - půjde však o zařízení soukromá, a tudíž pravděpodobně finančně nedostupná pro všechny obyvatele obce. Navíc lokalizace v severní části obce není tak výhodná z hlediska dojíždění rodičů.

Regulativy, které jsou stanoveny pro plochy veřejného občanského vybavení, umožňují i další funkce těchto pozemků pro veřejné služby tak, aby bylo možné stavby využívat dle aktuální situace v obci a přeměnit například mateřskou školu na zařízení pro mládež, či seniory, či na jiné potřebné zařízení.

#### *Poznámka:*

*Pro mateřskou školu byly zvažovány i další pozemky v majetku obce. Přikládáme zdůvodnění, proč jsou tyto pozemky méně vhodné, než pozemek, který je v současné době pro mateřskou školu obcí sledován – v zastavitelné ploše Z01- v centru Static.*

#### *1. Pozemek p. č. 162/5*

*Jedná se o pozemek v území, které bylo součástí pole, které je v budoucnu /v horizontu do 10 let/ určeno k zástavbě rodinnými domy. Celé území, včetně obecního pozemku, který obec přijala od developera darem, není zasařované a není dopravně přístupné. Bude trvat řadu let, než se pozemek stane využitelným. To znamená, bude tam přivedena infrastruktura včetně příjezdových komunikací. Stavba na tomto pozemku by byla finančně mimořádně náročná a neřešila by současný nedostatek míst v mateřských školách v prstenci okolo Prahy.*

#### *2. Pozemky p. č. 13/4 a p. č. 13/41*

*Jedná se o pozemky, na kterých je umístěna prodejna potravin a konečná zastávka autobusové linky 356. Umístění mateřské školky na těchto pozemcích by znamenalo přemístit konečnou zastávku mimo obec /zdražení příspěvku obce na dopravní obslužnost – cca 3 km na jeden spoj navíc – ve všední den se jedná o 38 spojů denně/. Zároveň by to znamenalo zrušit prodejnu, která na tomto místě stojí a slouží občanům již více jak 30 let. V roce 2013 došlo k rekonstrukci prodejny a pronajmutí novému nájemci na 5 let. Prodejna zaměstnává dvě místní občanky a nájemcem je občan trvale bydlící ve Staticích.*

#### *3. Pozemek p. č. 424*

*Jedná se o pozemek, který je co do výměry naprosto nedostačující pro stavbu mateřské školky pro 40 dětí. Navíc je velmi těžko dostupný ulicí Úvozová, která je úzká a strmá s nepřehledným a tedy i nebezpečným nájezdem a výjezdem na komunikaci II/240 a to zejména pro matky s dětmi.*

#### *4. Pozemky p. č. 587, 588, 589 a 592*

*Jedná se o pozemky, které jsou kolem prameniště, které ještě do nedávné doby bylo zdrojem pitné vody pro obec. Území je nevhodné pro zastavění proto, že se jedná o prameniště, ze kterého stále vytéká voda, je pod pískovcovou skálou a velmi těžko dopravně dosažitelné zejména proto, že přístup je pouze z ulice Keltské. Navíc Vodoprávní úřad MÚ Černošic uložil obci i nadále udržovat ochranné pásmo.*

### **3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny**

#### **3.e.5.1) Charakter krajiny jako východisko koncepce jejího uspořádání**

Krajina má charakter mírně zvlněných zemědělsky obhospodařovaných plošin (cca 280 – 300 - max. 350 m n. m.), do kterých jsou zaříznuta údolí Vltavských přítoků. Obec Statenice vznikla v údolí Únětického potoka (240 - 260 m n. m.). Rovinaté části jsou využívány převážně zemědělsky, k zastavěnému území přiléhají na několika místech ovocné sady, které však postupně ustupují nově vznikající zástavbě.

Z jihozápadu zasahuje do území lesní masív Bílá skála. Další menší les (Babyka) je na západním okraji Statenic. V zemědělsky obhospodařované krajině téměř chybí doprovodná a rozptýlená zeleň.

Zelenou osu celého území tvoří údolí Únětického potoka. Bohužel při průchodu zastavěným územím je tato osa na mnoha místech přerušena zástavbou sahající až k potoku. Proto územní plán zachovává dosud nezastavěné plochy v údolní nivě nezastavitelné a navrhuje zlepšení průchodnosti údolí pro pěší a cyklisty.

ZÚR vymezuje na území Statenic krajinný typ S12, **krajina sídelní**

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
  - územní plán na to reaguje zejména zvýšením prostupnosti krajiny (zejména propojení cest v sídle s cestami do krajiny), ochranou nivy potoka, vymezením ploch pro rekreaci v krajině (plochy RX, RN, NS s indexem r – rekreace nebo s – sport)
- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty
  - územní plán zachovává a rozvíjí krajinářské a kulturně historické hodnoty krajiny – obnova hodnotných míst v krajině (například zpřístupnění prameniště, obnova a zřízení cest v krajině s možností vyhlídek apod.)

#### **3.e.5.2) Promítnutí koncepce uspořádání krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití**

*viz P2 Hlavní výkres a O2 Koordinační výkres*

Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody. Nezastavěné území je podle charakteru rozděleno do čtyř typů ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny ve výrokové části. Liší se mírou aktivit, které jsou v území přípustné, s ohledem na zájmy ochrany přírody, na vodohospodářské funkce krajiny, na potřebu hospodaření v krajině, rekreaci, vedení cest a umístování technické infrastruktury.

V územním plánu jsou vymezeny:

Plochy přírodní (NP) zahrnují zejména plochy územního systému ekologické stability. V plochách přírodních není navržena žádná zástavba s výjimkou nezbytných liniových sítí technické infrastruktury a nezbytných komunikací v krajině.

Plochy zemědělské (NZ) - intenzivně zemědělsky obhospodařované plochy při okraji řešeného území.

Plochy lesní (NL) zahrnují vybrané pozemky určené k plnění funkcí lesa. V řešeném území se jedná pouze o část lesa ve Statenickém háji (mimo prvky ÚSES).

Plochy smíšené NSx - převážná část nezastavěného území je zařazena do ploch smíšených (NSx). V nich není možné nebo nezbytné stanovit hlavní účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu. Zastoupeny jsou funkce p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesní, o - ochranná / protierozní, r – rekreační nepobytová, s – sportovní.

Podmínky pro využití těchto ploch jsou stanoveny v kap. f.2) výrokové části.

Územní plán Statenice navrhuje zvýšení podílu zeleně ve smíšených plochách nezastavěného území také například realizací dosud nefunkčních prvků územního systému ekologické stability, výsadbami liniové doprovodné zeleně podél komunikací, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí (plochy změn v krajině K04, K05, K06, K07, K08, K09. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev. Potenciální vegetací je černýšová dubohabřina.

### **3.e.5.3) Zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině**

Všechny plochy změn v krajině jsou nezastavitelné s výjimkou staveb umístěovaných v souladu s §18 odst. 5 Stavebního zákona, které nejsou uvedeny výslovně v nepřipustném využití příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

Jedná se o:

#### – plochy pro rekreační využití (K01, K02, K03, K10)

- **K01, K02** – plochy trvalých travních porostů v návaznosti na obecní fotbalové hřiště. Územní plán umožní využití ploch jako rekreačních luk a přírodních sportovišť. Přitom budou respektována omezení vyplývající ze záplavového území a aktivní zóny, ochranného pásma lesa, ochranného pásma nadzemního vedení VN. Jedná se o půdy třídy ochrany 1 – nivní půdy, druh pozemku trvalé travní porosty. Přes vysokou kvalitu půdy je vhodné využití pro sport a rekreaci (bez umístěování staveb) vzhledem k dynamickému rozvoji obytné funkce ve Statenicích a návaznosti na obecní sportoviště. Ve Změně č.1 Územního plánu sídelního útvaru Statenice je navržena plocha sportu a rekreace.
- **K03** – plocha pro zřízení hrací plochy golfového hřiště. Ve Změně č.1 Územního plánu sídelního útvaru Statenice je navržena plocha sportu a rekreace. Nutno respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení. Půdy třídy ochrany 1 – trvalý travní porost – vydaný souhlas MŽP ČR s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu „Soubor staveb – lokalita Boušovský Statenice“ ze dne 12.12.2005 č.j. 640/2980/ENV/05
- **K10** - plocha pro zřízení hrací plochy golfového hřiště. Ve Změně č.1 Územního plánu sídelního útvaru Statenice plocha byla zařazena z části do ploch „Občanské vybavenosti nevýrobního typu, restaurační služby, ubytovací kapacity“ a z části do ploch „Rekreační aktivity, oddech a golf, ...“. Nutno respektovat ochranné pásmo silnice III. třídy. Po okraji plochy je vedena účelová cesta vedoucí k Velkým Přílepům. Plocha je vymezena na půdách třídy ochrany 1 – trvalý travní porost – vydaný souhlas MŽP ČR s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu „Soubor staveb – lokalita Boušovský Statenice“ ze dne 12. 12. 2005 č.j. 640/2980/ENV/05.

- plochy se zvýšeným významem pro zajištění retenční schopnosti krajiny (K04, K07, K08)
  - **K04** – plocha orné půdy (3,3,ha) Nad Bažantnicí v západní části obce navržená k možnosti zatravnění, či zalesnění. Cílem je zvýšit retenční a protierozní schopnost zemědělsky obhospodařované krajiny na okraji terénní terasy nad údolím Únětického potoka. Převážná část plochy třída ochrany 5, menší část třída ochrany 4 a 1.
  - **K07** – plocha terénního zářezu (údolíčka) ležícího podél lesa Bažantnice a přirozeně odvádějící dešťové vody z polí nad sídlem. Územní plán zde umožňuje zřízení protipovodňových, retenčních i protierozních opatření. V KN evidován druh pozemku orná půda, třída ochrany 4.
  - **K08** – plocha u Kralupské ulice nad ulicí K Cihelně a směrem k ulici Nad Vinicí je ponechána v nezastavěném území s možností realizace protipovodňových, retenčních i protierozních opatření. Nutno respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení. V KN evidován druh pozemku orná půda, převážná část plochy třída ochrany 2, menší část třída ochrany 4.
  
- plocha v centru obce (část bývalého parku Parádnice) se zvýšeným významem pro zajištění retenční schopnosti krajiny a současně s významem přírodním a vodohospodářským (K09)
  - **K09** – exponovaná plocha v centru Statenic s řadou funkcí. Dříve byla součástí historického parku Parádnice (jak napovídá kresba dosavadní katastrální mapy). Plocha je v záplavovém území s aktivní zónou a v biocentru. Vzhledem k její poloze, historickému významu a sousedství s intenzivněji obnovovanou částí parku Parádnice pod zámkem je navrženo také její zpřístupnění a provedení vhodné kultivace porostů. Je zde záměr obnovy historické štěpnice a zřízení můstku přes Statenický potok (přítok Únětického potoka) na stezce od zámku ke hřišti. Nutno také respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení. V KN evidován druh pozemku orná půda, třída ochrany 1.
  
- plochy pro založení nefunkčních prvků ÚSES (K05, K06)
  - **K05** – plocha pro založení lokálního biocentra č.15 Háj u Statenic. Nutno respektovat ochranné pásmo nadzemního elektrického vedení. V KN evidován druh pozemku orná půda, převážná část plochy třída ochrany 4, menší část třída ochrany 5 a 1.
  - **K06** – plocha pro založení regionálního biokoridoru č. 1136 Ers – Únětický Háj na západním okraji obce. Nutno respektovat ochranné a bezpečnostní pásmo plynovodu. V KN evidován druh pozemku orná půda, třída ochrany 1.

#### **3.e.5.4) Zdůvodnění vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES)**

*viz výkres O11 Vazby ÚSES na sousední obce*

ÚSES je soubor vzájemně propojených přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu i v širším pojetí okolní přeměněné a využívané kulturní krajiny. ÚSES je tvořen sítí biocenter, biokoridorů a doplněn interakčními prvky. Obecně je ÚSES rozdělen na tři úrovně – nadregionální, regionální a místní neboli lokální.

Interakční prvky nejsou územním plánem závazně navrženy, protože se jedná o podrobnost větší, než odpovídá územnímu plánu. Jejich zobrazení v odůvodnění (viz výkres O11 a O12) vysvětluje, proč jsou tyto plochy ponechány v územním plánu nezastavitelné.

Návrh územního plánu Statenice vymezuje prvky územního systému ekologické stability regionální a lokální úrovně. Z hlediska prostorové funkčnosti se jedná o prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené, zařazené do etapy stav) a částečně funkční a nefunkční, (vymezené, navržené k založení, zařazené do etapy návrh). Navržené prvky ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy bez předkupního práva.

Podkladem pro širší vztahy a pro návrh územního plánu Statenice jsou nadřazené územně plánovací dokumentace, které určují umístění nadregionálních a regionálních prvků ÚSES, územně technické podklady, územně analytické podklady, územní plány navazujících obcí a průzkumy v terénu:

1. Aktualizace nadregionálního ÚSES ČR, zpracovaného MŽP v roce 2011.

2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo zastupitelstvo kraje dne 19. 12. 2011 usnesením č.4-20/2011/ZK. Vydané Zásady jsou novým typem územně plánovací dokumentace, která nahrazuje 6 dosud platných krajských územních plánů velkých územních celků, z nichž většinu záměrů přebírá. Statenice spadají do území, pro které byl zpracován ÚP VÚC Pražský region.

3. Studie ÚSES Středočeského kraje, 2009

Podklad pro návrh Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v tematické oblasti regionální a nadregionální ÚSES. Ve studii byla koordinována návaznost regionálních a nadregionálních prvků ÚSES vymezených v ÚPD obcí a v územních plánech velkých územních celků. Takto upřesněný systém byl překontrolován a upraven dle požadovaných prostorových parametrů.

Zpracovatel: U-24 s.r.o. Praha a kol., 02/2009

4. Územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizace 2012)

5. Okresní generel ÚSES Praha-západ (1998)

6. ÚPD Statenice, včetně změn

Podkladem pro zpracování ÚSES v rámci 1. změny ÚPSÚ obce Statenice byla aktuální databáze OG ÚSES včetně mapové dokumentace, Příloha k návrhu Územního plánu sídelního útvaru Statenice ZELEN - místní systém ÚSES, zpracovaný Ing. M. Jelínkovou z Projekčního ateliéru Z-A v roce 1995 včetně mapy ÚSES 1 : 10 000, zadání 1. změny ÚPSÚ Statenice a mapa návrhu 1. změny ÚPSÚ Statenice v měřítku 1 : 5 000.

7. ÚPD navazujících obcí: hl. m. Praha, Horoměřice, Lichoceves, Tuchoměřice, Úholičky, Únětice, Velké Přílepy

8. Absolventská práce

Mňuková E.: Barokní úpravy v krajině na panstvích hraběcího rodu Šporků (2011) - podrobný rozbor zeleně Statenic.

Koncepce ÚSES vychází jednak z výše uvedených podkladů, dále pak z urbanistického řešení návrhu rozvojových ploch. V návrhu územního plánu je provedeno sjednocení všech podkladů, vzájemné propojení a dílčí úpravy ve vazbě na katastrální mapu. Prvky ÚSES byly v rámci zpracování územního plánu upřesněny do parcel. Číslování prvků ÚSES nadmístního systému odpovídá celostátnímu číslování, číslování prvků lokálního významu bylo převzato z Okresního generelu ÚSES Praha-západ a z ÚPD Statenice, částečně upraveno.

### Nadmístní ÚSES – širší vztahy

Kostrou ÚSES v zájmovém území jsou regionální prvky:

- Regionální biokoridor **RK 1136 "Ers - Únětický háj"** propojuje regionální biocentra 1461 "Ers" (mimo řešené území) a 1467 "Únětický háj". Biokoridor prochází zemědělskou krajinou po náhorní plošině, kde je většinou nefunkční, vymezený, navržený k založení. Na území Statenic je trasa vedena směrem ke Statenickému háji, přechází údolí Únětického potoka. Biokoridor je vymezen dle Zásad územního rozvoje Středočeského

- kraje, trasa místy upravena tak, aby byly zachovány funkční a prostorové parametry (min. šířka 40 m, vymezení mimo zastavěné území obce).
- V trase biokoridoru jsou v řešeném území vložena dvě lokální biocentra LBC 15 a LBC 20a (LBC 20a je současně vloženo i v trase RK 1137).
  - Regionální biokoridor **RK 1137 "Únětický háj - Údolí Vltavy"** propojuje regionální biocentrum 1467 "Únětický háj" s nadregionálním biocentrem 2001 "Údolí Vltavy". Trasa je vedena údolní nivou Únětického potoka. Zahrnuje vodní tok místy regulovaný s pobřežními společenstvy, louky a lada podél toku; v zástavbě obce Statenice je průchod biokoridoru na dvou místech omezen jen na vodní tok a břehový porost mezi ploty pozemků. Funkci regionálního biokoridoru v zúženém profilu přebírají navazující nezastavitelné zahrady (ZS). V trase biokoridoru jsou v řešeném území vložena dvě lokální biocentra LBC 19 a LBC 20a (LBC 20a je společné pro RK 1136).
  - Severně, za hranicí řešeného území prochází regionální biokoridor RK 5019 s názvem "RK 1136 - RK 1140". Propojuje údolí potoků Zákolanského a Únětického.
  - Regionální biocentrum **RC 1467 "Únětický háj"** zahrnuje habrovou doubravu na Bílé skále, v řešeném území zabírá plochu 38,3 ha. Biocentrum přesahuje do katastrů Tuchoměřice, Horoměřice a Přední Kopanina (celkový rozsah činí 64 ha).

### Lokální ÚSES

Nadmístní systém ÚSES je doplněn sítí lokálních prvků - biocentra (LBC), biokoridory (LBK).

- **LBC 15 "Háj u Statenic"** - biocentrum vloženo v trase regionálního biokoridoru RK 1136, částečně funkční (funkční na lesním pozemku, na orné půdě nefunkční - navrženo k založení); Jedná se o ochuzenou dubohabřinu na svahu u Statenic a pramennou oblast levostranného přítoku Únětického potoka. Oproti změně č. 1 ÚPSÚ Statenice je biocentrum upraveno – zmenšeno na 6,13 ha, hranici při západní části tvoří výrazná mez, která mimo biocentrum pokračuje jako IP1.
- **LBC 19 "Horní Únětické rybníky"** - biocentrum vloženo v trase regionálního biokoridoru RK 1137, bezprostředně navazuje, resp. rozšiřuje biocentrum vymezené v Úněticích. Biocentrum je vymezené, funkční, upravené v hranicích katastrální mapy. Plocha LBC je upravena i v souvislosti s návrhem přeložky silnice II/241. Rozloha v řešeném území činí 5,1 ha. Jedná se o vodní tok s břehovými a doprovodnými porosty a přilehlý lesní porost na svahu nad údolní nivou. V Úněticích biocentrum tvoří dva rybníky s břehovým a doprovodným porostem a navazující porosty na obou stranách nad údolím. Rozšíření biocentra bylo provedeno v rámci změny č. 1 ÚPSÚ Statenice jako kompenzace za využití lokality původního LBC 20 v zastavěném území pro zástavbu (LBC b).
- **LBC 20a "Pod Parádnicí"** - lokální biocentrum vloženo na křížení regionálních biokoridorů RK 1136 a RK 1137 v nivní poloze Únětického potoka; převážně funkční, rozloha 3 ha. Biocentrum zahrnuje vodní toky s břehovým a doprovodným porostem, louky a dílčí přírodní a přírodě blízkou část zámeckého parku Parádnice, kde je zvažována obnova štěpnice a navrhovány jsou krajinářské úpravy. Biocentrum je do návrhu ÚP převzato ze změny č. 1 ÚPSÚ jako kompenzace za využití lokality původního LBC 20 v zastavěném území pro zástavbu. Biocentrum upraveno a rozšířeno na požadované minimální parametry, tj. 3 ha. Plocha tohoto biocentra je zařazena do ploch smíšených nezastavěného území.
- **LBC 20b "Za bažantnicí"** - lokální biocentrum je situováno v prostoru původně navrhovaného VKP 68 Nad ovčínem II. a na přilehlých plochách určených k převedení z orné půdy na TTP. Biocentrum vymezené, převážně funkční. Jedná se o stepní stráň a meze na svahu nad Únětickým potokem, mezilehlé luční porosty, plochy orné půdy a část lesa ve Statenickém háji. Rozloha cca 10,7 ha. Biocentrum převzato ze změny č. 1



ÚPSÚ Statenice, upraveny hranice nad katastrální mapou, vypuštěny plochy určené pro zástavbu.

Na základě projednání s orgánem ochrany přírody (stanovisko MěÚ Černošice, č.j. MUCE31018/2015 ze dne 1.6.2015) je upraven název biocentra LBC 20b a s tím i související názvy navazujících biokoridorů LBKa, LBKb. Původní název biocentra "Nad ovčínem II" vycházel z Okresního generelu ÚSES Praha – západ, neboť biocentrum bylo vymezeno převážně na území katastru Tuchoměřic, kde se tento místní název vyskytoval. Nově je název "Nad ovčínem" nahrazen názvem "Za bažantnicí".

Pokud se týká připomínky (k verzi ÚP pro společné jednání) k popisu biocentra LBC 20b – že „v současné době je plocha bez využití, kromě menší části pole, plochy ztrácejí svůj původní stepní charakter“ - tak na základě stanoviska orgánu ochrany přírody je ponechán stávající popis LBC 20b (a současně i VKP68), neboť pro vymezení biocentra není podstatné, zda se jedná o obhospodařované či neobhospodařované pozemky, způsob obhospodařování na ploše se může v čase výrazně měnit.

- **LBK a " Za bažantnicí – Háj u Statenic" - lokální biokoridor vymezený, na odlesněném lesním pozemku** v délce cca 250 m. Biokoridor je veden při okraji lesa na ploše evidované v KN jako les. Propojuje lokální biocentra LBC 20b a LBC 15. Pro funkčnost biokoridoru je nutné obnovení lesního porostu.
- **LBK b "Únětický potok, úsek Pod Parádnicí - Za bažantnicí "** - lokální biokoridor vymezený, funkční, je veden údolní nivou Únětického potoka mezi LBC 20a a LBC 20b v délce cca 300 m.

Územní plán zobrazuje i nezávazné interakčními prvky (IP).

- **IP1 "Mez za bažantnicí"** - agrární terasa s protierozní funkcí, liniové společenstvo s dřevinami - hrušeň, třešeň, slivoň, trnka, bez černý, travinnobylinný podrost.
- **IP2 "Nad ovčínem I"** - remíz v poli, v porostu třešeň, slivoň, trnka, bez černý, ruderalní bylinné patro.
- **IP3 a IP4 "Brčkoly I., Brčkoly II."** - remízy v poli s protierozní funkcí, liniová společenstva s dřevinami - slivoň, růže šípková, trnka obecná; travinnobylinný podrost s významnějšími druhy rostlin jako kozí brada východní, pipla osmahlá, pilát lékařský, šalvěj luční, máčka ladní, válečka prapořítá, ...
- **IP5 a IP6 "Rokle, části I a II"** - výrazná terénní deprese s terasou s rozptýlenou zelení, mezi zástavbou; význam protierozní, vodohospodářský. V porostu bez černý, jasan ztepilý, slivoň, ojediněle akát; travinnobylinný podrost více méně ruderalizovaný – při hraně kopřiva dvoudomá, lopuch větší, na svazích štírovník růžkatý, kakost luční. Na dně rokle zlatobýl, místy křídlatka!
- **IP7 "Do Únětic"** - výrazná terénní úžlabina s porostem akátu; význam vodohospodářský
- **IP8 a IP9 "K Přílepům, část I. a II"** - doprovodná zeleň podél cesty ve směru od Statenického háje k Velkým Přílepům. Původně byl podél cesty veden lokální biokoridor, ten je nahrazen interakčním prvkem, a to z důvodu kolize s rozvojovými lokalitami pro sport a rekreaci ve Statenicích i Velkých Přílepech (golfové hřiště). Změna č. 3 ÚPSÚ Velké Přílepy navrhuje zachovat cestu pro pěší a cyklistický provoz, pro průjezd zemědělské techniky. Šíře interakčního prvku se doporučuje min. 8 m, navržena dosadba ovocných dřevin v části, kde doprovodný porost chybí. Možné je křížení s cestami pro golfové vozíky.

### **3.e.5.5) Prostupnost krajiny**

Prostupnost je zajištěna sítí účelových cest, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků a chatových osad, jednak k turistickému využití. Územní plán tam, kde je to možné, navrhuje zprůchodnění území podél Únětického potoka a využití tohoto území pro pěší a cyklisty.

Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

Přehled turistických pěších tras a cyklotras je uveden v kapitole Doprava.

Významné pro obyvatele jsou zejména lokální pěší trasy, které propojují jednotlivé části sídla a také propojují sídlo s krajinou. V územním plánu je navrženo 16 úseků těchto tras k úpravě, obnově, či zcela nových (viz text *Zdůvodnění řešení dopravy a výkres č.08 Cyklotrasy, lokální pěší trasy a turistické trasy*).

Územní plán tam, kde je to možné, navrhuje zprůchodnění území podél Únětického potoka pro pěší a cyklisty.

V lokalitách nové zástavby bude prostupnost území zajištěna tím, že územní plán stanoví body, které je nezbytné propojit cestami pro pěší (chodníky, stezky) – viz „*lokální pěší trasy k upřesnění*“ – výkres 08.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových cest v krajině.

### **3.e.5.6) Protierozní ochrana, vodohospodářská a protipovodňová opatření**

*viz výkres 09 Dešťové vody*

V rámci řešení nezastavěného území jsou zapracována do územního plánu některá protierozní opatření, která sníží erozní ohroženost území. Jedná se zejména o plochy smíšené nezastavěného území s přírodní a ochrannou funkcí (např. NSzo, NSpo ...), kde budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň. Speciálním organizačním protierozním opatřením je ochranné zatravnění nebo zalesnění. Ochranné zatravnění je navrženo v lokalitě Nad bažantnicí (K04), v úpadu podél Statenického háje (K07) a pod Kralupskou silnicí (K08).

V zastavěném území se pak jedná o zeleň se specifickým využitím / s retenční funkcí (ZX).

Na území Statenic se nachází vyhlášené záplavové území Q100 Únětického potoka s aktivní zónou. Záplavové území včetně aktivní zóny je návrhem ÚP respektováno, není do něj umísťována žádná nová zástavba.

Poměrně negativním prvkem je většinou dosti příkrý terén, který podmiňuje rychlejší povrchový odtok srážkových vod směrem do místních depresí, takže například v době přívalových dešťů může docházet u některých úzkých erozních údolích ke krátkodobým povodňovým stavům.

V rámci návrhu ÚP jsou navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami.

Podél koryta vodního toku je třeba zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku;

Navržena jsou opatření zvyšující retenční kapacitu území - vyhrazení ploch nezastavěného území se smíšenou funkcí (index p - přírodní, v - vodohospodářská, o – ochranná/protierozní). V plochách smíšeného nezastavěného území s indexy „p“, „v“, „o“ budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující retenční kapacitu území, například trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň, poldery (plocha K09).

Nutno vycházet z inženýrskogeologických rajónů (plochy s odlišnými základovými a vsakovacími poměry) včetně podmínek pro vsakování srážkových vod.

V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).

V následné projektové přípravě navržených pěších cest bude zvoleno vhodné technické provedení zajišťující jejich propustnost, zejména pokud jsou navrženy v plochách zeleně a v plochách nezastavěného území tak, aby se jejich realizací nezhoršily stávající odtokové poměry v území.

### **3.e.5.7) Těžba nerostných surovin**

V řešeném území se nevyskytuje žádné výhradní ložisko, chráněné ložiskové území ani dobývací prostor, které by bylo nutno respektovat.

Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění.

### **3.e.6) Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

Územním plánem Statenice jsou vymezeny **plochy s rozdílným způsobem využití** v souladu s Vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území.

Nad rámec ploch uvedených v § 4 -19 této vyhlášky jsou vymezeny **plochy zeleně**, což umožňuje § 3, odst. (4). Plochy zeleně jsou vymezeny tam, kde jsou součástí systému sídelní zeleně, kde je vhodné je stabilizovat, či nově umístit a ochránit je před zástavbou.

Na základě §3 odst. (4) jsou plochy s rozdílným způsobem využití s ohledem na specifické podmínky a charakter území podrobněji členěny.

Aby bylo dosaženo co největší flexibility využití jednotlivých ploch a nebyly vyvolány potřeby častých změn územního plánu, jsou v části území (zejména ve stávající zástavbě) vymezeny plochy smíšené, které umožňují vedle bydlení i umístění a provozování zařízení občanského vybavení, případně drobných výrobních a nevýrobních služeb, které jsou slučitelné s funkcí bydlení a nenarušují ji.

**Podmínky prostorového uspořádání** zejména pro nové zastavitelné plochy jsou stanoveny s ohledem na celkový obraz obce, vztahu místa ke krajině, ke krajinnému rázu.

Podmínky pro nové zastavitelné plochy se nevztahují na stávající zástavbu v zastavěném území.

Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter okolní zástavby. Podmínky jsou stanoveny tak, aby nedocházelo dále k znehodnocování celkového panoramatu obce.

**Podmínky ochrany krajinného rázu** jsou vtěleny do podmínek pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání v kapitole f) výrokové části. Podmínky se zaměřují zejména na začlenění nové zástavby do krajiny tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Regulovány jsou výškové hladiny zástavby (stanovením maximálního počtu podlaží či výšek staveb nad terénem, výstavba větrných a fotovoltaických elektráren, nežádoucí druhy staveb. Pro prověření vhodného začlenění staveb do krajiny v plochách Z02 a Z03b, se požaduje v územní studii doložit navržené prostorové uspořádání zpracováním dvou zákresů do fotografií ze stanovišť na plochách A a B (viz grafická příloha ve výrokové části).

Viz kapitola výroku f.3) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu.

#### **Definice pojmů užitých v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

V podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou použity pojmy, které byly pro potřeby tohoto územního plánu definovány.

Pokud je uvedena podmínka přizpůsobení charakteru a struktury zástavby je třeba posoudit soulad povolované stavby s:

- měřítkem staveb,
- výškovou hladinou,
- intenzitou zástavby (zástavba bloková, řadová, rozvolněná – izolovaná)
- orientací staveb vůči veřejnému prostranství (stavby dodržují stavební, či uliční čáru, hlavní hřebeny střech jsou rovnoběžné či kolmé k ose ulice)
- půdorysným tvarem stavby (stavby s výrazně obdélníkovým půdorysem)
- tvarem a orientací střech (střechy rovné, střechy sedlové, střechy valbové)

Respektovat kulturně historické hodnoty zástavby u ploch s kódem BV1 Bydlení v rodinných domech – venkovské – specifické (u staveb v jádru Statenic a Černého Vola, které si zachovaly alespoň z části svůj původní charakter) znamená přizpůsobit novostavby, dostavby i úpravy staveb charakteru a struktury zástavby, kterou tvoří v těchto plochách zejména:

- obdélný půdorys staveb,
- sedlové střechy,
- u drobné zástavby orientace hřebene obvykle rovnoběžně s osou ulice,
- u usedlostí uspořádání staveb kolem dvora.

Respektovat kulturně historické hodnoty zástavby u plochy s kódem SM1 Plochy smíšené obytné – městské - specifické (u přestavbové plochy P01 - zámek) znamená přizpůsobit novostavby, dostavby i úpravy staveb charakteru a struktury zástavby, kterou tvoří v těchto plochách:

- památkově chráněný areál zámku s hlavní obytnou budovou a souborem hospodářských staveb, kde bude památková ochrana uplatňována příslušnými institucemi,
- zbývající část plochy PO1 navazující na památkově chráněný areál zámku může být citlivě doplněna vysoce kvalitní zástavbou, která bude po stránce architektonické i urbanistické korespondovat s historickým areálem; novostavby mimo památkově chráněný areál přitom nemusí vycházet z tvarosloví historických budov.

Koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku:

- stanoví se jako podíl zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku. Zastavěná plocha je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, parkoviště apod.) se do zastavěné plochy nezapočítávají.

Koeficient nezpevněných ploch

- stanoví se jako podíl ploch schopných vsakování dešťových vod a celkové plochy pozemku. Plochy schopné vsakování dešťových vod jsou nezpevněné plochy s přírodními porosty trávníků, keřů a stromů a další plochy, pokud jsou schopné vsakování. U ploch s částečnou schopností vsakování se tyto plochy započítávají podílem odpovídajícím schopnosti vsakování.

Komunikace místního významu

- Zahrnují obvykle místní komunikace podle §6 Zákona o pozemních komunikacích (13/1997 Sb.), dále také další komunikace s podobným dopravním a urbanistickým významem, které však nejsou v majetku obce, nebo nesplňují další legislativní parametry.

Kvalita prostředí a pohoda bydlení

- Kvalita prostředí a pohoda bydlení je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně,

nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky, tedy objektivně existující souhrn činitelů a vlivů, které se posuzují každý jednotlivě a všechny ve vzájemných souvislostech.

#### Malovýroba

- Výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání v dílnách či menších výrobnách, nikoli v továrnách.

#### Nerušící služby a výroba

- Služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.

#### Parkování (vozidel)

- Krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavování vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.

#### Rostlý terén

- Plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace i přirozený vsak srážkových vod.

#### Řemeslná výroba

- Výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků; probíhá zpravidla v dílnách a menších výrobnách, nikoli v továrnách; řemeslné živnosti jsou vyjmenovány v zákoně č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

#### Služební byty

- Byty mimo stavby pro bydlení, zpravidla pronajímáné pracovníkům v souvislosti s výkonem zaměstnání, funkce nebo jiné práce pro pronajímatele nebo pro jiné subjekty, aby nebyl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon zaměstnání.

#### Supermarket

- Samoobslužná prodejna s nabídkou převážně potravinářského zboží denní potřeby a s doplňkovým nepotravinářským zbožím (drogerie, tisk) s prodejní plochou obvykle 400 m<sup>2</sup> až 2 500 m<sup>2</sup>, využívá formu samoobsluhy zpravidla doplněnou o několik obslužných úseků

#### Ustupující podlaží

- Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru "ustupuje" od svislé roviny obvodové stěny níže položeného podlaží minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.

#### Zeleň

- Stromy, keře, travnaté plochy, plochy porostlé půdopokryvnými rostlinami, květinové záhony.

### **3.e.7) Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb a opatření**

#### **Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit**

Územním plánem Statenice jsou vymezeny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit v souladu s §170 stavebního zákona:

#### **Dopravní infrastruktura**

- **VD01**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl sever – cesta k Úholičkám bude součástí obnovovaného propojení mezi vesnicemi
- **VD02**... veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl severovýchod – cesta k Úněticím (současně i navržená cyklotrasa) bude součástí obnovovaného propojení mezi vesnicemi; propojení po svahu nad údolím Únětického potoka (s výhledy do krajiny) je variantou cesty do Únětic podél potoka
- **VD03**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa roklí - návrh zprůchodnění rokle a její příčná propojení; trasa roklí může propojit centrum Černého Vola s lokalitou Brčkolí, s lokalitou Za Roklí a pokud bude stezka vedena i po území obce Velké Přílepy bude možné dojít roklí i k lokalitě Boušovský, respektive do Velkých Přílep
- **VD04**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa Černý Vůl – rekonstrukce propustku na podchod pro pěší a cyklisty pod silnicí II/240 a přemostění potoka pod Kralupskou; jedná se o nejdůležitější úsek pěší trasy údolím Únětického potoka, protože umožňuje bezpečné křížení se silnicí II/240
- **VD05**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka - chodník podél silnice III/2405; úsek pěší trasy údolím bude vedený po chodníku podél silnice
- **VD06**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka – přemostění potoka a propojení na silnici III/2405 pod obytnou lokalitou Statenický Mlýn; umožňuje pěší propojení ulice Zelené, která byla dosud slepá
- **VD07**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa (s výhledy do krajiny) propojující ulice K Cihelně a Nad Vinicí; umožňuje pěší propojení ulice Zelené, která byla dosud slepá
- **VD08**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa pod Boušovským – obnova historické cesty k Velkým Přílepům (s výhledy do krajiny); zlepšit prostupnost rozsáhlých ploch nové zástavby
- **VD09**... veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa pod Boušovským vedená z velké části po obecním pozemku (s výhledy do krajiny); zlepšit prostupnost rozsáhlých ploch nové zástavby
- **VD10**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa přes areál zámku k Boušovskému a dál podél silnice III/0079; zajistí propojení areálu zámku se sousedními plochami staré i nové zástavby
- **VD11**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa údolím Únětického potoka - úsek od zámku přes Parádnici k cestě na hřiště; jedna z nejdůležitějších nových tras vedoucích od obnovovaného parku Parádnice nivou Únětického potoka ke hřišti; v prostoru zámku lze trasu v úseku mezi schodištěm od ulice Nad Zámekem a bránou do ulice Ke Kůlnám modifikovat
- **VD12**...veřejná dopravní infrastruktura – dva úseky lokální pěší trasy od ulice K Chotolu až k areálu plánovanému pro budoucí základní školu:
  - propojení ulic K Chotolu a Nad Strání

- propojení Keltská - zastavitelná plocha Z13b - Jabloňový sad – jih (v prostoru je plánována budoucí základní škola)

Součástí významného pěšihho propojení z centra Statenic do centra Černého Vola po stránkách v jižní části obce přes stávající i nově navrhovanou zástavbu. Napojuje areál pro budoucí základní školu.

- **VD13**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa okolo prameniště - zkrácení cesty z ulice Keltské do ulice K Chotolu a dále k Horoměřicím, zpřístupní i přírodně cenný prostor prameniště
- **VD14**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa od Babyky k Tuchoměřicím; možnost vytvoření vyhlídkové cesty vedoucí ve svahu nad potokem „po vrstevnici“ do Tuchoměřic
- **VD15**...veřejná dopravní infrastruktura – lokální pěší trasa - spojení cest na Kopanské umožní zokruhovat pěší procházky
- **VD16**... veřejná dopravní infrastruktura – dva úseky lokální pěší trasy směřující od areálu plánovaného pro budoucí základní školu až do údolí Únětického potoka k Čejkovu mlýnu:
  - od areálu budoucí školy do ulice Nad Višňovkou a Pod Višňovkou
  - od autobusové zastávky k Čejkovu mlýnu

Součástí významného pěšihho propojení z centra Statenic do centra Černého Vola po stránkách v jižní části obce přes stávající i nově navrhovanou zástavbu. Napojuje areál pro budoucí základní školu.

- **VD17**...veřejná dopravní infrastruktura – účelová cesta podél hřiště s vedením cyklostezky; cestu je třeba upravit a vymezit správně její trasování
- **VD18**...veřejná dopravní infrastruktura – stezka pro pěší s cyklisty podél silnice III/0079; tato stezka umožní bezpečný pohyb pěších podél silnice III/0079 a to po okraji areálu Boušovský
- **VD19**...veřejná dopravní infrastruktura - propojovací komunikace místního významu mezi stávající silnicí II/240 a III/2405 přes areál Jabloňový Sad – jih s vyústěním do křižovatky Keltské se Statenickou ; jedna z nejvýznamnějších navržených komunikací místního významu, která je podmiňující investicí pro rozvoj jižní části obce (areál Jabloňový Sad - jih)
- **VD20**...veřejná dopravní infrastruktura – komunikace místního významu Skalní – Černý Vůl – rozšíření a rekonstrukce zcela nevyhovující páteřní komunikace v této části obce
- **VD21**...veřejná dopravní infrastruktura – významná komunikace místního významu přes zastavitelnou plochu Z14 Sad – Keltská umožní logické připojení zastavěných a zastavitelných ploch v lokalitě Keltská;
- **VD22**...veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice II/240 včetně chodníků, rekonstrukci křižovatek na této silnici a pro výstavbu navržených okružních křižovatek; tato veřejně prospěšná stavba umožní rekonstrukci silnice, jejíž průtah je v současnosti největší dopravní závadou v obci
- **VD23**...veřejná dopravní infrastruktura – koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice III/2405, silnice vyžaduje lokální úpravy a doplnění chodníků
- **VD24**...veřejná dopravní infrastruktura - koridor pro rekonstrukci průtahu stávající silnice III/0079, silnice vyžaduje lokální úpravy a doplnění chodníků
- **VD25**...veřejná dopravní infrastruktura – stezka pro pěší přes areál zámku ve směru východ západ (Statenická – Račanská) umožní bezpečný průchod centrem Statenic pro místní obyvatele i pěší turisty



## **Technická infrastruktura**

- **VT01**...veřejná technická infrastruktura – výstavba ČOV Statenice

Obec nemá zajištěnu dostatečnou kapacitu pro čištění odpadních vod pro svůj rozvoj, neboť ČOV Roztoky u Prahy, která v současnosti čištění pro Statenice zajišťuje, neposkytuje záruku, že v budoucnu pokryje nároky na připojení odpovídajícího počtu EO (ekvivalentních obyvatel). Proto je nezbytné zbavit obec v této záležitosti závislosti na druhých obcích a mít vymezenou plochu pro řešení čištění odpadních vod na svém území.

- **VT02**...veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu s AT stanicí v zastavitelné ploše Z13b - Jabloňový Sad - jih

Pro zvýšené odběry vody v souvislosti s plánovanou zástavbou je nezbytné vybudování vodojemu s AT stanicí v zastavitelné ploše Z13b Jabloňový Sad - jih.

- **VT03**... veřejná technická infrastruktura – výstavba vodojemu v zastavitelné ploše Z14

Pro zvýšené odběry vody v souvislosti s plánovanou zástavbou v této části obce je nezbytné vybudování vodojemu v zastavitelné ploše Z14.

## **Zdůvodnění veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit**

Územním plánem Statenice jsou vymezena jako veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit v souladu s §170 stavebního zákona plochy pro založení prvků územního systému ekologické stability. Jedná se o lokální biocentrum LBC 16 – Háj u Statenic – veřejně prospěšné opatření VU01 a regionální biokoridor RBK 1136 Ers – Unětický háj. Založení těchto prvků územního systému ekologické stability je veřejným zájmem. Povede ke zvýšení ekologické stability i ke zvýšení retenční schopnosti krajiny. Právě plochy v této části území jsou místy, kde dochází ke splachům dešťové vody z polí.

## **Zdůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Územním plánem Statenice je vymezen pozemek pro veřejně prospěšnou stavbu, ke kterému má obec předkupní právo na základě §101 stavebního zákona:

## **Veřejně prospěšná stavba pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení**

- **PO01** plocha pro základní školu

Obec Statenice řeší dlouhodobě problém umístování dětí v základní škole, protože vlastní školní budovu nemá. Vzhledem k probíhajícímu i dále očekávanému dynamickému rozvoji obce spojenému s přírůstkem počtu obyvatel až na 3 500 obyvatel je nezbytné v novém územním plánu plochu pro novou základní školu vymežit. Plocha v lokalitě Jabloňový Sad - jih je nejlepší variantou pro umístění základní školy, neboť splňuje následující předpoklady:

- Vhodná lokalizace z hlediska dopravního napojení - při nově navržené komunikaci místního významu, která by měla propojit silnici II/240 a III/24045; vzhledem ke spádování obyvatel za prací do Prahy je toto místo vhodné i pro dojíždějící rodiče.
- Plocha má dostatečnou velikost pro lokalizaci úplné základní (devítileté) školy.
- Plocha bude dobře přístupná i z jiných částí obce.

V ploše je vydané územní rozhodnutí. Je proto nutné dohodnout s vlastníkem plochy změnu tohoto územního rozhodnutí, případně, pokud pozbude územní rozhodnutí platnosti, může být uplatněn institut veřejně prospěšné stavby.

### **3.e.8) Zdůvodnění vymezení územních rezerv**

Návrh územního plánu Statenice vymezuje tyto plochy územních rezerv:

#### **R01a, R01b, R01c, R01d územní rezervy pro transformaci ploch individuální rekreace na bydlení venkovské**

Cílem je prověřit, zda území má předpoklady pro transformaci na bydlení zejména s ohledem na prostorové, technické a ekonomické předpoklady pro zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury. V případě, že bude prověřeno, že takové podmínky existují, nebo je možné je vytvořit, bude provedena změna územního plánu, která umožní transformaci území pro trvalé bydlení. Předmětem prověření mohou být i jednotlivé části a, b, c, d tvořící R01.

#### **R02 územní rezerva pro vedení objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241**

Cílem je prověřit účelnost vedení objízdné trasy. Prověření je nezbytné provést v širším zájmovém území obcí Horoměřice, Statenice, Únětice, Úholičky, Velké Přílepy. Pro ověření řešení a jako podklad pro projednání s dotčenými obcemi by bylo vhodné zpracovat prověřovací dopravně urbanistickou studii. Pokud by trasa byla prověřena jako vhodná a souhlasně projednána, bylo by vhodné její zakotvení v územních plánech obcí.

#### **R03 územní rezerva pro vedení propojující komunikace místního významu od výhledové objízdné trasy silnice II/240, respektive II/241 ke křižovatce (odbočení do areálu Boušovský) na stávající silnici II/240**

*(viz výkres O10 Dopravní vazby na sousední obce)*

Tato územní rezerva souvisí s předcházející a její prověření bude společné.

#### **R04 územní rezerva pro rozšíření čistírny odpadních vod (ČOV)**

Cílem je prověřit potřebnost vymezení plochy pro rozšíření ČOV, v případě, že plocha vymezená v návrhu nebude postačující. Obec chce mít jistotu, že v případě větší než v současné době předpokládané potřeby, bude schopna na svém území zajistit čištění odpadních vod.

### **3.e.9) Zdůvodnění vymezení ploch, kde rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci**

Územní plán vymezil 4 plochy (**Z09 - západní část plochy, Z14 – bez vodojemu a přístupové komunikace k vodojemu, Z15, Z21**), kde je rozhodování o změnách podmíněno uzavřením dohody o parcelaci. Cílem je dohoda vlastníků a dalších osob o parcelaci a o jejich podílu zejména na zajištění veřejné infrastruktury. Obsah dohody stanovuje příslušný právní předpis. Vymezení ploch – viz výkres P1 Základní členění území.

### **3.e.10) Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

Návrh územního plánu Statenice vymezil 7 zastavitelných ploch (**Z01, Z02, Z03b, Z03c, Z09 - západní část plochy, Z14 – bez vodojemu a přístupové komunikace k vodojemu a Z21**) a 1 plochu přestavbovou **P01**, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územních studií. Tyto studie budou zpracovány za podmínek stanovených územní plánem do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. Studie upřesní návrh využití ploch v souladu s podmínkami pro pořízení, které jsou stanoveny ve výrokové části územního plánu.

Důvodem požadavků na pořízení územních studií je to, že výše uvedené plochy nejsou řešeny v územním plánu tak podrobně, aby byla zaručena koordinace využití území v dané ploše. Zejména se jedná o potřebu dořešit vymezení veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, ploch veřejné zeleně. Významné je i podrobnější stanovení prostorové regulace.

Při řešení územních studií musí být dodrženy rámcové podmínky, které pro plochy jsou stanoveny.

U plochy **Z01** je studie již zpracována. Pro případ, že se změny podmínky a bude třeba řešení změnit, je stanoven požadavek zpracovat studii novou.

Vymezení ploch – viz výkres P1 Základní členění území.

### **3.e.11) Zdůvodnění stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Územní plán Statenice stanovuje pořadí změn v území u 8 zastavitelných ploch. Důvodem je nutnost včasného zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury pro jednotlivé rozvojové lokality i obec jako celek (viz také nové znění republikové priority č. 26 PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1: ... „Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit“)

U ploch **Z02**, **Z03a** a **Z03b** v areálu Boušovský znamená stanovení pořadí změn v území podmínění výstavby zejména vybudováním místní „páteřní“ komunikace, která propojí silnici II/240 se silnicí III/0079. Tato komunikace bude nejenom osou rozvoje v tomto významném rozvojovém území, ale bude mít vliv i na zatížení silnice III/0079. Další podmínky se týkají zajištění technické infrastruktury (pitná voda, čištění odpadních vod a retence dešťových vod). U lokality Z02 je významnou podmínkou i požadavek dokončených ploch zeleně – „centrálního parku“ na ploše Z03c. Tato plocha zeleně jednak propojí plochy nové výstavby se stávající zástavbou a jednak poskytne nový prostor pro relaxaci obyvatelům celé obce.

U plochy **Z06** je důvodem stanovení pořadí změn v území to, že tuto plochu není vhodné zastavovat, pokud nedojde k realizaci výstavby na ploše Z03b (plocha Z06 by byla odtržena od stávající zástavby) a také proto, že tato plocha nemá možnost zajištění samostatného dopravního přístupu. Proto je podmínkou jejího využití dokončení výstavby na sousední ploše Z03b (na minimálně 1/2 plochy Z03b budou stavby realizovány a předány do užívání). Druhou podmínkou je zajištění dopravního přístupu přes sousední plochu Z03b.

U plochy **Z13a** je podmínkou zajištění dostatečné kapacity pitné vody a zajištění čištění odpadních vod, a to buď v nové ČOV Statenice nebo zajištění zvýšení objemu odpadních vod čištěných na ČOV Roztoky u Prahy pro Statenice.

Plocha **Z13b** má stanoveny obdobné podmínky jako Z13a a navíc je podmínkou jejího využití vybudování propojovací komunikace místního významu mezi silnicí II/240 a silnicí III/2405 a zařízení pro retenci dešťových vod.

Plocha **Z14** Sad – Keltská je podmíněna zajištěním technické infrastruktury (jmenovitě dostatečné kapacity pitné vody a zajištění čištění odpadních vod) včetně retence dešťových vod.

Plocha **Z21** byla do územního plánu zahrnuta zejména proto, že její využití souvisí s možností nového propojení mezi ulicemi K Cihelně a ulicí Kralupskou (II/240). Došlo by tím k odstranění jedné z nepříjemných dopravních závad na silnici II/240. Proto je využití plochy Z21 podmíněno výstavbou tohoto propojení, které lze pokládat za veřejný zájem.

U ploch Z02, Z03a, Z03b, Z13a, Z13b, Z14 a Z21 je pořadí změn vázáno na realizaci staveb. Je to z toho důvodu, aby mohly být podmíněné stavby (stavby pro bydlení a občanskou vybavenost) zahájeny ještě před dokončením staveb, které je podmiňují. Stanovení pořadí změn v území tímto způsobem však zároveň zajišťuje, aby podmiňující stavby dopravní a technické infrastruktury, popř. parkové úpravy, byly v době uvádění jednotlivých konkrétních staveb pro bydlení a občanského vybavení do užívání, již fakticky fyzicky skutečně dokončeny.

Dokončením – realizací staveb - se míní vydání kolaudačního souhlasu, či oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu, nebo obdobný úkon v souladu s aktuální legislativou.

Také u plochy Z06 je realizací staveb na sousední ploše Z13b míněno to, že mají vydán kolaudační souhlas, nebo podáno oznámení záměru započít s užíváním stavby stavebnímu úřadu, nebo obdobný úkon v souladu s aktuální legislativou.

### **3.e.12) Zdůvodnění vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt**

Územní plán Statenice vymezuje přestavbovou plochu P01, ve které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt. Jedná se o plochu v centru obce, jejíž součástí je památkově chráněný areál zámku. Počítá se s jeho kompletní rekonstrukcí a přestavbou pro aktuální potřeby obce. Součástí plochy je i nezastavěná část, kde regulativy územního plánu umožňují dostavby novými objekty pro bydlení i občanskou vybavenost. Náročný bude i návrh úpravy a doplnění nových veřejných prostranství a veřejné zeleně. Z toho důvodu byl stanoven požadavek, aby v této ploše vypracoval architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

### **3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

#### **Demografická východiska**

*(podrobná analýza viz Doplňující průzkumy a rozborů pro ÚP Statenice, 2013)*

Počet obyvatel rostl až do 1. sv. války, pak následuje stagnace a před rokem 1991 i pokles, mj. odlivem obyvatel do Prahy a dalších center (Roztoky, Kladno). Vliv Prahy se projevoval hlavně šířením kolonií rekreačních chat v údolí Únětického potoka a zahrádek na okrajích Statenic. Zlom v populačním vývoji obce i širokého okolí nastal koncem 90. let a zejména po roce 2000 rozmachem výstavby bytů. K 31.12.2013 měla obec dle ČSÚ 1 376 obyvatel, což je více než dvojnásobek počtu obyvatel v roce 2001 (663 obyvatel). Novou výstavbou dochází i k propojování zastavěných ploch se zástavbou okolních obcí. Trend růstu počtu obyvatel pokračoval i v letech 2014 a 2015, kdy obec dosáhla počtu cca 1390 obyvatel. K 1.1.2017 dosáhl počet obyvatel Statenic již počtu 1 441.

Občanské vybavení však nezahrnuje školu ani poštu, ovšem jsou zde zdravotnické ordinace (zubař, ortoped), což umožňuje rostoucí populace a kupní síla v širším zázemí obce. Obec spadá za veřejným vybavením do Horoměřic (mj. matriční úřad) a „protisměrně“ i do Velkých Přílepe (mj. stavební úřad). Většina vazeb je ale na Prahu, zejména dojíždka za prací, za komerční vybaveností i do škol. Rostoucí maloobchodní poptávku využil také Lidl na křižovatce u Horoměřic (trasa přes Suchdol), v samotných Statenicích je jen skromná prodejna potravin a několik obchůdků v nové lokalitě Statenický Mlýn. Pověřený obecní úřad pro Statenice má ještě vyhovující umístění v Roztokách, ovšem příslušnost k obci s rozšířenou působností (ORP) Černošice je nevhodná, z hlediska neexistujících vazeb k tomuto středisku.

S populační expanzí a imigrací souvisí dosti razantní proměna všech sociálních struktur Statenic. Zejména se jedná o omlazování populace. Jde o výrazný nárůst počtu i podílu dětí, stagnaci podílu produktivní věkové skupiny (15-64) a pokles podílu seniorů v obci.

Z dalších charakteristik stojí za zmínku poměrně vysoké procento cizinců (16 % podle SLDB 2011) a podle očekávání velmi vysoká vzdělanost (28 % vysokoškoláků z populace ve věku nad 15 let např. proti krajskému průměru 11 %, SLDB 2011). V obci bylo sečteno 169 podnikatelů (SLDB 2011).

Podle definitivních výsledků SLDB 2011 bylo v obci 422 obydlých domů, z toho 411 rodinných.

**Celých 43 % z obydlých domů bylo postaveno v letech 2001-2011, a to cca 350 bytů.**

### **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území**

Zastavěné území obce je využito v současné době poměrně intenzivně, převažuje zástavba obytná rodinnými domy. V zastavěném území se předpokládá doplnění jednotlivých rodinných domů na několika dosud volných parcelách a doplnění zařízení veřejné občanské i technické vybavenosti.

Významná je revitalizace areálu Statenického zámku, který je v územním plánu vymezen jako přestavbová plocha P01. V ploše zámku se předpokládá smíšené využití pro bydlení (včetně bytových domů) a občanskou vybavenost.

Další intenzifikace využití stávajícího zastavěného území není možná, protože dosud volné plochy jsou převážně v nivě Únětického potoka, kterou nelze zastavovat, neboť plní ekostabilizující, vodohospodářskou a rekreační funkci. Dalšími plochami v zastavěném území, které je třeba nechat nezastavěné, jsou plochy zeleně, které jsou převážně součástí systému sídelní zeleně a plní řadu funkcí, mimo jiné i funkci zvýšení retenční schopnosti území.

Území je z části využito pro individuální rekreační zástavbu (chaty). Jedna z ploch bude výhledově prověřena, zda má předpoklady k transformaci na trvalé bydlení.

### **Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Během pořizování územního plánu bylo vymezeno 23 zastavitelných ploch. Z toho tři (Z16, Z20, Z22) byly vyřazeny při společném jednání.

Zvýšený zájem o bydlení v daném území trvá již od roku 1990. Zejména v posledních deseti letech probíhá územně technická příprava výstavby na řadě míst řešeného území v souladu s dosud platným územním plánem (Změna č.1 ÚPSÚ Statenice) a s vydanými územními rozhodnutími a stavebními povoleními.

Většina ploch vymezených v těchto dokumentacích byla do územního plánu převzata.

<b>Bilance zastavitelných ploch vymezených v novém ÚP</b>		<b>Podíl ze všech zastavitelných ploch</b>	<b>Rozloha v ha</b>
Plochy, které jsou zastavitelné již v současnosti dle Změny č.1 ÚPSÚ		95%	109
Plochy, které byly navrženy při Změně č.2 ÚPSÚ (zrušena)		1,5%	1,7
Plochy, které v minulosti nebyly navrhovány v ÚPD jako zastavitelné	nyní navrženy pro bydlení, veřejné prostranství nebo technickou infrastrukturu	2,5%	3
	nyní navrženy pro zeleň	1%	1.3
<b>CELKEM</b>		<b>100%</b>	<b>115</b>

Potřeba ploch pro jiné funkce, než bydlení, vyplývá z potřeby vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území, kde mimo bydlení funguje občanská vybavenost, jsou zde podmínky pro rekreaci a sport a i pro nerušící komerční aktivity včetně drobné výroby.

Vymezení ploch pro bydlení a smíšené bydlení v novém územním plánu odpovídá dosavadnímu vývoji obce a právnímu stavu územně plánovací dokumentace a navazujících rozhodnutí. Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení a smíšené bydlení v daném území se nedá tedy odvodit pouze od dosavadního demografického vývoje. Za období 2001 – 2011 se postavilo na území obce 350 bytů, převážně v rodinných domech. Za dvacetileté až třicetileté období, na které se plánuje tento územní plán, můžeme tedy předpokládat výstavbu cca 700 až 900 bytů. Z toho lze odvodit potřebu ploch pro bydlení a smíšené obytné plochy cca 75 ha, což je v relacích odevzdávaného návrhu ÚP (77 ha). Prověřování rozlohy ostatních typů ploch

(například občanské vybavenosti) výpočtem není smysluplné, protože se předpokládá, že v plochách bydlení a ve smíšených obytných plochách bude v rámci přípustných funkcí realizována i jiná, než obytná zástavba – občanská vybavenost, sport, zeleň, veřejná prostranství.

V území obce se připravují projekty, které počítají se zástavbou rozsáhlých ploch v jihovýchodní části (areál Jabloňový Sad) a v severozápadní části obce (areál Boušovský). Tyto projekty jsou koncipovány jako svébytné obytné celky včetně ploch pro občanskou vybavenost, sport a rekreaci, veřejná prostranství a zeleň. Počítá se i s výstavbou bytových domů. Jejich realizace by mohla znamenat výrazné zvýšení dynamiky výstavby v obci. S ohledem na pokročilý stav přípravy projektů (vydání územní rozhodnutí, stavební povolení a investice do veřejné infrastruktury) převzal nový územní plán plochy pro tyto areály a vymezil je jako zastavitelné. Pro případ, že vydaná územní rozhodnutí, případně stavební povolení, pozbydou platnosti, stanovil územní plán nové podmínky pro využití těchto ploch.

V platném územním plánu (Změna č. 1 ÚPSÚ Statenice) je vymezeno cca 77 ha ploch pro bydlení a smíšené bydlení. Přesto obec obdržela požadavky na další zastavitelné plochy - mimo již vymezené, a to v rozsahu cca 20 ha. Některé z nich (cca 7 ha) byly jako zastavitelné plochy vymezeny ve změně č.2, která byla později zrušena. Nový územní plán z nich přebírá cca 1,7 ha. Ostatní plochy nemohly být akceptovány zejména proto, že se nacházely v nivě potoka.

V následující tabulce je odborný odhad možného vývoje počtu obyvatel a bytů v budoucích cca 20 – 30 letech. Tento odhad počítá s tím, že z navržených ploch pro bydlení a smíšené bydlení bude využito pro bydlení cca 60 – 70%.

Vývoj počtu obyvatel a bytů v minulých letech a v budoucích cca 20 - 30 letech – odborný odhad reálného rozvoje

rok	2001	2011	2013	2015	cca 2040
Počet obyvatel	663	1 287	1 376	1390	cca 3 500
Počet bytů	232	573	cca 600	cca 610	cca 1 400 – 1 500

*Poznámky:*

- 1) *Reálný počet přítomného obyvatelstva může být až o 200 obyvatel vyšší, neboť noví obyvatelé nejsou vždy přihlášení k trvalému pobytu.*
- 2) *Pro návrh sítě technické infrastruktury byl proveden odborný odhad počtu obyvatel za cca 10 let, což můžeme chápat jako první etapu plánovaného rozvoje obce. V tomto období bude probíhat výstavba na roztroušených pozemcích jednotlivých stavebníků a v malých lokalitách (celkem cca 80 RD) a předpokládáme i zahájení výstavby na plochách velkých investorů, která bude pravděpodobně směřována též do rodinného bydlení (Boušovský – 80 RD, Jabloňový sad – sever 40 RD). Potom by mohl být počet bytů zhruba  $610 + 200 = 810$  bytů, to představuje celkem cca 2 000 obyvatel, s rezervou pro návrh sítě lze počítat 2 500 obyvatel.*
- 3) *Jedná se o hrubý odhad, který je vázaný na představu o dynamice vývoje dané aktuální poptávkou a konkurencí nabízených ploch pro bydlení v této části suburbanizačního prostoru Prahy v roce 2016.*

Vývoj počtu obyvatel v budoucích cca 20 - 30 letech – teoretický maximální rozvoj

Takový rozvoj nepokládáme za reálný, přesto jsme provedli jeho odhad.

Při maximálním využití všech ploch, na kterých lze realizovat bydlení v souladu s vydanými územními rozhodnutími a na dalších plochách pro bydlení v souladu s územním plánem, by teoreticky mohl být celkový počet obyvatel následující:

stav 2015: 1 390

nárůst:

- areál Boušovský: 1 990
- areál Jabloňový Sad: 1 400
- ostatní plochy: 1 000

**celkem: 5 780**

S ohledem na teoretickou možnost takového rozvoje je třeba ještě více podtrhnout význam návrhu veřejné infrastruktury. Zejména návrhu zásobování vodou a likvidace dešťových vod. Dále to zvyrazňuje význam návrhu odpovídajících veřejných prostranství, parků a další zeleně a občanské vybavenosti včetně ploch pro sport a relaxaci.

Územní plán vymezil pro veřejnou infrastrukturu v některých případech konkrétní plochy pro základní školu, mateřskou školu, centrální park, sportoviště, čistírnu odpadních vod (včetně vymezení ploch územní rezervy), vodojemy.

Další občanská vybavenost bude součástí ploch bydlení a smíšeného bydlení, jejichž regulativy takové využití umožňují.

### **Konkrétně k zastavitelným plochám**

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v souladu s urbanistickou koncepcí založenou v dosud platném územním plánu obce (Změna č.1) a postupně naplňovanou vydávanými územními a stavebními rozhodnutími. V územním plánu je většina zastavitelných ploch tohoto typu (v příloze G3 fialové plochy). Pokud jsou v územním plánu stanoveny podmínky odlišně od podmínek územního nebo stavebního povolení, nejsou tím tato rozhodnutí nijak ovlivněna. Teprve v případě, že pozbydou platnosti, uplatní se podmínky stanovené územním plánem, které většinou směřují ke snížení intenzity využití území.

Do územního plánu byly dále zařazeny 4 plochy, které byly vymezeny ve zrušené Změně č.2 územního plánu (v příloze G3 žluté plochy). Jsou to tyto plochy:

- Z01 (část) – plocha pro veřejnou občanskou vybavenost (mateřskou školu) a zeleň v centru Státnic
- Z14 (část) – plocha pro bydlení – je enklávou vedle zastavěného území a zastavitelné plochy v lokalitě pod Chotolem
- Z19 – plocha pro cca 1 rodinný dům u silnice na Lichoceves (ulice Ke Kůlnám) na okraji zastavěného území
- Z23 – Ke Kříži – na jižním okraji zastavěného území v Černém Volu

Další skupinu tvoří plochy, které ještě v územně plánovací dokumentaci nebyly vymezeny jako zastavitelné (v grafické příloze G3 červené plochy). Jedná se většinou o drobné plochy doplňující současnou zástavbu. Zvláště je třeba se zmínit o následujících plochách:

- Z07 – plocha pro 1 rodinný dům na okraji nové zástavby Černého Vola v enklávě mezi stávající zástavbou a hranicí obce – část plochy je navržena pro zeleň (konec ulice Za Roklí)
- Z09 (část) – dostavba druhé strany ulice Skalní v její horní partii
- Z10 - plocha pro čistírnu odpadních vod Státnice – zásadní investice pro rozvoj obce

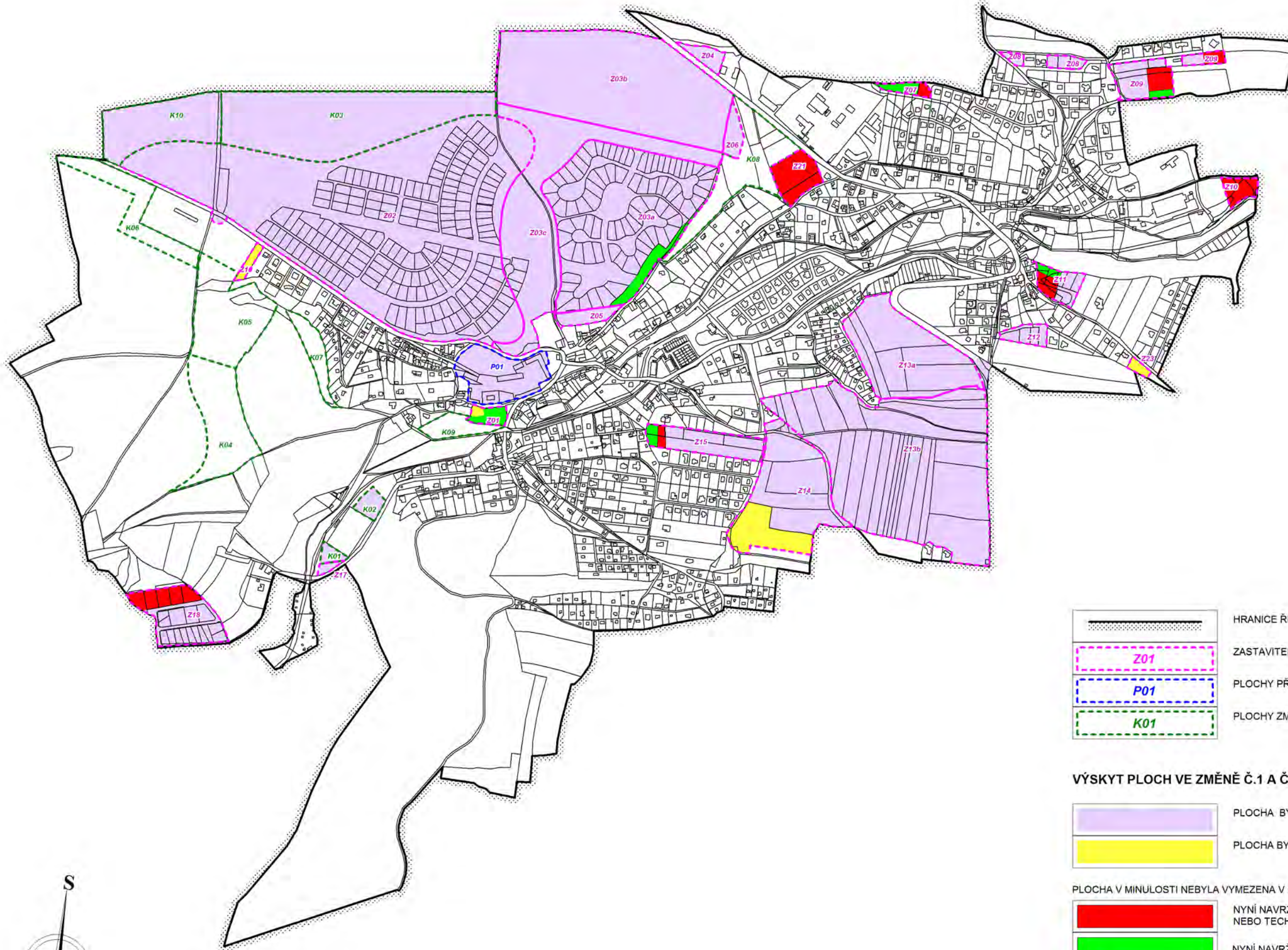
- Z11 - plocha v centru Černé Vola (Ke Kříži) je enklávou ve stávající zástavbě, část na ostrohu ponechána pro zeleň) plochy
- Z15 (část) – plocha v enklávě zastavěného území (u Keltské ulice)
- Z18 (část) - plocha v lokalitě Kopanská, kde je dosud platné územní rozhodnutí vydané ještě před platností prvního územního plánu obce
- plocha Z21, jejíž využití je podmíněno výstavbou nového připojení ulice K Cihelně přes plochu Z21 od navržené okružní křižovatky na Kralupské ulici; toto připojení by odstranilo dopravní závalu a zlepšilo napojení části Statenic na silnici (na ulici Kralupskou)



# Statenice

G3  
Plochy vymezené  
v novém ÚP a jejich výskyt  
ve Změně Z1 a Z2 ÚPSÚ

1: 10 000



	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z01
	PLOCHY PŘESTAVBY P01
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ K01

## VÝSKYT PLOCH VE ZMĚNĚ Č.1 A Č.2

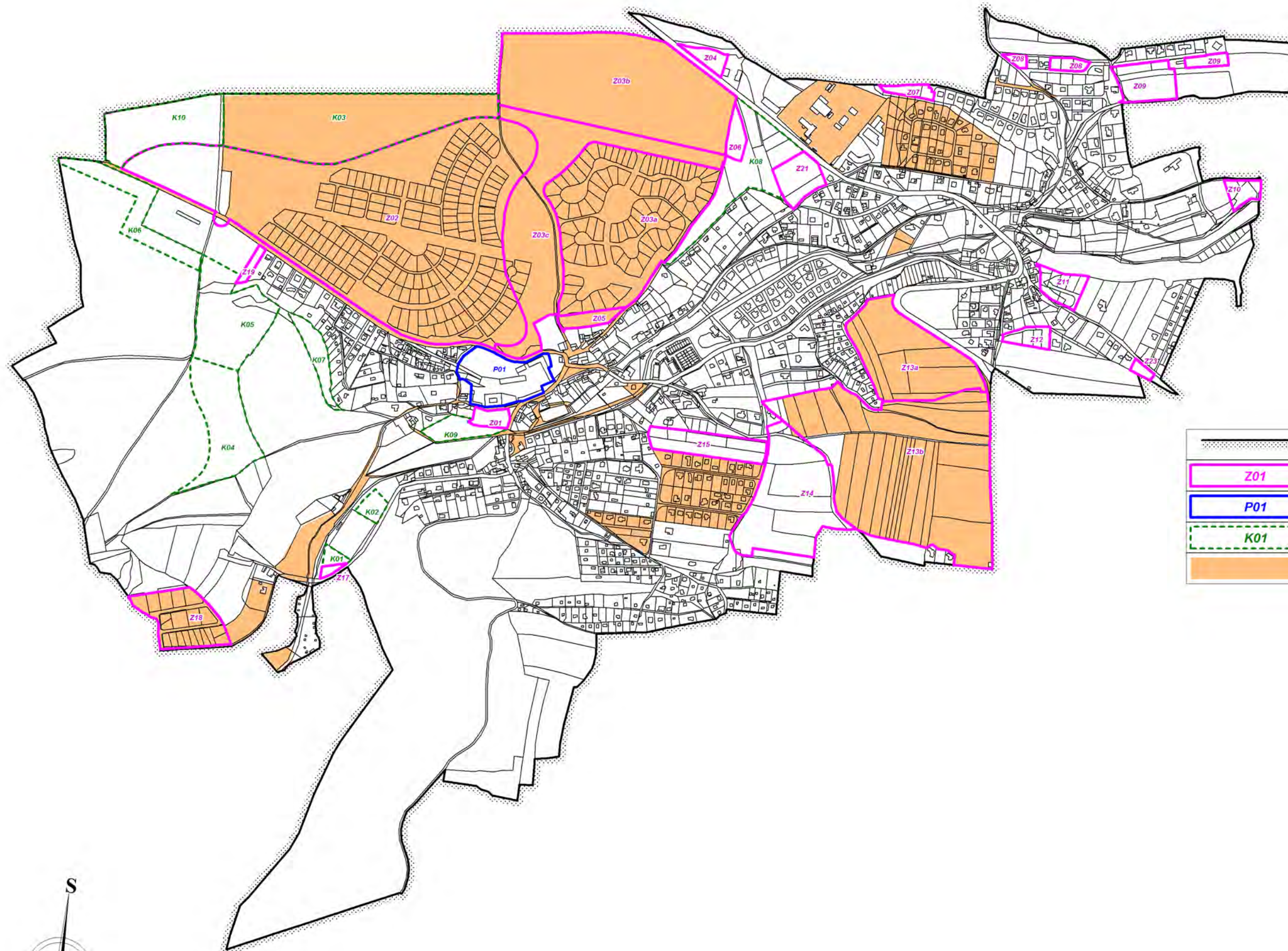
	PLOCHA BYLA VYMEZENA VE ZMĚNĚ Č.1
	PLOCHA BYLA VYMEZENA JEN VE ZMĚNĚ Č.2
	PLOCHA V MINULOSTI NEBYLA VYMEZENA V ÚPD NYNÍ NAVRŽENA PRO BYDLENÍ, VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ NEBO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU
	NYNÍ NAVRŽENA PRO ZELEŇ



# Statenice

G4  
Vydaná  
územní rozhodnutí  
a stavební povolení

1: 10 000



	HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY Z01
	PLOCHY PŘESTAVBY P01
	PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ K01
	PLOCHY, VE KTERÝCH BYLO VYDÁNO ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ NEBO STAVEBNÍ POVOLENÍ *)

\*) jedná se o vybraná územní rozhodnutí a stavební povolení předaná projektantovi ÚP do srpna 2016, kdy byl zpracován ÚP k veřejnému projednání; ve schématu nejsou rozlišeny druhy územních rozhodnutí

#### **4. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHL. Č.500/2006 SB. ČÁST II ODST. 1a) - d)**

##### **4.a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 a)*

viz O3 Výkres širších vztahů

Statenice leží cca 11 km severozápadně od centra Prahy, na silnici II/240 spojující Prahu s Kralupy nad Vltavou. Patří do správního obvodu ORP Černošice a do správního obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Roztoky u Prahy. Širší vazby jsou orientovány především na Prahu 6 a dále na Velké Přílepy, Horoměřice.

Sousedními obcemi jsou: Horoměřice, Tuchoměřice, Lichoceves, Velké Přílepy, Únětice. Před úpravou hranic obcí sousedila i s Hlavním městem Prahou – Přední Kopaninou.

Obec Statenice tvoří dvě části (Statenice a Černý Vůl) na jednom katastrálním území. Blízkost metropole a relativně atraktivní údolí Únětického potoka podmiňují mimořádný růst obce v posledních cca 15 letech. Růst je součástí procesu intenzivní suburbanizace (rozvoje Prahy v jejím zázemí), a to přesto, že celkově je krajina severně od Prahy průměrně atraktivní, trpí vysokým zorněním půdy, leteckou hlukovou zátěží a dosud také absencí kapacitní dopravní infrastruktury včetně severního segmentu Pražského okruhu.

Obcí prochází komunikace II/240, spojující Statenice jižním směrem s Horoměřicemi, severozápadním směrem s Velkými Přílepy. Jihovýchodním směrem míří komunikace II/241 vedoucí do Prahy – Suchdola. Ve směru východ – západ obcí procházejí dvě komunikace třetí třídy III/2405 směřující od Černého Vola přes Statenice dále jihozápadním směrem na Tuchoměřice. V centru Statenic se z této komunikace odpojuje silnice III/0079 směřující severozápadním směrem na Lichoceves. V blízkosti obce je plánováno vedení pražského okruhu.

Dle ZÚR by mělo dojít k přeložení komunikace II/240 ze stávající trasy do polohy spojující silnici R7 od Kněževsi se silnicí II/101 před Kralupy nad Vltavou. Tím by mělo výhledově dojít k poklesu zátěže zejména nákladní dopravou na současném průjezdu silnice II/240 sídlem Černý Vůl.

Územní plán koordinuje všechny nadmístní systémy technické i přírodní. Vazby na sousední obce se uplatňují zejména v problematice dopravní, dále zásobování pitnou vodou a čištění odpadních vod, v problematice územních systémů ekologické stability a občanské vybavenosti.

Dopravní vazby na širší území jsou podrobně popsány v kapitole Zdůvodnění řešení dopravy v tomto textu. Obdobně i souvislosti zásobování pitnou vodou a čištění odpadních vod.

Pro znázornění dopravní problematiky v širších souvislostech jsou zpracovány grafické přílohy:

- G1 Výhledová trasa obchvatu II/241 (dotýká se zejména obcí Horoměřice, Úholičky, Velké Přílepy)
- G2 Ochranná pásma letišť
- O10 Dopravní vazby na sousední obce

Kromě již zmíněné objízdné trasy II/240 zobrazuje tato příloha i vazby účelových cest, pěších tras a cyklotras. Zobrazené návrhy jsou významné pro zlepšení propojení sousedních obcí a zvýšení prostupnosti krajiny.

Pro znázornění problematiky ÚSES je zpracován výkres:

- O11 Vazby ÚSES na sousední obce

Grafické přílohy mají hlavně pomoci sousedním obcím i dotčeným orgánům lépe se orientovat v širších souvislostech návrhu ÚP Statenice.

Významný je návrh ploch pro veřejnou občanskou (zejména školskou) vybavenost. Obec v současnosti pro zajištění základního školství spolupracuje se sousedními obcemi – děti ze Statenic využívají školská zařízení v sousedních obcích. Vzhledem k navrženému rozvoji obce spojenému s uvažovaným nárůstem počtu obyvatel až na 3 500 (v horizontu budoucích cca 20 - 30 let) chce obec usilovat o soběstačnost v záležitosti mateřské a základní školy. V nejbližší době však bude muset ještě spoléhat na dohodu se sousedními obcemi.

Nadmístní význam může mít zařízení komerčních služeb a obchodu, které může vzniknout v novém rozvojovém areálu Boušovský, kde se uvažuje o výstavbě supermarketu, který by mohl saturovat i poptávku obyvatel sousedních obcí, zejména těch, kteří projíždějí obcí za prací do Prahy.

Také záměr výstavby golfového hřiště je nadmístního významu. Hřiště by mělo být umístěno zejména na území sousední obce Velké Přílepy. Na území Statenic je vymezena plocha o rozloze cca 12 ha pro odpovídající část golfového hřiště (plocha K03 a K10).

Ve vztahu k Velkým Přílepům Územní plán Statenice dokumentuje v širších vztazích ve výkresu O10 - vazby dopravní a ve výkresu O11 – vazby systému ÚSES.

Územní plán Statenice v žádném případě nenavrhuje žádné záměry na území obce Velké Přílepy. V uvedených výkresech odůvodnění ÚP Statenice je jen dokumentováno možné napojení dopravních, respektive přírodních systémů.

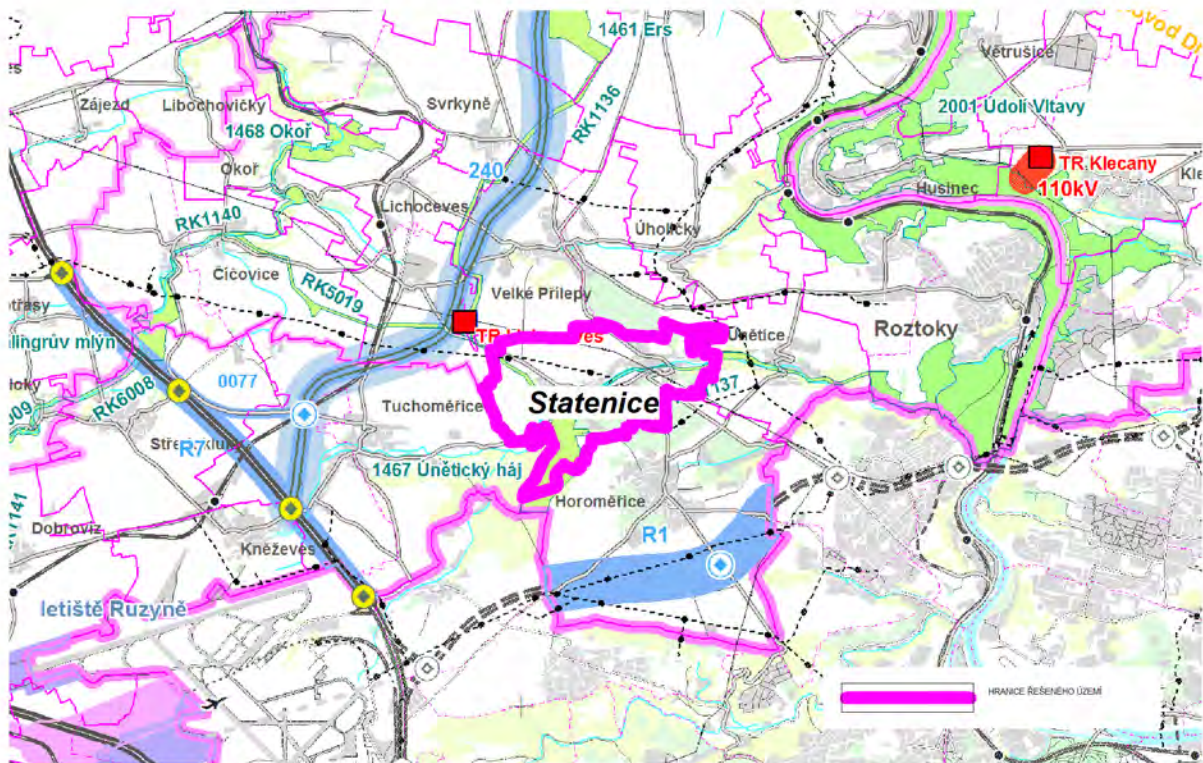
Pěší propojení vyznačená ve výkresu O10 na území obce Velké Přílepy Územní plán Statenice nenavrhuje, ale pouze dokládá, že by byla možná. Tímto znázorněním není nijak dotčena územně plánovací dokumentace Velkých Přílep – pokud tuto pěší cestu na svém území obec Velké Přílepy nechce, ve svém územním plánu ji vymezovat nemusí. Zároveň obec Statenice nebude prozatím ve své územně plánovací dokumentaci vymezovat propojení místních komunikací z navrhované kruhové křižovatky „A“ směrem do Velkých Přílep kolem v ÚP Velké Přílepy navrhované rozvojové plochy občanského vybavení OM č. plochy Z7. Návrh dopravní koncepce v Územním plánu Statenice byl vymezen stejným způsobem již ke společnému projednání v roce 2014, tehdy Velké Přílepy neuplatnily žádnou připomínku. Měnit tuto koncepci nyní, po veřejném projednání by pro obec Statenice znamenalo podstatnou úpravu a opakování veřejného projednání. Proto bude nynější koncepce zachována s tím, že na základě podrobnějšího prověření a dalšího jednání s Velkými Přílepy může dojít k následné úpravě např. na základě vyhodnocení uplatňování Územního plánu Statenice, které bude muset být provedeno do čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu.

Nová zastavitelná plocha, kterou Velké Přílepy navrhuje ve své připomínce k vymezení, rovněž nebude v Územním plánu Statenice vymezena. Na území Statenic je vymezeno velké množství zastavitelných ploch, které umožňují umisťování občanského vybavení, proto není vymezování další plochy odůvodnitelné. Zároveň není žádoucí vytvářet podmínky pro srůstání sousedních sídel.

V Územním plánu Statenice není navrhováno umístění místní komunikace na území Velkých Přílep, ale pouze územní rezerva R03 pro eventuální vedení propojující komunikace místního významu od výhledové objízdné trasy silnice II/240, resp. II/241 ke křižovatce na stávající silnici II/240. Tato rezerva je vymezena na území obce Statenice, její ev. výhledová trasa označená v připomínce (2) je znázorněná pouze v odůvodnění ve výkresu O10, čímž se pouze dokládá, že by toto propojení bylo možné. Tímto znázorněním není nijak dotčena územně plánovací dokumentace Velkých Přílep – pokud tuto komunikaci na svém území nebude chtít, ve svém územním plánu ji vymezovat nemusí. I v tomto případě platí to, co je uvedeno výše – návrh územní rezervy Statenice nyní v územním plánu ponechávají, na základě podrobnějšího prověření a dalšího jednání s Velkými Přílepy může dojít k následné úpravě např. na základě vyhodnocení uplatňování Územního plánu Statenice, které bude muset být provedeno do čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu.

# ÚZEMNÍ PLÁN STATENICE 10/2017

## O3 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1:100 000



Jako podklad byl použit Výkres koridorů ZÚR Středočeského kraje, vydáno 2011.

### NÁVRHOVÁ ČÁST

návrh	územní rezerva	
		silnice
		aglomerační okruh (vyzraňování)
		mimoúrovňové křižovatky nově navržené
		mimoúrovňové křižovatky navržené k rekonstrukci
		železnice
		letišťe

### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

		elektrické vedení ZVN a VVN
		rozvodny
		plynovody VVTL a VTL
		regulační stanice
		dálkovody
		vodovody
		vodojemy
		protipovodňová opatření
		lokality pro akumulaci povrchových vod

Poznámka:  
Zkapacitnění stávajících koridorů je ve výkresu znázorněno poloviční šířkou než koridory stejného typu v nových trasách.

### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

		nadregionální biocentra a biokoridory
		regionální biocentra a biokoridory

### INFORMATIVNÍ ČÁST

#### ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

	hranice kraje
	hranice správního obvodu ORP
	hranice správního obvodu POU
	hranice obce
	hranice katastru
	dálnice a rychlostní silnice
	ostatní silnice
	mimoúrovňové křižovatky
	železniční tratě tranzitní a celostátní
	železniční tratě regionální
	elektrické vedení 400 kV
	elektrické vedení 220 kV
	elektrické vedení 110 kV
	plynovody VVTL
	plynovody VTL
	dálkovody

Poznámka:  
legenda převzatá z Výkresu koridorů ZÚR obsahuje i jevy, které nejsou součástí výřezu pro širší vztahy ÚP Státenice

Ve vztahu k Úněticím územní plán dokumentuje v širších vztazích ve výkresu O10 vazby dopravní a ve výkresu O11 – vazby systému ÚSES.

Územní plán Statenice v žádném případě nenavrhuje žádné záměry na území obce Únětice. V uvedených výkresech O10 a O11 odůvodnění ÚP Statenice je jen dokumentováno možné napojení dopravních, respektive přírodních systémů.

Návrh zastavitelné plochy Z10 a navazující územní rezervy pro ČOV bude v Územním plánu Statenice v sousedství Únětic ponechán. Pro obec Statenice je řešení čištění odpadních vod prioritou. Plocha vymezená pro zástavbu ČOV je na základě prověření z hlediska odtokových poměrů v území pro ČOV v podstatě jedinou vhodnou plochou, z hlediska majetkoprávního se jedná o pozemky částečně ve vlastnictví obce Statenice, částečně ve vlastnictví jiných subjektů (jednání o majetkoprávním vypořádání byla zahájena), takže z těchto důvodů nelze uvažovat o umístění ČOV v jiné lokalitě. Zvyšování kapacity na ČOV Roztoky u Prahy je podle dosavadních zkušeností z podobných lokalit obce problémové a pro obec značně omezující, a proto je pro obec zajištění určité nezávislosti v tomto směru nezbytností. Pro ČOV je již zpracovaná studie proveditelnosti pro 6000 EO.

Obavy ze sousedství obytné zástavby v Úněticích a ze zhoršení čistoty vody v Únětickém potoce nejsou skutečně při současných nárocích na kvalitu přečištěné vody a při soudobé účinnosti ČOV na místě. Vymezením zastavitelné plochy Z10 pro umístění ČOV není dotčena provázanost prvků ÚSES, konkrétně propojení lokálního biocentra LBC 19 Horní Únětické rybníky směrem na území Únětic, což je kromě návrhu územního plánu názorně doloženo např. ve výkresech odůvodnění O11 Vazby ÚSES na sousední obce nebo O12 Územní systém ekologické stability, které jsou zpracovány za účelem odůvodnění koncepce řešení územního plánu.

Územní rezerva R 02 pro vedení objízdné trasy silnice II/240, resp. II/241, zůstane v Územním plánu Statenice prozatím ponechána. Jedná se pouze o územní rezervu, vymezenou za účelem prověření účelnosti vedení objízdné trasy. Na základě podrobnějšího prověření a dalšího jednání se sousedními obcemi může dojít k následné úpravě na základě např. vyhodnocení uplatňování Územního plánu Statenice, které bude muset být provedeno do čtyř let od nabytí účinnosti územního plánu. Tímto vymezením není nijak dotčena územně plánovací dokumentace Únětic – pokud tuto objízdnou trasu na svém území obec nechce, ve svém územním plánu ji vymezovat nemusí. Územní rezerva R02 pro vedení objízdné trasy silnice II/240, resp. II/241 byla do ÚP Statenice na základě prověřování možností zmírnění dopravní zátěže na silnici II/240 na průjezdu Statenicemi. Jak je v odůvodnění územního plánu uvedeno, je tato územní rezerva vymezena z důvodu iniciace diskuze se sousedními obcemi a krajským úřadem o této alternativě dopravního řešení největšího dopravního problému na území Statenic. Tento problém bohužel není vzhledem ke konfiguraci terénu a míře zastavění řešitelný na území obce Statenice. I přes současný nesouhlas obce Únětice si obec Statenice přesto chce do budoucna zachovat možnost podrobnějšího prověření a další diskuze o objízdné trase se sousedními obcemi i krajským úřadem, proto připomínce obce Únětice nelze vyhovět a územní rezerva R02 zůstává v územním plánu prozatím zachována.

#### **4.b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání**

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 b)*

Územní plán je zpracován na základě schváleného Zadání, které bylo upraveno a doplněno podle výsledku projednání. Požadavky vyplývající ze zadání jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

Označení kapitol v následujícím textu odpovídá zadání:

*II. a). 1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, stanovení cílů zlepšování*

*dosavadního stavu, rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, požadavky na změnu charakteru obce a jejího vztahu k sídelní struktuře*

*Základním požadavkem na zpracování územního plánu je vytvořit předpoklady a stanovit podmínky pro všestranný a vyvážený rozvoj obce, úměrný její velikosti a významu v systému osídlení*

Na požadavky bodu II. a). 1 reaguje územní plán následovně:

- vytváří podmínky pro:
  - zlepšení dopravní obsluhy a technické obsluhy (podmíněnost výstavby)
  - zlepšení občanské vybavenosti (MŠ, ZŠ, plochy sportu, podmínky dalších ploch)
  - obnova centra a dalších veřejných prostranství Statenic
  - zlepšení prostupnosti pro pěší a cyklisty
  - obnova a ochrana hodnot území
  - podpora ekostabilizačních a retenčních funkcí krajiny (ÚSES, plochy NS o, ZX, veřejná zeleň, niva)
- minimální rozsah nově vymezených ploch, které nebyly dosud ještě vymezeny v ÚPD a v ÚR

*II. a). 2 Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch*

ÚP stanovuje ucelenou urbanistickou koncepci s těmito základními prvky:

- rozvoj obce jako dnes již spojitěho zastavěného území v údolí Statenického potoka s dvěma hlavními jádry Statenice a Černý Vůl, s důrazem na centrum ve Statenicích (obecní úřad, obchod, zámek, školka, park Parádnice) – v jádrech je kladen důraz na zachování charakteru venkovské zástavby
- niva potoka s vymezeným Q100, QAZ a prvky ÚSES bude chráněna před novou zástavbou
- na úbočích, dnes již převážně intenzivně zastavěných, mohou být doplněny jednotlivé stavby, či menší skupiny, vždy však s ohledem na:
  - zejména zajištění odpovídajících parametrů dopravní infrastruktury, která je mnohde limitujícím prvkem pro novou zástavbu
  - zachování retenční schopnosti území (rezervování ploch pro opatření ke zvýšení retenční schopnosti území)
  - zachování prostupnosti pro pěší a cyklisty
- rozvoj zástavby na terasách nad údolím v území dřívějších polí a sadů obklopujících vesnici
  - tento rozvoj byl již dříve navržen v rozsahu, který přesahuje reálný rozvojový potenciál území
  - nový územní plán tyto rozvojové plochy přebírá z důvodů ekonomických (náhrady za vynaložené náklady) a právních (vydaná rozhodnutí) a současně navrhuje řadu opatření, která mají omezit hrozící rizika
  - územní plán podmiňuje novou výstavbu:
    - realizací dopravní, technické i občanské vybavenosti
    - zajištěním dostatku ploch zeleně a veřejných prostranství
    - zajištěním prostupnosti území a vazeb na plochy stávající zástavby
    - regulací výstavby – plošnou i prostorovou pro zajištění ochrany krajinného rázu a dostatečné retenční schopnosti území
    - zajištění ploch pro opatření proti splachovým povodním
    - zajištění ploch pro retenci dešťových vod

ÚP stanovuje koncepci dopravní infrastruktury s těmito základními prvky:

- výhledový návrh obchvatu II/240

- nová propojení místních a účelových cest i do sousedních vesnic
- pěší prostupnost
- zajištění ploch pro parkování

Dříve vydaná správní rozhodnutí jsou zobrazena v samostatném výkresu, který je součástí odůvodnění, neboť v koordinačním výkrese by tato informace nebyla zobrazena přehledně.

Pořadí změn v území bylo stanoveno s cílem podmínit výstavbu zejména v rozhodujících rozvojových plochách (areál Boušovský a areál Jabloňový Sad). Podmínky výstavby jsou zejména:

- výstavba nových propojení spojnice II/240 a silnic III. třídy
- dokončení ploch zeleně, dokončení veřejné infrastruktury

*II. a). 3 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn*

*II. a). 3.1 Veřejná dopravní infrastruktura*

ÚP stanovuje koncepci dopravní infrastruktury s těmito základními prvky:

- výhledový návrh obchvatu II/240
- nová propojení místních a účelových cest i do sousedních vesnic
- pěší prostupnost
- zajištění ploch pro parkování

Dopravní koncepce je navržena v souladu s požadavky zadání, viz kapitola 3.e.4.1) Zdůvodnění řešení dopravy a ve výkresech: O4 Dopravní infrastruktura, O8 Cyklotrasy, lokální pěší a turistické trasy, O10 Dopravní vazby na sousední obce a v příloze G1 Výhledová trasa obchvatu II/241 a G2 Ochranná pásma letiště.

*II. a). 3.2 Veřejná technická infrastruktura*

Veřejná technická infrastruktura je navržena v souladu se zadáním, viz kapitola 3.e.4.2) Zdůvodnění technické infrastruktury a výkresy O5 Zásobování vodou, O6 Splašková kanalizace, O7 Energetika a spoje, O9 Dešťové vody.

*II. a). 3.3 Občanské vybavení*

Občanské vybavení je navrženo v souladu se zadáním, viz kapitola 3.e.4.3) Zdůvodnění řešení občanského vybavení.

*II. a). 4 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona*

Koncepce uspořádání krajiny je navržena v souladu se zadáním, viz kapitola 3.e.5).

*K jednotlivým bodům zadání:*

- bylo navrženo zlepšení prostupnosti území několika lokálními pěšími trasami
- v trase Únětického potoka prochází regionální biokoridor; v plochách tohoto biokoridoru je nepřípustné oplocování
- zelená osa celého území, kterou tvoří údolí Únětický potok se zelení doprovázející vodní tok, je chráněna územním plánem před novou zástavbou; podél potoka je navrženo zprůchodnění pro pěší
- zalesnění v západní části území je možné realizovat na ploše K04, kde je vymezena Smíšená plocha nezastavěného území s ochrannou funkcí
- pro snížení ohrožení území obce povodněmi a erozí bylo navrženo zvýšení retence v povodí různými způsoby (zatravnění, zalesnění, výsadba mezí, akumulární nádrží, suché poldery); technické provedení bude upřesněno v následné dokumentaci
- ÚSES byl v ÚP upřesněn



- územní plán navrhl na několika místech doprovodnou zeleň podél účelových cest (například podél cesty k Velkým Přílepům)
- plochy navržené v územním plánu předešlou ÚPD, na kterých jsou také vydaná územní a stavební povolení byly do nového územního plánu převzaty; tyto plochy leží v řadě případů na půdách třídy ochrany I. a II.
- krátkodobou a víkendovou rekreaci podporuje územní plán především návrhem prostupnosti krajiny

*II. a). 5 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny z politiky územního rozvoje, ze zásad územního rozvoje a z územně analytických podkladů*

*II. a). 5. 1 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny z politiky územního rozvoje*

Základní koncepce rozvoje obce, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny je zpracována v souladu s požadavky, vyplývajícími z politiky územního rozvoje, viz kapitola 2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem tohoto odůvodnění.

*II. a). 5. 2 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny ze zásad územního rozvoje*

Základní koncepce rozvoje obce, urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny je zpracována v souladu s požadavky, vyplývajícími ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, viz kapitola 2.a) tohoto odůvodnění.

*II. a). 5. 3 Požadavky vyplývající pro základní koncepci rozvoje obce, urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny z územně analytických podkladů*

Pro území ORP Černošice, ve kterém se obec Statenice nachází, jsou pořízeny územně analytické podklady (2. aktualizace z roku 2012). Pro potřebu pořízení územního plánu byly zpracovány a v květnu 2013 odevzdány také doplňující průzkumy a rozbory.

Do územního plánu byly z ÚAP převzaty a v doplňujících průzkumech a rozborech doplněny limity využití území. Obdobně i hodnoty území byly převzaty z ÚAP a doplněny. Územní plán je chránit a rozvíjí - viz kapitola 3.e.1) Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu jeho hodnot. Úkoly vyplývající z PÚR ČR a ze ZÚR SK byly prověřeny s relevantní z nich byly řešeny (viz kapitola 2.a) Soulad územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem tohoto odůvodnění.

Pořizovatel předal projektantovi cca 50 podnětů a žádostí, které projektant prověřil a část z nich zpracoval do nového územního plánu.

Při návrhu ÚP byl sledován zájem na eliminaci slabých stránek a hrozeb a na posilování silných stránek a příležitostí v jednotlivých oblastech života obce, konkrétně snaha o doplnění deficitní veřejné infrastruktury, o minimalizaci negativních vlivů dynamického rozvoje území na přírodu krajiny a o prostorové propojení nových budoucích částí obce se současnou vesnicí, což by mělo přispět k omezení vzniku sociální segregace nových částí obce.

*II. b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit*

Územní plán vymezil tři územní rezervy a stanovil podmínky pro prověření jejich budoucího využití, viz kapitola 3.e.8) Zdůvodnění vymezení územních rezerv.

*II. c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo*

Tyto požadavky jsou splněny, územní plán vymezil 25 veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu, 2 veřejně prospěšné stavby pro technickou infrastrukturu, 2 plochy pro veřejně prospěšná opatření – ÚSES. Asanace není územním plánem navržena.

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

Územní plán nenavrhuje plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu. Podmínka územní studie byla stanovena pro 10 ploch a podmínka dohody o parcelaci pro 4 plochy, viz kapitoly 3.e.9) a 3.e.10).

*II. e) Případný požadavek na zpracování variant řešení*

Variantní řešení nebylo zadáním požadováno.

*II. f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení*

Tyto požadavky jsou splněny s výjimkou zpracování samostatného výkresu pořadí změn. Územní plán Statenice stanovuje pořadí změn v území u 7 zastavitelných ploch. Důvodem je nutnost včasného zajištění veřejné dopravní a technické infrastruktury pro jednotlivé rozvojové lokality i obec jako celek. Výkres není zpracován, protože textová část výroku je zcela jednoznačná.

*II. g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území*

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad ve svém stanovisku č.j. 116965/2013/KUSK ze dne 26. 8. 2013 k návrhu zadání konstatoval, že Územní plán Statenice není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a ve svém stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody 116965/2013/KUSK ze dne 16. 8. 2013 vyloučil významný vliv územního plánu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území proto nebylo zpracováno.

#### **4.c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje**

*viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 c)*

V územním plánu Statenice je řešena výhledová objízdná trasa silnice II/240, respektive II/241. Řešení není v rozporu s návrhem ZÚR Středočeského kraje, je jeho doplněním v mikroregionální úrovni. Výhledová objízdná trasa se týká obcí Horoměřice, Statenice, Únětice, Úholičky a Velké Přílepy. Je řešením dopravní problematiky v příměstském suburbanizačním prostoru. Odstraňuje významné dopravní závady na průjezdech Černým Volem a Velkými Přílepy. Z části využívá stávajících komunikací mimo zastavěná území, z části je navržena nová trasa. Pro ověření řešení a jako podklad pro projednání s dotčenými obcemi by bylo vhodné zpracovat prověřovací dopravně urbanistickou studii. Pokud by trasa byla prověřena jako vhodná a souhlasně projednána, bylo by vhodné její zakotvení v územních plánech obcí.

Pokud vycházíme z definice, že nadmístního významu jsou taková řešení, která ovlivní více obcí, potom je třeba uvést následující:

Územní plán Statenic je navržen tak, aby rozvoji obytné funkce odpovídal i navržený rozvoj veřejné infrastruktury. Využití zastavitelných ploch navržených v územním plánu Statenice by mohlo přinést růst počtu obyvatel obce, který bude mít vliv i na život sousedních obcí. Přitom plánovaný rozvoj sousedních obcí je rovněž velmi dynamický.

Proto přináší územní plán Statenice odpovídající návrh dopravní a technické infrastruktury (viz územní rezerva pro objízdnou trasu silnice II/241, posílení přivaděče pitné vody, návrh nové čistírny odpadních vod).

Vzhledem k navrženému rozvoji obce spojenému s uvažovaným nárůstem počtu obyvatel až na 3 500 (v horizontu budoucích cca 20 – 30 let) chce obec usilovat o soběstačnost v záležitosti mateřské a základní školy. I tato zařízení ovlivní situaci v sousedních obcích, jejichž vybavenost dosud obyvatelé Statenic využívají. Kromě nekomerční občanské vybavenosti lze v souladu s územním plánem Statenice realizovat i odpovídající obchodní vybavenost, služby, zařízení pro rekreaci a sport.

Území obce Statenice má i širší rekreační význam jako rekreační zázemí pro obyvatele okolí Prahy i hlavního města samotného. Na to reaguje územní plán návrhem zvýšení prostupnosti krajiny (cyklistické a pěší trasy).

Také záměr výstavby golfového hřiště je nadmístního významu. Hřiště by mělo být umístěno zejména na území sousední obce Velké Přílepy.

Koordinovaně se sousedními obcemi je navrženo i upřesnění územního systému ekologické stability.

#### **4.d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa**

viz příloha č.7 k vyhlášce č.500/2006 Sb., část II. odst. 1 d)

##### **4.d.1) Zemědělský půdní fond**

Podrobné Zdůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo v kapitolách odůvodnění:

- 3.e.2.1) Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a ploch přestavby
- 3.e.5) Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny, 3.e.5.3) Zdůvodnění návrhu ploch změn v krajině
- 3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Znázornění ploch, které již byly dříve zařazeny jako zastavitelné v předešlé ÚPD je v grafické příloze:

- G3 Zastavitelné plochy vymezené v novém ÚP a jejich výskyt ve Změně č.1 a č.2.

K problematice záborů je zpracován výkres:

- O2 Předpokládané zábory půdního fondu

#### **Nově vymezené zastavitelné plochy na pozemcích třídy ochrany 1 a 2**

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF je zpracováno v souladu s přílohou č.3 vyhl. č.13/1992 Sb. v platném znění a v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF, které jsou uvedeny v §4 zákona č.41/2015 Sb. To znamená, že navrhované lokality na půdách I. a II. třídy ochrany, které nebyly dříve odsouhlaseny v platné územně plánovací dokumentaci jsou zdůvodněny jiným výrazně převažujícím veřejným zájmem. V případě Statenic se jedná o plochu **Z10 (ČOV)**, **Z21** a plochu **Z23** – nově vymezenou na jihovýchodním okraji Černého Vola.

Plocha **Z10** byla vymezena na východním okraji obce v nivě potoka a je určena pro strategicky významnou stavbu nové čistírny odpadních vod (plocha technické infrastruktury). Jedná se o ornou půdu třídy ochrany 1 o rozloze 0,45 ha. Plocha není součástí velkého polního celku. Je zarostlá náletovými dřevinami. Lze konstatovat, že veřejný zájem využití plochy výrazně převažuje nad zájmem ochrany půdního fondu v této ploše.

Plocha **Z21** má celkovou rozlohu 1,07 ha orné půdy, z toho na půdě třídy ochrany 2 je 0,89 ha a na půdě třídy ochrany 5 je 0,18 ha. Plocha je navržena z důvodu potřeby řešení nového napojení ulice K Cihelně, a tím i celé severní části Statenic západně od silnice II/240 na tuto silnici. Současné napojení je technicky nevyhovující a velmi nebezpečné. Plocha bude řešena územní studií, která vyřeší tento dopravní problém a na zbylé části plochy budou umístěny rodinné domy – plocha je zařazena do kategorie bydlení v rodinných domech a má stanovenou podmínku územní studie, v přípustném využití jsou komunikace místního významu. Realizovat v dané ploše jen komunikaci bez napojení parcel pro bydlení by bylo nevhodné a z hlediska zásahu do soukromých zájmů vlastníka pozemku neobhajitelné. Lze konstatovat, že veřejný zájem využití plochy výrazně převažuje nad zájmem ochrany půdního fondu v této ploše.

Plocha **Z23** je vymezena na základě pokynů pořizovatele pro úpravu po společném jednání (vyhodnocení připomínky vlastníka pozemku). Jedná se o „zbytkový“ pozemek na okraji katastrálního území – zarostlý náletovou zelení. Pozemek má evidovanou kulturu orná půda a třídu ochrany 2. Není součástí žádného uceleného lánu. Leží při ulici Ke Kříži, takže je i ve veřejném zájmu využít jej pro výstavbu rodinného domu a zhodnotit tak již provedené investice do veřejné infrastruktury. Rozloha plochy je 1442 m.

## **Předmět vyhodnocení**

*podrobně – viz tabulky*

Zastavitelné plochy:

- Územní plán vymezuje 20 zastavitelných ploch a 1 plochu přestavby. Plochy jsou číslovány Z01 až Z23, přitom tři plochy byly po společném jednání z návrhu vypuštěny (Z16, Z20, Z22).

Přestavbová plocha:

- Územní plán vymezil jednu přestavbovou plochu. Tato plocha není předmětem vyhodnocení.

Plochy změn v krajině:

- Územní plán vymezuje 10 ploch změn v krajině. Předmětem vyhodnocení jsou plochy K01, K02, K03, K10 určené pro extenzivní rekreační využití s vyloučením zástavby. Z ploch změn v krajině byly vyčleněny z vyhodnocení záboru plochy pro založení ÚSES (K05, K06), plochy se zvýšeným významem pro zajištění retenční schopnosti krajiny (K04, K07, K08), kde se navrhuje zatravnění či zalesnění a plocha K09, kde se navrhuje přírodní krajinářské úpravy v návaznosti na obnovu historického parku Parádnice).

Celkem činí zábor pro zastavitelné plochy a plochy změn v krajině: 114.70 ha ploch.

Z toho – druhy ploch s rozdílným způsobem využití:

*podrobně – viz tabulky*

- Bydlení a smíšené bydlení celkem: 74,9 (65 %)
- Občanská vybavenost: 1,3 ha (1 %)
- Sport a možnosti umístování staveb: 0,3 ha (0,2 %)
- Rekreační a sport (s vyloučením zástavby): 12,3 ha (11 %)
- Veřejná prostranství: 4,6 ha (4 %)
- Technická infrastruktura: 0,65 ha (1 %)
- Drobná výroba: 0,3 ha (0,2%)
- Zeleň: 20,3 ha (18 %)

*Na 59 ha ploch v areálu Boušovský je vydán souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy. Tyto plochy jsou do vyhodnocení předpokládaného záboru půdního fondu zahrnuty.*

## **Zdůvodnění záborů**

V kapitole 3.f) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch je podrobné zdůvodnění rozsahu a umístění zastavitelných ploch. Značný rozsah záborů půdního fondu byl ovlivněn i právním stavem dosavadní ÚPD a návazných rozhodnutí, což ovlivnilo vymezení zastavitelných ploch v novém územním plánu.

Z následující tabulky je zřejmé, kolik ploch bylo převzato schválených z předchozí dokumentace (Změna č.1 ÚPSÚ), kolik ploch bylo vymezeno v souladu se Změnou č.2 ÚPSÚ (zrušena z procesních důvodů) a kolik ploch bylo nově vymezeno tímto územním plánem. Nově bylo vymezeno jen 4,4, ha ploch, což činí jen 3,5% celkových ploch záborů, z toho pro zeleň je vymezeno 1,3 ha (1%).

Bilance zastavitelných ploch vymezených v novém ÚP		Podíl ze všech zastavitelných ploch	Rozloha v ha
Plochy, které jsou zastavitelné již v současnosti dle Změny č.1 ÚPSÚ		95%	109
Plochy, které byly navrženy při Změně č.2 ÚPSÚ (zrušena)		1,5%	1,7
Plochy, které v minulosti nebyly navrhovány v ÚPD jako zastavitelné	nyní navrženy pro bydlení, veřejné prostranství nebo technickou infrastrukturu	2,5%	3
	nyní navrženy pro zeleň	1%	1.3
CELKEM		100%	115

### Vyhodnocení záborů z hlediska kvality půdního fondu – shrnutí podrobně – viz tabulky

Kvalitní zemědělská půda zaujímá velkou část řešeného území. Zemědělská půda třetí ochrany 1 se nachází jednak v údolní nivě Únětického potoka, která je z velké části již zastavěna, a dále v severozápadní části území na terasách nad údolím.

Zde se nalézá rozvojové území – areál Boušovský (plochy Z02, Z03a,b,c, K03 a K10). Pro toto území byl vydán 12.12.2005 MŽP souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu pro výstavbu „Soubor staveb – lokalita Boušovský Statenice“. Souhlas se týká 59 ha ploch, převážně trvalých travních porostů.

Zemědělská půda třetí ochrany 2 je rovněž na části pozemků v areálu Boušovský a dále potom v Černém Volu u silnice Suchdolské.

Nivní půdy se vyskytují v údolní nivě Únětického potoka.

Investice v půdě - odvodnění - zasahuje do jihovýchodní části území a dále se dílčí odvodněná místa nacházejí v údolní nivě. Některé však již neexistují (oblast Statenického Mlýna). Při výstavbě v území, kam zasahuje odvodnění, musí zůstat zachována funkčnost zbývající části odvodnění.

Zvláštním fenoménem území jsou ovocné sady, často přestárlé a nevyužívané, dnes postupně ustupující nové zástavbě.

Celkem zábor pro zastavitelné plochy a plochy změn v krajině: cca 114,7 ha.

#### Z toho:

- na půdách třetí ochrany 1: 56,5 ha (49 %)
- na půdách třetí ochrany 2: 16 ha (14 %)
- orná půda: 7,4 ha (6 %)
- trvalé travní porosty: 76 ha (66 %)
- zahrady: 1,8 ha (2 %)
- sady: 28 ha (24 %)
- ostatní plochy: 1,7 ha (1 %)
- les: 0,00 ha

### Pozemkové úpravy

V současné době není zahájeno řízení ke zpracování komplexní pozemkové úpravy ve smyslu citovaného zákona v katastrálním území obce Statenice. U změn, které vedou k záboru některých stávajících zemědělsky využívaných pozemků, bude zachován přístup na zemědělské pozemky, které nebudou dotčeny novým schváleným územním plánem.

#### **4.d.2) Pozemky určené k plnění funkce lesa**

Území Státnic vykazuje poměrně nízkou lesnatost: Lesní komplex zasahuje do jihozápadní části řešeného území a menší lesní pozemek v západní části území.

Ochranné pásmo lesa - 50 m od hranice lesa musí být navrženou zástavbou respektováno, resp. výstavba v něm podléhá souhlasu orgánu ochrany lesa, který může stanovit podmínky.

Žádná ze zastavitelných ploch a ploch přestavby není navržena na pozemku s funkcí lesa.

Kromě ploch lesních jsou pozemky určené k plnění funkcí lesa zahrnuty i do ploch přírodních, V regulativech těchto ploch je výslovně uvedeno, že se nepřipouští se jejich změna na jiný druh pozemku.

Pozemky určené k plnění funkce lesa se nacházejí také v zastavěném území. Jedná se o pozemky v k.ú. Státnice:

- pozemek p.č. 315/1 o výměře 76 m<sup>2</sup>:

je zahrnut vzhledem ke své malé výměře do stávající plochy pro veřejná prostranství (PV), je v majetku obce Státnice a je využíván jako součást komunikace místního významu,

- pozemek p.č. 315/6 o výměře 287 m<sup>2</sup>:

je zahrnut vzhledem ke své malé výměře do stávající plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), je v soukromém vlastnictví a obklopuje stavbu pro rodinnou rekreaci,

- pozemek p.č. 415 o výměře 441 m<sup>2</sup>:

je zahrnut vzhledem ke své malé výměře do stávající plochy bydlení v rodinných domech - venkovské - specifické (BV1), je v soukromém vlastnictví, je zcela mezi zástavbou, v současné době není pokryt souvislou vzrostlou zelení a je využíván jako součást sousedních zahrad

Protože lze očekávat požadavek na vynětí těchto pozemků z pozemků plnících funkci lesa, jsou tyto pozemky v tabulkové části jako předpokládané zábory vyhodnoceny.

Vzhledem k malým výměrám, k současnému stávajícímu stavu a lokalizaci pozemků (pozemky p.č. 316/1 a 315/6 jsou součástí stávající rekreační osady, pozemek p.č. 415 je zcela mezi zástavbou), je dopad vynětí těchto pozemků z lesního půdního fondu zanedbatelný.

#### **Vyhodnocení předpokládaného vynětí půdy z pozemků určených k plnění funkce lesa v zastavěném území**

<b>předpokládané PUPFL k vynětí</b>	<b>v zastavěném území</b>	<b>druh a způsob využití dle KN</b>	<b>způsob využití dle ÚP Státnice</b>	<b>výměra záboru PUPFL (m<sup>2</sup>)</b>
315/1	ano	lesní pozemek	Veřejná prostranství (PV)	76
315/6	ano	lesní pozemek	rodinná rekreace (RI)	287
415	ano	lesní pozemek	bydlení v rodinných domech - venkovské – specifické (BV1)	441
<b>Celkem</b>				<b>804</b>