



ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE, OBSAH

12/2022

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Název díla: **ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE (OKRES PRAHA - ZÁPAD)**

Místo: Obec Únětice a okolí, katastrální území Únětice u Prahy, 774413, Praha - západ

Objednatel: OBEC ÚNĚTICE, OBECNÍ ÚŘAD ÚNĚTICE,
sídlem v Úněticích, Náves č. p. 17/4, 252 62 Únětice,
zastoupený: Pavlem Svobodou, starostou obce,
IČ 00241792, DIČ CZ00241792,
tel.: +420 220 971 196, +420 777 805 783,
fax: +420 220 970 350,
e-mail: info@unetice.cz, starosta@unetice.cz,
WEB: www.unetice.cz,
datová schránka: jmvbkiu,
člen zastupitelstva určený ke spolupráci s pořizovatelem: Pavel Svoboda,
tel.: +420 777 805 783, e-mail: svoboda@unetice.cz.

Pořizovatel: MĚSTO ČERNOŠICE, MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ,
sídlem v Černošicích, Karlštejská 259, 252 28 Černošice,
zastoupený: Ing. arch. Klárou Zvěřevovou, vedoucí odboru,
IČ 00241121,
tel.: +420 221 982 515, +420 702 083 799,
fax: neužíván,
e-mail: klara.zverevova@mestocernosice.cz,
WEB: www.mestocernosice.cz,
datová schránka: u46bwy4.
Ing. arch. Klára Zvěřevová, vedoucí odboru územního plánování,
tel.: + 420 221 982 529, +420 607 214 784, e-mail: klara.zverevova@mestocernosice.cz,

Nadřízený orgán územního plánování:
Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Zhotovitel: UNITED ARCHITECT STUDIO, spol. s r.o.,
sídlem v Praze 4, 140 00 Pod Vrstevnicí 494/8,
zastoupená: Ing. arch. Jaromírem Myškou, jednatelem společnosti,
IČ: 25734695, DIČ: CZ 25734695,
zapsaná: dne 5. 2. 1999 KOS v Praze, oddíl C, vložka 65432,
tel.: +420 731 153 047,
fax: neužíván,
mobilní telefon: +420 603 436 098, +420 603 475 812,
e-mail: jaromir.myska@atelieruas.cz, radka.myskova@atelieruas.cz,
WEB: www.atelieruas.cz
datová schránka: yb29aej.
Ing. arch. Jaromír Myška – autorizovaný architekt, č. autorizace ČKA 02788
zodpovědný projektant, urbanistická koncepce, koordinace, a kolektiv:
David Schneider, Zdeněk Kuník, Ing. Martin Adámek, Radka Myšková

Výtisk číslo: 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6

Zakázka číslo UAS: 12-11-0716

Místo a datum zpracování:

Praha, 12/2022

Územní plán obce Únětice byl realizován s finančním příspěvím Středočeského kraje.

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

1.0.0.	ÚZEMNÍ PLÁN – VÝROK - TEXTOVÁ ČÁST	stránka
	(NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., A PŘÍLOHY Č. 7 TÉTO VYHLÁŠKY)	
A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	03
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	03
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	04
	C.1. Základní členění území - vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, systému sídelní zeleně a ploch územních rezerv	04
	C.2. Zásady koncepce funkčního uspořádání území	05
	C.3. Zásady koncepce prostorového uspořádání území	05
	C.4. Koncepce bydlení, individuální rekreace a výroby	06
	C.4.1. Plochy bydlení	06
	C.4.2. Plochy rekreace	06
	C.4.3. Plochy smíšené obytné	06
	C.4.4. Plochy výroby a skladování	07
	C.4.5. Systém sídelní zeleně	07
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	07
	D.1. Dopravní infrastruktura	07
	D.2. Technická infrastruktura	08
	D.2.1. Zásobování vodou	08
	D.2.2. Odkanalizování území	08
	D.2.3. Vodní toky a vodní hospodářství	09
	D.2.4. Zásobování plynem a produktovody (dálkovody hořlavých kapalin)	09
	D.2.5. Zásobování elektrickou energií	09
	D.2.6. Koncepce výroby tepla a teplé užitkové vody	10
	D.2.7. Síť elektronických komunikací	10
	D.3. Občanské vybavení	10
	D.3.1. Správa obce, integrovaný záchranný systém a civilní ochrana	10
	D.3.2. Školství a kultura	11
	D.3.3. Zdravotní a sociální péče	11
	D.3.4. Sport a rekreace	11
	D.3.5. Obchodní vybavení a další služby	12
	D.4. Veřejná prostranství včetně sídelní zeleně	12
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	12
	E.1. Plochy tvořící krajinu a podmínky pro změny v jejich využití	12
	E.1.1. Plochy vodní a vodohospodářské	12
	E.1.2. Plochy zemědělské	13
	E.1.3. Plochy lesní	13
	E.1.4. Plochy přírodní a plochy smíšené nezastavěného území	13
	E.2. Ochrana přírody a krajiny	14
	E.2.1. Území systém ekologické stability (ÚSES)	14
	E.2.2. Ochrana přírody a krajiny zvláštní – Natura 2000	14
	E.3. Prostupnost krajiny	14
	E.4. Protierozní opatření	14
	E.5. Protipovodňová ochrana	15
	E.6. Zemědělství a lesnictví	15
	E.7. Rekreace v krajině	15
	E.8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání nerostů	15

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

F.	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	16
	F.1. Úvod, některé pojmy	16
	F.2. Plochy s rozdílným způsobem využití - regulativy	17
	F.2.1. BI: Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech	19
	F.2.2. BR: Plochy bydlení – individuální, v řadových rodinných domech	20
	F.2.3. BV: Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu	21
	F.2.4. BH: Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	22
	F.2.5. RI: Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	22
	F.2.6. OV: Plochy občanského vybavení – služby veřejnosti	23
	F.2.7. OS: Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	23
	F.2.8. OH: Plochy občanského vybavení – hřbitovy	24
	F.2.9. PV: Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	25
	F.2.10. ZV: Plochy veřejných prostranství – s převahou parkově upravených ploch, sídelní zeleň (veřejná zeleň)	25
	F.2.11. SV: Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel)	26
	F.2.12. DS: Plochy dopravní infrastruktury – pozemní	28
	F.2.13. TI: Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	29
	F.2.14. VN: Plochy výroby a skladování – výroba nerušící; lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	30
	F.2.15. VV: Plochy vodní a vodohospodářské	31
	F.2.16. OP: Plochy zemědělské – orná půda	32
	F.2.17. ZS: Plochy zemědělské – zahrady a sady	32
	F.2.18. LH: Plochy lesní – lesní hospodářství	33
	F.2.19. --: Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	34
	F.2.20. ZK: Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká	35
	F.2.21. ZN: Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny	36
	F.3. Soupis ploch přestavby a zastavitelných ploch a jejich doplňující regulativy	37
G.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	38
H.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODS. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	39
I.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 7 STAVEB. ZÁKONA	39
J.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ	39
	J.1. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	39
	J.2. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci	40
	J.3. Vymezení ploch a koridorů, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení územní studie	40
	J.4. Vymezení ploch a koridorů, v nichž je pro rozhodování podmínkou pořízení regulačního plánu	40
K.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE	40
	K.1. Etapizace	40
	K.2. Podmiňující investice	41
L.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	41

2.0.0.	ÚZEMNÍ PLÁN – VÝROK - GRAFICKÁ ČÁST	-
2.1.	Výkres základního členění území, 1:5000	
2.2.	Hlavní výkres, 1:5000	
2.3.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1:5000	

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

2.4.	Výkres koncepce dopravní infrastruktury, 1:5000	
2.5.1.	Výkres koncepce technické infrastruktury – zásobování vodou, 1:5000	
2.5.2.	Výkres koncepce technické infrastruktury – odkanalizování, 1:5000	
2.5.3.	Výkres koncepce technické infrastruktury – zásobování plynem, 1:5000	
2.5.4.	Výkres koncepce technické infrastruktury – zásobování elektrickou energií, 1:5000	
2.5.5.	Výkres koncepce technické infrastruktury – sítě elektronických komunikací, spoje, 1:5000	
2.6.	Výkres koncepce uspořádání krajiny, ÚSES, 1:5000	

3.0.0.	ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - TEXTOVÁ ČÁST	stránka
	(NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB., A PŘÍLOHY Č. 7 TÉTO VYHLÁŠKY)	
A.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	02
B.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	02
C.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	08
D.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	08
E.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA A ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	08
	E.1. Pozemky určené k plnění funkce lesa	08
	E.2. Zemědělský půdní fond	09
	(NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ Z § 53 ODS. (4) A (5) STAVEBNÍHO ZÁKONA)	
F.	PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚTICE DLE § 53 ODS. (4) STAVEBNÍHO ZÁKONA	13
	F.1. Přezkoumání souladu s Politikou územního rozvoje ČR	13
	F.2. Přezkoumání souladu s územním rozvojovým plánem	17
	F.3. Přezkoumání souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	17
	F.4. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování	22
	F.5. Přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	23
	F.6. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů	24
G.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	24
H.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	25
I.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	25
J.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ	25
	J.1. Úvodní údaje a vstupy	25
	J.1.1. Důvody pořízení územního plánu	26
	J.1.2. Hlavní cíle a jejich plnění	27
	J.1.3. Vymezení řešeného území	29
	J.1.4. Vymezení území širších vztahů	29
	J.1.5. Vymezení zastavěného území	30
	J.1.6. Analýza právního stavu před zahájením prací na návrhu územního plánu	30
	J.1.7. Účast veřejnosti na tvorbě územního plánu před zahájením prací na jeho návrhu	31
	J.2. Urbanistická historie sídla a respektování historických hodnot	31
	J.2.1. Historický urbanistický vývoj	31
	J.2.2. Ochrana památek	38
	J.3. Výchozí demografické údaje a odůvodnění doporučené velikosti sídla	39
	J.3.1. Statistické údaje o katastru Únětice u Prahy	39

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

	J.3.2. Demografie, obyvatelstvo, pracovní příležitosti	41
	J.3.3. Zdůvodnění návrhu rozvoje sídla dle předpokládaného demografického vývoje	46
	J.4. Možnosti rozvoje území, koncepce ochrany a rozvoje jeho hodnot	48
	J.4.1. Urbanistická koncepce základního členění území	48
	J.4.2. Urbanismus základního funkčního a prostorového uspořádání	48
	J.4.3. Limity rozvoje pro optimální podmínky udržitelného rozvoje území	51
	J.4.4. Veřejně prospěšné stavby a opatření	51
	J.5. Koncepce staveb dopravní infrastruktury	52
	J.5.1. Doprava automobilová	53
	J.5.2. Železniční, lodní a letecká doprava	59
	J.5.3. Rekreační (cyklistická a pěší) doprava	59
	J.6. Koncepce staveb technické infrastruktury	61
	J.6.1. Zásobování vodou	61
	J.6.2. Odkanalizování	64
	J.6.3. Vodní toky a vodní hospodářství	67
	J.6.4. Zásobování plynem	71
	J.6.5. Zásobování elektrickou energií	71
	J.6.6. Koncepce výroby tepla a teplé užitkové vody (TUV)	72
	J.6.7. Sítě elektronických komunikací - spoje	72
	J.6.8. Zvláštní zájmy Ministerstva obrany	73
	J.7. Koncepce občanského vybavení	73
	J.7.1. Správa obce a integrovaný záchranný systém, civilní ochrana	74
	J.7.2. Školství a kultura	75
	J.7.3. Zdravotnictví a sociální péče	79
	J.7.4. Sport a krátkodobá rekreace	80
	J.7.5. Ostatní občanské vybavení - obchod a služby	81
	J.8. Koncepce životního prostředí, přírody a krajiny	82
	J.8.1. Morfologie terénu, geologie, radon	83
	J.8.2. Ochrana přírody a krajiny	84
	J.8.3. Územní systém ekologické stability (ÚSES)	90
	J.8.4. Ochrana přírody a krajiny zvláštní – Natura 2000 (EVL a PO)	97
	J.8.5. Krajina, krajinný ráz, prostupnost krajiny	97
	J.8.6. Ovzduší	105
	J.8.7. Zatížení hlukem	105
	J.8.8. Odpady, skládky, devastovaná území, ekologické zátěže	105
	J.8.9. Ochrana nerostných surovin	107
K.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	107
	(NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU)	
L.	NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	117
	L.1. Postup při pořízení územního plánu	117
M.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH	119
	M.1. Námitky uplatněné k veřejnému projednání	119
	M.2. Námitky uplatněné k opakovanému veřejnému projednání	136
	(OSTATNÍ NÁLEŽITOSTI)	
N.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJ O BAREVNOSTI HLAVNÍHO VÝKRESU	146
O.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	147
P.	POUČENÍ	147

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

4.0.0.	ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - GRAFICKÁ ČÁST	-
4.1.	Koordinální výkres, 1:5000	
4.2.	Výkres širších vztahů, 1:50000	
4.3.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1:5000	
4.4.	Archeologická a památková ochrana, 1:5000	

5.0.0.	ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - TABULKOVÁ ČÁST	-
	Výměry záborů ZPF a PUPFL	

6.0.0.	ÚZEMNÍ PLÁN – ODŮVODNĚNÍ - PŘÍLOHY	-
6.1.	Příloha č. 1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na společném jednání (SJ) dne 22. 8. 2017.	
6.2.	Příloha č. 2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů a požadavků sousedních obcí uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na veřejném projednání (VP) dne 25. 1. 2021 a 12. 5. 2021.	
6.3.	Příloha č. 3 Vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na veřejném projednání (VP) dne 25. 1. 2021 a 12. 5. 2021.	
6.4.	Příloha č. 4 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na opakovaném veřejném projednání (OVP) dne 23. 6. 2022.	