

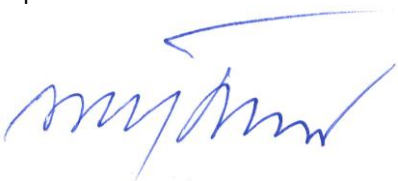



ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

12/2022

Záznam o účinnosti	
vydal správní orgán:	Zastupitelstvo obce Únětice
datum nabytí účinnosti územního plánu:	
pořizovatel:	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. arch. Klára Zvěřevová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele:	vedoucí odboru územního plánování
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	otisk úředního razítka

Projektant	
projektant:	Ing. arch. Jaromír Myška, ČKA 02 788, UNITED ARCHITECT STUDIO, s.r.o. Pod Vrstevnicí 494/8, 140 00 Praha 4
podpis:	otisk úředního razítka:  

TEXTOVÁ ČÁST - VÝROK

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno ve výkresu č. 2.1. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 2.2. Hlavní výkres. Zastavěné území je vymezeno v rámci zpracování Územního plánu Únětic s platností ke dni 01. 12. 2022 dle § 58 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje a ochrany řešeného území je promítnuta zejména do výkresu č. 2.2. Hlavní výkres, a č. 4.1. Koordinační výkres.

Územní plán Únětice v souladu se schválenými územně plánovacími dokumenty (Politika územního rozvoje v platném znění, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění) a v souladu se schváleným Zadáním územního plánu stabilizuje a chrání původní / historické charakteristické osídlení, chrání kulturní a přírodní hodnoty, které vytvářejí charakteristické znaky území, stanovuje nové využití stávajících zastavěných ploch, u nichž byla zjištěna potřeba určit je k obnově a přestavbě / dostavbě, a vymezuje (potvrzuje) zastavitelné plochy vhodné a potřebné k přiměřenému umírněnému rozvoji. Stanovuje se tato základní koncepce ochrany a rozvoje řešeného území:

- cílem je zachovat rezidenční charakter obce s cenným historickým jádrem, dosáhnout u ní uceleného urbanistického tvaru souměrně rozloženého kolem jádra s veřejným prostranstvím v těžišti zástavby, a v okolí obce stabilizovat zemědělsky využívanou krajinu, s návratem k většímu podílu zeleně v rozsáhlých polnostech. Bude vyloučeno rozšiřování zástavby postupně směřující ke srůstání sídel, budou potvrzeny pouze dosud územním plánováním připuštěné zastavitelné plochy,
- dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře rozvojové oblasti jakožto prostorově samostatného sídla převážně obytného charakteru, jehož obyvatelstvo směřuje do Prahy a do okolí za prací a občanskou vybaveností, zůstane zachována a bude potvrzena,
- potvrzuje se venkovský charakter jádra obce s převážně obytným a smíšeným obytným charakterem, s důrazem na kvalitu životního prostředí a podmínek pro bydlení. Centrum obce s významným kulturně historickým urbanistickým potenciálem bude regulováno tak, aby jeho hodnoty byly zachovány a vhodně rozvíjeny. V sídle se připouští i zástavba izolovanými rodinnými domy městského i venkovského charakteru, která naváže na již existující lokality této zástavby; budou vytvořeny podmínky pro vznik dostatečně prostorného centrálního veřejného prostranství v těžišti obce,
- v sídle bude potvrzena existující a navržena doplňující veřejná infrastruktura, umožňující kvalitní život obyvatel a uchování kvality životního prostředí a krajiny. Vybavení základním občanským vybavením a pracovními místy bude vést ke zkvalitnění života obyvatel a snížení hybnosti za těmito potřebami za hranice řešeného území,
- návrhem dopravního řešení budou eliminovány negativní vlivy, rizika a možné kolize průjezdné motorové dopravy, místní pěší a cyklistické dopravy, zejména na hlavní komunikaci procházející sídlem,
- bude respektován a posílen krajinný přírodní převážně údolní pás zeleně podél Únětického potoka procházející středem sídla a návazné plochy přírody, a budou vytvořeny podmínky regulovaného využití ploch přírody ke krátkodobé rekreaci obyvatel i návštěvníků sídla za současného zachování klidu v plochách bydlení,
- bude zachováno zemědělské využití krajiny, bude však posilována její ekologická stabilita, neboť je tato krajina v kontaktu s hlavním městem využívána pro krátkodobé rekreační užívání obyvateli Prahy a sídel v jejím okolí a tímto využitím zatěžována. Ekologická stabilita bude budována zakládáním a údržbou dřevinných a lučních porostů, za účelem zachování kvality vzhledu krajiny, zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability, a za účelem ochrany či obnovy přírodních ploch a stavu před scelováním polností,
- v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu bude sledováno omezení záborů zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a nová zástavba nebude navrhována v krajině (prostorově odloučeně od zástavby obce) a v pohledově

dominantních polohách – na vyvýšených místech na pohledových horizontech.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Návrh základní urbanistické koncepce je obsažen na výkresu číslo 2.1. Výkres základního členění území, a na výkresu č. 2.2. Hlavní výkres.

Koncepce rozvoje území, tj. koncepce rozvoje sídel (zastavěných a nově zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití) spolu s koncepcí uspořádání krajiny (nezastavěného území) tvoří ucelený program s cílem plnit a zajistit požadavky udržitelného rozvoje a vyvážený rozvoj řešeného prostoru, ochranu a rozvoj jeho hodnot.

Navržené uspořádání ploch v převážné míře zohledňuje základní urbanistickou koncepci a funkční využití ploch Územního plánu z roku 1994 včetně následných změn, pokud nejsou ve střetu či v rozporu s touto urbanistickou koncepcí, schváleným Zadáním, nebo obecnými požadavky a platnými zákonnými ustanoveními. V daném případě se jedná o sídlo, jehož významný rozvoj již proběhl v nedávno minulém období, a jehož další významnější rozšiřování zastavitelných ploch se nenavrhuje. Vývoj sídla bude směřován k zvýšení kvality prostředí sídla (obce) i krajiny tj. k urbanisticky hospodárnému, avšak současně k urbanisticky a architektonicky citlivému a kapacitami umírněnému využití zastavěného území při zajištění základní občanské vybavenosti, zejména mateřského a základního školství v obci, a k rozšíření ploch dřevinné zeleně i lučních porostů a k estetické kultivaci krajiny polnostmi orné půdy v území nezastavěném.

C.1. ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY, SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ A PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV

Základní členění území je obsaženo ve výkresu číslo 2.1. Základní členění území. Nový územní plán vymezuje plochy zastavěného území stabilizované, plochy přestavbové v zastavěném území s ponecháním nebo změnou funkce a prostorových regulativů, a plochy změn v nezastavěném území na plochy zastavitelné. Kromě toho tento územní plán stanovuje případné výhledové územní rezervy.

Z hlediska možnosti zástavby je celé řešené území členěno na území zastavěné a nezastavěné, v němž jsou obsaženy zastavitelné a omezeně zastavitelné plochy. Možnost zástavby je stanovena v regulativech ploch s rozdílným způsobem využití. Funkční a prostorová náplň těchto ploch s rozdílným způsobem využití je dána podmínkami pro jejich využití.

V rámci zastavěných a nově zastavitelných ploch tento územní plán vymezuje zejména plochy pro bydlení, plochy občanského vybavení, plochy veřejných prostranství, plochy smíšené obytné, plochy dopravní infrastruktury, umožňující průchod sídlem i krajinou, plochy technické infrastruktury, a plochy výroby; jsou to buď plochy monofunkční, nebo s různým podílem polyfunkčnosti.

Plochy přestaveb včetně dostaveb jsou vymezeny v zastavěném území, a jsou určeny ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití funkčně, prostorově nebo dle jiných kritérií znehodnoceného území. Jejich naplnění by mělo být pokud možno upřednostněno před plochami zastavitelnými se stejným způsobem využití. Jedná se o území určená pro rozvoj sídla, s možnými změnami v účelu využití území, případně změnami prostorového uspořádání území. Plochy přestavby bez ohledu na stanovený způsob a účel jejich využití musí respektovat zásadu prostupnosti území a obslužnosti jednotlivých základních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou. V plochách přestavby lze stávající míru využití území měnit, pokud to specifikace regulativů prostorového uspořádání umožňuje, a za předpokladu dostatečných kapacit veškeré veřejné infrastruktury, ad §2 odstavec (1) písm. k) stavebního zákona.

Územní plán vymezuje nové zastavitelné plochy s přímou návazností na již zastavěné území nebo předešlou územně plánovací dokumentaci k zástavbě určené. Zastavitelné plochy mají za úkol podpořit a současně dotvořit ucelený charakteristický tvar sídla, pokud možno bez radiálních výběžků, v plynulých návazných tvarech kolem centra v těžišti takového výhledově sledovaného tvaru. Zastavitelné plochy návrhu nového územního plánu nepřesahují rozsah zastavitelných ploch daných předchozím územním plánem a jeho změnami.

Do ploch s rozdílným způsobem využití, kde je výstavba částečně nebo převážně omezena, náleží plochy veřejných prostranství, plochy vodní a vodohospodářské, plochy zemědělské – orná půda, plochy zemědělské – zahrady a sady, plochy lesní, plochy přírodní – ÚSES, a plochy smíšené nezastavitelného území – plochy krajinné zeleně.

Plochy územních rezerv jsou stanoveny pro budoucí potřebný rozvoj veřejné infrastruktury – jednak pro občanské vybavení (zejména školství, případně pro zdravotnictví a sociálních služeb, a sportu), jednak pro přeložku sítě technické infrastruktury (stožárové vedení VN zastavěným územím obce nahradit trasou souběžnou s dalšími stavbami technické infrastruktury po západním okraji zástavby obce).

C.2. ZÁSADY KONCEPCE FUNKČNÍHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V řešeném území je situováno jediné sídlo, u kterého se upřednostňuje dostavba a přestavba v hranicích zastavěného území a doplnění tohoto území do uceleného tvaru bez dalšího rozšiřování zástavby jak ve směru západ – východ výběžky v údolní poloze, tak i ve směru sever – jih do náhorní polohy nad niveletu stávající zástavby. Část zastavitelného území u západních hranic katastru, založená rozhodnutím dle změny předchozího územního plánu, má návaznost na stávající zástavbu sousední obce Statenice (Černý Vůl) a její další rozšiřování směrem východním směrem k obci Únětice se nepřipouští. Totožné je to se zastavitelným územím při severním okraji sídla u části Svatý Jan.

V řešeném území bude převládat bydlení v izolovaných rodinných domech bez příměsi jiných funkcí, ale i bydlení smíšené venkovské umožňující větší měrou pracovní aktivity a služby a zemědělské samozásobení. U nových ploch izolovaných rodinných domů se připouští s ohledem na existující situaci i domy příměstského charakteru. Nové plochy rekreace se nezakládají a nepovolují.

V centrální části sídla bude situováno základní občanské vybavení pro obyvatele území o kapacitách vyhovujících nárůstu obyvatel a větší rozsah smíšených obytných ploch umožňujících toto vybavení i další nebytové funkce (například služby) a tedy možnost výskytu většího počtu pracovních příležitostí, snižujících hybnost soukromými dopravními prostředky za obchodem, službami a za prací mimo území obce. Podél hlavní komunikace, u které je stávající zástavba vystavena (zejména v úsecích, kde stoupá) větším hodnotám hluku z automobilové dopravy, je funkčním využitím umožněno situování i jiných funkcí, nežli je využití pro čisté bydlení. Smíšené plochy budou regulovány, aby nedošlo k ztrátě hodnot historického středu sídla a ke kapacitnímu přetížení obce jak bydlením, tak nároky na občanské vybavení a dopravní a technickou infrastrukturu. V centru zástavby bude vytvořeno veřejné prostranství, které v urbanistické dispozici sídla historicky plnohodnotně nevzniklo, chybí, a jehož vznik je žádoucí. K tomuto prostoru budou vedena (upravena nebo nově založena) veřejná prostranství s pěšími komunikacemi, zajišťujícími lepší a bezpečnější dostupnost centra a průchodnost území, a to jak ve směru západ – východ, tak ve směru sever - jih.

Původní areál zemědělské výroby při severovýchodním okraji obce bude prostorově redukován, doplněn, transformován na moderní a úpravný areál v zeleni umožňující drobnou výrobu a skladování včetně výroby rostlinné zemědělské, a bude zdrojem nabídky pracovních příležitostí. Nevylučuje se zde ani návrat situování živočišné výroby v rozsahu hygienicky přípustném pro okolní obytnou zástavbu. Ve struktuře zástavby se potvrzuje rovněž areál pivovaru.

V oblasti dopravy bude (kromě založení pěších a cyklistických cest zajišťujících propustnost sídla i krajiny) úkolem zajistit bezpečnější pohyb dopravy po hlavní komunikaci Rýznerově s cílem omezit (snižít) atraktivitu a množství tranzitní dopravy.

Významným úkolem bude ve všech plochách s rozdílným způsobem využití dle charakteru těchto ploch zajistit zadržení, vsakování, zdržení a využití srážkových vod (hospodaření se srážkovými vodami).

V údolnici na obou březích Únětického potoka bude doplněn a realizován nepřerušovaný západovýchodní pás veřejně přístupné zeleně, na který bude navazovat zeleň stoupající vzhůru po obou svazích údolí. Mezi polnostmi a zástavbou bude doplněna funkčně i prostorově významná dřevinná zeleň, která obklopí sídlo, a podél navrhovaných pěších i cyklistických cest vnese do krajiny opět drobnější měřítko a zvýší estetický vjem krajiny i sídla; ve větší míře budou zejména v prostoru východně až severovýchodně i jihovýchodně a severozápadně od okraje obce zakládány na místě polností plochy zeleně a louky pro zvýšení ekologické stability, zlepšení životního prostředí i zajištění jistého rekreačního potenciálu krajiny.

C.3. ZÁSADY KONCEPCE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

V rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se Územním plánem Únětice určuje výšková hladina nové zástavby i přestavbových částí sídla (podlažnost) v souladu s potřebou zachování a ochrany urbanisticky prostorově hodnotné historické zástavby (zejména statků, usedlostí, rodinných domů zemědělců) a krajinného rázu.

Prostorové uspořádání obce Únětice bylo negativně poznamenáno nevratně rozhodnutím, které umožnilo výstavbu ve struktuře sídla cizích hmot obytných domů v lokalitě izolovaných rodinných domů, a výstavbu ve vyvýšené poloze, ponižujících do té doby hlavní dominantu obce – kostela, a poznamenávající vzhled obce z dálkových pohledů (například při hlavním příjezdu do sídla od jihu).

Dalším prostorově významným prvkem v holé otevřené krajině polností kolem sídla je svěbytný areál (bývalý areál živočišné výroby) na severovýchodním okraji zástavby obce. I v tomto případě vyvýšená poloha významně a nikoliv pozitivně poznamenává prostorové působení sídla z dálkových pohledů (opět zejména při příjezdu do sídla od jihu).

Z hlediska prostorového (hmotového, výškového) uspořádání se stanovuje, aby žádné stavby, ať již bytové či nebytové, nepřekročily měřítko historické venkovské zástavby daného území, nestaly se lokálními dominantami konkurujícími danému prostředí, a nevytvářely nežádoucí dominanty na krajinném horizontu či v pohledech na sídlo z frekventovaných míst. Z tohoto důvodu se povoluje pouze výstavba novostaveb o maximálně jednom nebo dvou nadzemních podlažích (dle konkrétních regulativů a konkrétního místa) a (zejména v centrální části sídla) s podkrovím v šikmé střeše tvarů, krytin a sklonů klasické venkovské zástavby, případně se povoluje stavba přízemních halových objektů, které velikostí a umístěním i barevností nebudou v sídle a v jeho okolí dominovat a nenaruší krajinný ráz.

U stávajících staveb, které vytvářejí nežádoucí dominantu v urbanistickém (estetickém) vjemu sídla a v krajině, zejména na krajinném horizontu či v pohledech z frekventovaných míst, a u nichž nelze předpokládat jejich odstranění, bude sledováno potlačení jejich vlivu na okolí (volbou barevnosti, volbou a situováním soustředěné dřevinné zeleně v okolí v pásích i plochách, návrhem terénních úprav v okolí apod.). Doplnění dřevinné zeleně uvnitř sídla, po jeho obvodu a v krajině bude významným úkolem a motivem ke zlepšení prostorového působení sídla a estetiky krajiny.

C.4. KONCEPCE BYDLENÍ, INDIVIDUÁLNÍ REKREACE A VÝROBY

C.4.1. PLOCHY BYDLENÍ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a dosažení, každodenní relaxaci a rekreaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení v krátkých docházkových vzdálenostech pěším pohybem. Bydlení je vymezeno v rámci zastavitelných ploch pro bydlení jako bydlení individuální v izolovaných rodinných domech (BI), ve stávajících rodinných řadových domech (BR) a v rodinných domech venkovského typu (BV), a bydlení hromadné v bytových domech (BH). V daném případě se jedná o čisté bydlení s minimální příměsí jiných funkcí či možností provozování vybavenosti a služeb.

Pozemky pro bydlení v izolovaných rodinných domech jsou jednak v prolukách mezi stávající zástavbou, a dále jsou vymezeny v nových plochách v návaznosti na stávající zástavbu, a to tak, aby bylo docíleno ucelenosti a kompaktnosti zástavby sídla a zabráněno rozvolňování a liniovému – radiálnímu, a vůči středu zástavby (těžišti urbanizace) asymetrickému rozšiřování a pronikání zástavby do krajiny. Nové plochy pro bydlení hromadné a bydlení v řadových rodinných domech se nenavrhuje.

Regulace ploch pro bydlení je stanovena funkční a prostorovou regulací (viz kapitola F).

C.4.2. PLOCHY REKREACE

Pro rekreaci se vymezují plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

V plochách s rozdílným způsobem využití tohoto územního plánu nejsou vymezeny nové plochy pro rodinnou rekreaci – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI), tj. nejsou stanoveny plochy umožňující vznik nových objektů pro rodinnou rekreaci. Ve stávajících plochách pro rodinnou rekreaci se výstavba řídí regulativy stanovenými pro plochy RI (viz kapitola F2). Změny stavby zvětšující stávající objem stavby (nástavby, přístavby staveb pro rodinnou rekreaci, chat) se nepřipouštějí.

Ve stávajících plochách pro bydlení individuální a ve smíšených obytných plochách je připuštěna existence staveb pro rodinnou rekreaci (rekreačních domů) nebo využívání obytných staveb (například původních usedlostí) pro rodinnou (individuální) rekreaci.

V tomto územním plánu nejsou v plochách s rozdílným způsobem využití připuštěny samostatné plochy pro hromadnou rekreaci (ubytování). Hromadná rekreace (stavby hromadné rekreace) je přípustná stanoveným rozsahem v plochách občanského vybavení tělovýchovných a sportovních OS, a v plochách smíšených obytných – venkovských (SV).

Nejsou vymezeny plochy a stanoveny regulativy umožňující vznik zahrádkářských osad. V plochách zahrad a sadů ZS není přípustné situování staveb pro rodinnou rekreaci.

C.4.3. PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Smíšené obytné území (SV) zajišťuje souběžnou polyfunkční existenci (promísení) bydlení, obslužné sféry včetně nerušících místních výrobních služeb i zemědělského samozásobení v urbanizovaných územích venkovských sídel,

nacházejících se mimo lokality čistého bydlení a mimo zóny soustředěné výroby. Umožňuje rovněž stávající rekreační užívání tohoto území (existenci stávajících staveb pro rodinnou rekreaci). To vše za předpokladu, že jednotlivé funkce se nebudou navzájem obtěžovat nebo rušit.

Plochy smíšené obytné jsou nejobvyklejším a nejrozšířenějším druhem funkční plochy ve starších plochách venkovské zástavby, obsahujících dochované statky, usedlosti, zemědělské dvory apod. Smíšená obytná funkce je situována rovněž u stávajících ploch zastavěných stavbami pro bydlení podél hlavní komunikace, aby bylo umožněno tyto stavby změnit na polyfunkční či nebytové, pokud by účinky vlivů z provozu automobilové dopravy na bydlení nebylo možno dostatečně účinně eliminovat.

Ve smíšeném obytném území (SV), zejména v centrální části sídla, bude zachováno, respektováno a vhodně rozvíjeno hodnotné historické a kulturní dědictví dochované v podobě urbanistických struktur a hmot prezentované urbanistickým půdorysem, měřítkem i architektonickým vzhledem původní venkovské zástavby. Ochrana středu obce a jejího velmi umírněného rozvoje bytové funkce s preferovaným vznikem pracovních míst pro obyvatele sídla je považována za jeden z hlavních úkolů tohoto územního plánu.

C.4.4. PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

Plochy výroby a skladování (VN) jsou v řešeném území vymezeny pouze pro umístování staveb a zařízení nerušící výroby včetně skladování a služeb doprovodného výrobního a opravárenského charakteru. Využití těchto ploch nesmí negativními hygienickými dopady (hluk, prašnost, zápach apod.) ovlivňovat okolní funkční plochy, jejich využití a stavby na nich situované. Plochy pro průmysl a skladování s těžkou nákladní autodopravou nebo četnou nákladní autodopravou se v řešeném území nenavrhují a nepřipouštějí.

Nefunkční, nevyužívané či extenzivně – ne hospodárně využívané plochy areálu zemědělské výroby je nutno přestavět. Územní plán takovým plochám stanovuje nové funkční a prostorové regulativy v souladu s potřebami území. Územní plán areály staveb zemědělské výroby v řešeném území nepotvrzuje a nenavrhuje.

C.4.5. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je obsažen v plochách veřejného prostranství s převahou parkově upravených ploch a parků (ZV). Menší plochy zeleně mohou být zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury i do ploch veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch. Plocha ZV je omezeně zastavitelná a je situována uvnitř zastavěného území. Viz kapitola D4. Zeleň v sídlech je obsažena ve všech zastavěných i zastavitelných plochách, jejich plošný rozsah stanovují regulativy příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Plochy dopravní infrastruktury pro provoz motorových vozidel, cyklistů a pro pěší pohyb, převážně liniové, sloužící pohybu (DS) jsou vymezeny pro zajištění možnosti situování dopravních staveb, v řešeném území zejména silnic III. třídy sběrného a obslužného charakteru a dopravních staveb místního významu k umožnění nezbytné nebo potřebné obsluhy pozemků všech ploch s rozdílným způsobem využití, a k zajištění prostupnosti celého řešeného území.

V zastavěném území obce je šíře veřejného prostranství komunikace III/2411 (ulice Rýznerova) vymezena stávající stabilizovanou zástavbou, případně jejím oplocením, komunikace bude v zastavěném území doplněna chodníky a (nebo) uzpůsobena pro preferenci pěší dopravy. Bude zajištěna bezpečnost všech uživatelů dopravní infrastruktury při průjezdu obcí po této komunikaci, například situováním omezujících prvků či světelné signalizace usměrňující rychlost vozidla a regulující rychlost průjezdu, a dále prahy či vyvýšenými pásy nebo situováním úseků ke zpomalení rychlosti a zajištění přednosti pro pěší, případně pro cyklisty. Budou provedena dopravní opatření ke snížení intenzit průjezdné automobilové dopravy.

V řešeném území se stabilizuje či šířkově upravuje v místech, kde to stávající zástavba umožňuje, místní komunikační síť, a doplňuje o úseky nových komunikací pro obsluhu nových zastavitelných ploch. V těchto plochách je polohu a šíři komunikací včetně výkopů a násypů možno ještě vůči výkresové části ÚP upřesnit následnou podrobnější

dokumentací bez projednávání změny územního plánu. Místní komunikační síť bude vždy upravována tak, aby neobsahovala či pokud možno co nejvíce eliminovala prostorové dopravní závady a dopravní rizika.

V území se doplní systém polních cest, pěších cest a chodníků umožňujících co nejkratší vzájemné propojení okolních sídel a ploch uvnitř těchto sídel. Síť komunikací se navrhuje rozšířit za účelem průchodnosti krajiny.

V řešeném území bude komunikační síť přizpůsobena pro užívání cyklisty; síť cyklistických tras a cest pro sportovně rekreační a poznávací využití obyvatel a návštěvníků území naváže na cyklistické trasy v okolí řešeného území a může být doplněna zejména hlavní trasou v údolnici podél potoka, procházející budoucí hlavní veřejný prostor (náves) obce. Trasování bude co nejvíce bezkolizní s automobilovou dopravou, tj. např. kolmým křížením s ulicí Rýznerovou, nebo preferencí pohybu cyklistů a pěších před motorovou dopravou, a bez úseků se strmým stoupáním nebo úseků vyžadujících sesednutí a vedení kola. Pěší pohyb bude mít preferenci před cyklisty.

V řešeném území se potvrzuje síť pěších turistických cest pro sportovně rekreační a poznávací využití obyvatel a návštěvníků území, navazující na turistické trasy založené v jeho okolí.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Technická infrastruktura je v řešeném území tvořena jednak plochami technické infrastruktury (TI), jednak liniovými trasami sítí uloženými zejména v plochách pro dopravu a v plochách veřejných prostranství zastavěných a zastavitelných ploch, ale i v plochách nezastavitelných. U nových tras technické infrastruktury se stanovuje sdružit je, pokud možno se stávajícími, a stanovuje se preferovat jejich podzemní umístění v zastavěném území a v plochách zastavitelných.

Návrh technické infrastruktury naváže na stávající založené systémy a bude je rozvíjet. Ve výkresové části je průběh, dimenze a poloha sítí technické infrastruktury orientační, pro vyjádření koncepce, nikoliv závazná. Systémy technické infrastruktury jsou navrhovány přednostně ve veřejném prostranství. U systémů, které mají stanoveny ochranné pásmo (v řešeném území zejména VVN 110 kV, VN 22 kV, VTL), bude toto ochranné pásmo respektováno.

Územní rezervou je prostorově zajištěno budoucí přeložení části trasy stožárového VN vně zastavěného území sídla.

V sídle bude sledováno zejména zajišťování zmenšování důsledků klimatických změn (bleskových povodní z přívalových dešťů, dlouhých období sucha). Bude založen nebo doplněn a průběžně udržován systém hospodaření s pozemními i srážkovými vodami.

D.2.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Zásobování vodou je založeno na existujícím přívodu pitné vody větví vodovodního přivaděče ze zdroje a vodárny (vodojem Suchdol), které nejsou situovány v řešeném území, a na rozvodu vody v obci rozvodnou vodovodní sítí. Tato koncepce zásobování pitnou vodou se návrhem Územního plánu Únětice nemění.

Zdroj a dimenze vodovodního systému vyhovuje současně i budoucí potřebě pitné vody, i potřebě plnit funkci požárního vodovodu. Rybníky jsou využitelné jako nádrže pro čerpání vody do cisteren hasičů.

V řešeném území zůstane zachován a bude udržován existující zdroj pitné vody (obecní studna) jako záložní zdroj, včetně stanovených ochranných pásem.

D.2.2. ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ

Potvrzuje se současná koncepce likvidace splaškových vod. Odkanalizování sídla je a bude nadále založeno na oddílné kanalizaci.

Splaškové vody jsou a nadále budou odváděny kmenovým sběračem do čistírny odpadních vod v Roztokách u Prahy, u níž existuje možnost rozšíření umožňující i umírněný regulovaný nárůst obyvatel a pracovních míst v obci Únětice. Realizace přestavby i nové zástavby je závislá na rezervě v momentální kapacitě jmenované čistírny k datu navrhované realizace stavby.

Likvidace srážkových vod včetně hospodaření s nimi, je dosud v obci nedořešena. Likvidaci srážkových vod se předepisuje zajistit jednak zadržením do nádrží na pozemcích u staveb i na veřejných prostranstvích, a tam, kde to lze, jejich vsakováním a spotřebováním na vlastním pozemku, například užitím k zálivce apod., následně případně odvodem do povrchových nebo trubních svodů srážkové vody ve veřejných prostranstvích, která budou obsahovat dle potřeby a

možností vsakovací pásy nebo trubní retenci (pokud bude kanalizace vedena v komunikacích sledujících vrstevnici nebo v komunikacích mírných spádů), v plochách přírodních nezastavitelných bude opět prioritně zajištěna možnost vsakování, případně zachycení do nádrží, odkud bude zbytková voda odvedena a postupně plynule vypouštěna do recipientů. Srážkové vody budou vždy vedeny samostatnou kanalizací a striktně oddělovány od splaškové kanalizace. Před zaústěním srážkových vod do vodotečí nebo vodních ploch bude dle případné potřeby zajištěn záchyt mechanických nečistot a zklidnění proudící vody.

D.2.3. VODNÍ TOKY A VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Řešeným územím protéká Únětický potok, při kterém se potvrzují vodní nádrže Horní rybník, Malý rybník a Dolní rybník, a Horoměřický potok. Územní plán respektuje tyto toky a vodní plochy včetně záplavových území bez jakýchkoliv zásahů do současného stavu. U všech toků v území bude při jejich opravách, úpravách a údržbě preferován přírodní charakter koryta a vodních nádrží, souvislé zpevnění koryt stavebními materiály (například z kamene, z betonu) se nepovolují.

V řešeném území se navrhuje zachování, vyčištění, oprava a údržba stávajících vodních nádrží jakožto prvků významných k zadržení a zpomalení odtoku vody z řešeného území, prvků k regulaci průtoku vod, snížení rizika záplav a prvků významných z hlediska přírodního, krajinářského, estetického i klimatického. Vybudování dalších, byť menších rybníků či samostatných retenčních nádrží, zmírňujících negativní dopady přívalových vod (záplav), ad stávající a navržený stav, se v řešeném území nevylučuje.

V omezeně zastavitelných plochách přírody, krajiny, polností a lesů včetně ploch ÚSES se nakládání s vodami povrchovými i srážkovými k eliminaci negativních jevů doprovázených změnami klimatu připouští za předpokladu, že bude řešeno pro dané prostředí přípustným způsobem tak, aby stavby nepoškodily a negativně neovlivnily využití dané plochy s rozdílným způsobem využití, tj zejména požadavky na funkční a estetické hodnoty přírody a krajiny.

D.2.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM A PRODUKTOVODY (DÁLKOVODY HOŘLAVÝCH KAPALIN)

Potvrzuje se současná koncepce zásobení území zemním plynem. Řešeným územím procházejí nadřazené vysokotlaké plynovody. Na VTL plynovodu procházejícím západně od zástavby obce je situována regulační stanice RS VTL/STL, ze které je obec zásobena středotlakými rozvody plynu.

Produktovody se v území nevyskytují a nenavrhují.

D.2.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Správním územím obce Únětice prochází stávající trasa VVN 110 kV mezi rozvodnami TR 400/110 kV Sever (Praha Kobylisy) – rozvodna Kročehlavy / Dřín. Územní plán Únětice respektuje tuto trasu včetně jejího ochranného pásma.

Potvrzuje se současná koncepce zásobení území elektrickou energií. Území zásobuje propojený systém tras vrchního vedení VN 22 kV, které budou i nadále v řešeném území a jeho okolí tvořit energetickou zásobní síť, z níž je přes transformovny 22/1 kV zásobována zástavba řešeného území. Části vrchního vedení 22 kV vedené zastavěným územím obce budou přeloženy a (nebo) vedeny kabelem. Pro možnost realizace významné přeložky vrchního vedení 22 kV k západnímu okraji obytné zástavby obce se stanovuje územní rezerva (R2). Zda bude přeložka realizována stožárovým vedením, nebo kabelovým způsobem, bude rozhodnuto na základě následných podrobnějších dokumentací. Poloha a šíře koridoru přeložky bude navržena a dimenzována tak, aby se ochranné pásmo vedení VN 22 kV nedostalo do kolize s lokálním biokoridorem ÚSES zařazeným do ploch ZK - zeleň krajinná převážně vysoká. Vždy bude zohledněno řešení v návaznosti na volnou krajinu.

V případě potřeby navýšení odběru elektrické energie mohou být v přestavbových územích vyžadujících vyšší dodávku elektrické energie a v nově navrhovaných zastavitelných plochách situovány nové distribuční trafostanice, případně též velkoodběratelská trafostanice, zapojené do stávající sítě. Jejich potřeby budou vycházet z požadovaných příkonů dle konkrétních potřeb.

Nové liniové trasy 1 kV budou v zastavěném území a zastavitelných plochách navrhovány podzemní, stávající venkovní vedení 1 kV budou podzemním vedením 1 kV postupně nahrazována.

Ve všech částech sídla, případně i podél významnějších frekventovaných cest v jeho blízkosti bude situováno

veřejné osvětlení propojené podzemními kabelovými rozvody.

D.2.6. KONCEPCE VÝROBY TEPLA A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY

Výroba tepla a teplé užitkové vody (TUV) bude v řešeném území zajišťována na bázi elektrické energie a plynu a alternativními ekologickými zdroji, jako je využití solární energie nebo tepla ze zemních vrtů, tepelných čerpadel apod. S ohledem na stále rostoucí ceny paliv a energií se nevylučuje u rodinné zástavby též alternativní použití i novodobých moderních kotlů pro spalování dřeva o stanovených parametrech splňujících normové hygienické požadavky imisí. Výroba tepla je předpokládána individuální, bodovými zdroji (elektrický kotel, elektrický přímotop, domovní bytové kotelny, areálové kotelny); centrální zdroj výroby tepla a teplé užitkové vody se nenavrhuje.

V případě potřeby většího množství tepla bude zvolen systém vytápění a ohřevu vody takový, aby nezhorsil kvalitu životního prostředí (ovzduší).

D.2.7. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

Řešené území je vybaveno stávajícími rozvody sdělovacích vedení společnosti Telefónica O2. Řešené území je vybaveno a pokryto vzdušnými sítěmi elektronických komunikací (přenos zvuku, obrazu, informací, dat apod.); provozovatelé nebo správci neuplatnili požadavky na situování nových staveb nebo nových spojových zařízení nebo ploch. Území je pokryto signálem operátorů mobilních telefonních stanic. S ohledem na to se nenavrhují žádné plochy pro rozvoj spojů – telekomunikací.

Z hlediska rozvodu sdělovacích a datových sítí se připouštějí v zastavěném území a zastavitelných plochách pouze kabelové rozvody uložené do veřejných prostranství, do komunikací. Stávající sloupová vrchní vedení budou podzemními kabelovými rozvody postupně nahrazena v plném rozsahu, nebo odstraněna. Překládané i nové sdělovací kabely budou ukládány do země. Lokality nové výstavby navrhované územním plánem je možno vybavit rozšířením stávajících zařízení situováním úložných kabelových zařízení. V případě zájmu o rozšíření sítě do nových lokalit je možno připustit situování podzemních kabelových rozvodů ve veřejných prostranstvích, v komunikacích.

V řešeném území na věžovém vodojemu je situován přenosový bod 11755 Praha Únětice. Pokud by byla stavba vodojemu odstraněna pro nadbytečnost, je možno v místě vybudovat stožár pro účel přenosu elektronických komunikací.

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V řešeném území se nevyskytuje zařízení vyššího občanského vybavení, které by významem přesahovalo potřeby řešeného území. Situování vyšší občanské vybavenosti se zde nepředpokládá.

V řešeném území se navrhuje situovat zařízení základního občanského vybavení (OV) dle druhů a potřeby pro využívání obyvatelstvem zejména do centrální části obce, případně obytných a smíšených částí sídel, aby příznivě ovlivnily jejich funkční využití, sociální podmínky, výtvarnou kompozici a také prostorovou skladbu. Sídlovorná role vybraných zařízení občanského vybavení nabývá v centrech obcí obzvláštního významu, jsou spolu s bydlením základní podmínkou zachování běžného denního života. Kvalita a vyváženost sítě občanského vybavení a její vazba na další funkce budou zásadním faktorem udržitelného rozvoje území, neboť budou výrazně působit jak na ekonomickou a sociální strukturu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel.

V řešeném území se jedná zejména o doplnění a zkvalitnění základního obchodního vybavení a služeb, o školství a o stravování.

Pro situování základního občanského vybavení, zejména obchodu a služeb a mateřského školství, se stanovuje zejména prostor kolem navrženého veřejného prostranství (Náves) v těžišti obce. Potvrzuje se plocha s objektem školy v ulici Školní, pro občanské vybavení je navržen pozemek v ulici Svatý Jan a územní rezerva doplňující tvar sídla při západním okraji obce.

D.3.1. SPRÁVA OBCE, INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM A CIVILNÍ OCHRANA

Sídlo obecního úřadu se ponechává v současné poloze. V tomto novém objektu se předpokládá zachování místní knihovny a navrhuje se současně i případné situování úřadovny místní policie. V objektu se navrhuje situovat také

prostor pro zajišťování činností při mimořádných událostech a pro zajišťování civilní ochrany obyvatelstva. Základna lékařské záchrané služby a hasičského záchraného sboru se v řešeném území nenavrhuje.

Pro případnou potřebu čerpání vody do cisteren hasičského záchraného sboru bude využito čerpání vody z vodních nádrží (rybníků) a ze stanovišť na vodovodních řadech.

K ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné válečné události se navrhuje vybudovat stálý, tlakově neodolný nebo tlakově odolný úkryt v podsklepené části pivovaru jakožto významné stavby ve středové části obce s potřebou úkrytu i pro zaměstnance, kde by současně mělo být i shromaždiště obyvatel obce před evakuací (větší dopravní plocha u vjezdu či v areálu) před odvozem z postižené oblasti a skladování materiálu CO a humanitární pomoci. Pro tyto účely mohou být vybudovány prostory alternativně i v budově školy, kde lze zřídit i dočasné provizorní ubytování, pro shromažďování obyvatel může být určena i plocha veřejného prostranství Náves po úpravách zkvalitňujících pobyt a setrvání v těchto místech v návaznosti na další druhy občanského vybavení (obchody, služby).

Dočasné uložení nebo skladiště nebezpečných látek se v řešeném území nebude situovat. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území se neuvažuje, nebezpečné látky v území nejsou produkovány a skladovány a ani skladovány nebudou.

Pro záchrané, likvidační a obnovovací práce k odstranění nebo snížení škod vzniklých při mimořádné události bude třeba zajistit nezbytnou pomoc složek sídlících mimo řešené území, v řešeném území se taková základna nevyskytuje a nenavrhuje.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství do 15 litrů/den a obyvatele, a to cisternami z nezávadných zdrojů nepostižených mimořádnou událostí. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání jiných zdrojů pro zásobení vodou (z místní studně) se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií není navrženo.

D.3.2. ŠKOLSTVÍ A KULTURA

V oblasti mateřského a základního školství se potvrzuje situování stávající plochy pro toto občanské vybavení pro účely školství v ulici Školní. Mateřské školství bude v případě dalšího nárůstu obyvatel situováno do pomyslného středového místa řešeného území, rovnoměrně dostupného ze všech částí sídla pěší docházkou. Bude situováno v klidové relativně tiché poloze v návaznosti na centrální veřejné prostranství a zeleň. Ve stávajícím školském zařízení jsou založeny nižší ročníky základní školy, aby odpadla docházka či dojíždění do vzdálených škol, byla doplněna tělocvična a školní jídelna. Pro případ potřeby a možnosti založit devítitřídní (úplnou) základní školu včetně vlastního sportoviště na pozemku u školy se stanovuje území rezerva v klidové části na okraji sídla. Druh školství ve stávajících i navržených plochách je a bude možno přizpůsobit a navrhovat s ohledem na nezbytnost jeho zabezpečení na území obce.

Gymnázia a střední školy, ani ostatní typy škol (například zvláštní, umělecké, střední odborné, speciální apod.) se v řešeném území nenavrhují.

D.3.3. ZDRAVOTNÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE

V území se nenavrhuje samostatná plocha konkrétně určená pro zdravotní vybavenost – sdružené zdravotní zařízení (středisko základní zdravotní péče). Situování samostatných pracovišť lékařů (ordinací), případně i několika sdružených ordinací různé zdravotní péče, umožňují plochy s rozdílným způsobem využití určené pro bydlení (BI, BV, SV), i plochy pro občanské vybavení (OV). Doporučená poloha takového zařízení: centrální prostory sídla v návaznosti na veřejná prostranství a hlavní komunikaci.

D.3.4. SPORT A REKREACE

V rámci ploch s rozdílným způsobem využití se potvrzuje plocha OS sportovního areálu obce. Další nová samostatná plocha pro sport OS se navrhuje v návaznosti na uvedenou plochu a v blízkosti centra obce. Sportovní zařízení pro rekreační a kondiční sport je možno situovat v plochách obytných, smíšených obytných, ale i v plochách občanského vybavení.

V území budou upraveny či založeny nové turistické a cyklistické trasy, rozvíjející stávající stav a navazující na trasy směřující do okolních sousedících území. V řešeném území budou založeny neznačené cesty, které systém doplní a zprůchodní krajinu.

D.3.5. OBCHODNÍ VYBAVENÍ A DALŠÍ SLUŽBY

Z hlediska zabezpečení místního zařízení obchodu a služeb (včetně stravování) se neumísťují v návrhovém období územního plánu žádné konkrétní plochy; regulativy umožňují situování takových zařízení v řadě ploch s rozdílným způsobem využití, optimálně v těžišti sídla s krátkou pěší dostupností pro obyvatele i pro příjezd osobním automobilem s možností jeho zaparkování při nákupu, a v plochách SV.

D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VČETNĚ SÍDELNÍ ZELENĚ

Veřejná prostranství obsahují zpevněné komunikační plochy a nezpevněné plochy sídelní – parkové zeleně. Veřejné prostranství převážně zpevněné (PV), které má významnou prostorotvornou a komunikační funkci, a je třeba jej samostatně vymezit, se navrhuje v centru obce. Pokud se jedná o plochy pro převážně liniovou dopravu, včetně prostorů pro pohyb pěších, jsou zahrnuty do ploch dopravní infrastruktury (DS).

V území se situují veřejně přístupné plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných nebo parkově upravených ploch, též sídelní zeleň (ZV). Jsou to parkově upravené plochy s veřejně přístupnou zelení v zastavěných a zastavitelných plochách, s plochami zeleně parkově upravenými nebo i s formami zeleně přírodě blízkými, a s plochami zpevněnými zejména pro pohyb pěších a různé aktivity obyvatel, a pro realizaci krátkodobého oddechu obyvatel obce v zeleni.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Základním cílem je podpora udržitelného rozvoje, zahrnující zachování a zvýšení biologických, botanických, estetických, ekologických a rekreačních kvalit krajiny, a podpora mimoprodukčních funkcí krajiny.

Součástí koncepce uspořádání krajiny je rozčlenění krajiny do ploch s rozdílným způsobem využití, dle regulativů nezastavitelných nebo s významně omezenou možností zástavby, dále je součástí koncepce uspořádání krajiny vymezení územního systému ekologické stability, zabezpečení prostupnosti krajiny, zajištění podmínek pro fungování nezastavěného území při klimatickém ohrožení povodněmi, suchem, erozivními jevy, a vytvoření podmínek pro produkční a rekreační využití krajiny.

Konkrétní využití řešeného území je třeba přizpůsobit základnímu požadavku – ochraně přírody včetně lesa a ochraně krajiny (krajinného rázu), s důrazem na zlepšení prostorového začlenění sídla do krajiny – jeho zasazení do ploch zeleně. Zvýšení podílu zeleně, a tedy ekologické stability oproti produkčním zemědělským plochám orné půdy je potřebou vycházející z blízkosti hlavního města Prahy, větší hustoty osídlení, většího množství dopravních a technických staveb a větší míry návštěvnosti na jejím okraji.

E.1. PLOCHY TVOŘÍCÍ KRAJINU A PODMÍNKY PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Koncepce uspořádání krajiny je tvořena plochami s rozdílným způsobem využití, jejichž zástavba je regulativy vyloučena nebo omezena. Mezi plochy tvořící krajinu náleží plochy vodní a vodohospodářské VV, plochy zemědělské OP, ZS, plochy lesní LH, plochy přírodní (ÚSES) a plochy smíšené nezastavěného území ZK, ZN.

E.1.1. PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Vymezují se za účelem zajištění podmínek pro nakládání a hospodaření s vodami a zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, případně prvků plošné protipovodňové ochrany (rozlivů).

V řešeném území se potvrzují stávající vodní toky a vodní plochy (VV). Jedná se o Horní, Malý a Dolní rybník, a o potoky Únětický a Horoměřický. V řešeném území se nové vodní nádrže a suché poldry (občasný rozliv vod) nenavrhují, nejsou však regulativy ploch vyloučeny.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny a jejich funkce ekologické a estetické se předmětné plochy potvrzují jako jedna z hlavních složek životního prostředí.

Z hlediska vodohospodářského se stanovuje udržovat a opravovat vodní nádrže (zejména jejich prohloubení vytěžením nánosů, sedimentů, vedoucí ke zkapacitnění objemu), tedy obnovovat jejich zádržné funkce, a to za účelem

zdržení pramenných i srážkových vod v řešeném území, zachycení vod při přívalových deštích a eliminaci vodní eroze na tocích, pro možnost čerpání vody a její užití k závlahám i k čerpání do vozidel hasičského záchranného sboru (hospodaření s vodami), případně i pro obnovu jejich hospodářského využití (chov ryb), a pro estetické, krajinné a rekreační účely. Dále se stanovuje ponechat přirozená koryta všech vodních toků, případně provést jejich obnovu a stabilizaci bez stavebních zásahů a konstrukcí, provést opravu břehů a doplnění pásů doprovodné dřevinné zeleně kolem břehů jako významných krajinných prvků.

E.1.2. PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Plochy zemědělské obsahují v řešeném území polnosti orné půdy (OP) s převahou půd I. a II. třídy ochrany, pozemky trvalých travních porostů, a pozemky zahrad a sadů (ZS). Rozsah zemědělských ploch užívaných jako pole (orná půda) k pěstování zemědělských plodin se v návrhovém období Územního plánu Únětice může měnit (snižovat) vůči současnému stavu, a to zejména ve prospěch lučních porostů a další krajinné zeleně za účelem zvýšení ekologické stability krajiny a tvorby zeleného pásu kolem Prahy, to za předpokladu, že nebude docházet k záborům a znehodnocení půdního fondu.

V řešeném území bude tedy sledováno zvýšení využití zemědělské půdy pro plochy přírodní nezastavěného území – zezeň krajinnou převážně nízkou, louky (jak sečené, tak nesečené) a pastviny, nad využitím jako orné půdy pro rostlinnou produkci. Tento trend má význam zejména pro zachyt, zadrženi a hospodaření s vodami, a tedy druhotně společně s plochami dřevinné zeleně a lesní půdy pro stabilizaci přírody a krajiny, jejího klimatu, a tedy i pro život rostlinné i živočišné říše a udržitelnou kvalitu prostředí. V neposlední řadě bude vyšší podíl ploch zeleně přispívat k obnově estetických hodnot krajiny (krajinného rázu).

Zábory pozemků zemědělského půdního fondu obsažené v tomto Územním plánu Únětice jsou doloženy ve výkresu předpokládaných záborů zemědělského a lesního půdního fondu a vycházejí buďto z potřeb veřejného zájmu převyšujícího zájem ochrany zemědělského půdního fondu, nebo z předchozích rozhodnutí (například lokalita rodinných domů Humna při ulici Humna).

E.1.3. PLOCHY LESNÍ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro plnění převažujících funkcí lesa (plochy s rozdílným způsobem využití LH), a to pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm. Zahrnují zejména pozemky s lesními porosty, případně plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky, lesní pastviny, lesní cesty a drobné vodní plochy. Vymezené plochy jsou a zůstanou dlouhodobě stabilizované.

V řešeném území bude u lesů sledován veřejný zájem jejich zachování, údržba, obnova a ochrana rovněž z titulu zachování estetiky krajiny a jejich přírodních hodnot a pro využití jejího rekreačního potenciálu. Na části pozemku č. parc. 126/1, k. ú. Únětice u Prahy, určeného k plnění funkcí lesa, která není zalesněna, se navrhuje provést výsadbu lesních dřevin (les obnovit). Části lesa stanovené pro situování územního systému ekologické stability jsou vedeny pod překryvným značením ÚSES za účelem ochrany přírody a stanovení odlišného způsobu lesního hospodaření respektujícího zájmy tohoto způsobu ochrany přírody.

E.1.4. PLOCHY PŘÍRODNÍ A PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro komplexní ochranu přírody a krajiny a obsahují pozemky zvláště chráněných území a případně jejich ochranných pásem, pozemky územního systému ekologické stability a pozemky s přírodními porosty nízké, střední i vysoké zeleně neurčené k lesnímu hospodaření. Dotvářejí krajinu střídáním nízkých a vysokých hmot rostlin a dřevin pásové doprovodné zeleně, remízků, kompozičně významných ploch zeleně včetně rozsáhlých ploch nelesní zeleně (tj. zeleně vně pozemků určených pro funkci lesa - PUPFL), oddělujících ploch zeleně, izolační zeleně apod.

Jedná se o plochy označené grafikou pro ÚSES a o plochy smíšené nezastavěného území, v tomto případě s přípustnou funkcí zeleně, případně funkcí vodohospodářskou a funkcí rekreační – nepobytovou (ZK), (ZN). Návrhové plochy ZK jsou v území situovány zejména za účelem možnosti potvrzení existence či situování nových dřevinných porostů na pozemcích, kde se dnes nevyskytují, nebo se vyskytují řídké či roztroušeně, a je třeba zajistit ekologickou stabilitu a zlepšení estetiky krajiny.

E.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

E.2.1. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Podél Únětického potoka se potvrzuje a hranicemi vymezuje a upřesňuje regionální biokoridor RK 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy, který za hranicí katastru obce Únětice s k. ú. Rostoky u Prahy navazuje na nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy. Při průchodu biokoridoru zastavěným územím se stanovují hranicemi parametry pro jeho rozšíření k zajištění jeho funkčnosti a průchodnosti, byť i přes navržené úpravy nedosáhne z důvodu existence stávajících staveb v některých místech minimální potřebné šíře 40 m.

Na trase regionálního biokoridoru RBK 1137 se v prostoru kolem horních únětických rybníků potvrzuje a hranicemi upřesňuje lokální biocentrum LBC 19 Horní únětické rybníky, ze kterého je směrem na Úholičky navrhován lokální biokoridor LBK 13 Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky. Do řešeného území zasahuje rovněž lokální biokoridor doprovázející tok Horoměřického potoka.

Jako součást ploch územního systému ekologické stability se stanovují dále interakční prvky vytypované stávající rozptýlené a liniové či doprovodné zeleně, významné v krajině jako úkryty živočichů, krajinotvorné prvky i prvky proti větrné a vodní erozi, a současně jako prvky podporující estetiku krajiny.

Prvky územního systému ekologické stability jsou ve výkresové části vyznačeny jako existující funkční nebo navrhované (k založení).

Prvky územního systému ekologické stability jsou vymezeny ve výkresu 2.2. Hlavní výkres, ve výkresu 2.6. Koncepce uspořádání krajiny a ve výkresu 4.1. Koordinační výkres.

E.2.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY ZVLÁŠTNÍ – NATURA 2000

V řešeném území se tato ochrana přírody nevyskytuje.

E.3. PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny řešeného území je zlepšována obnovou historicky vzniklých cest a situováním nových cest polnostmi orné půdy i plochami zeleně. Základní prostupnosti krajiny se zajišťuje prostřednictvím ploch dopravní infrastruktury vymezených tímto územním plánem. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je přípustné kromě toho vytváření nových komunikací (cest) ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, které nejsou konkrétně graficky vyznačeny, a to tehdy, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny.

E.4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Opatření proti větrné erozi budou realizována formou doplnění stávajících a návrhem nových liniových pásů a kompaktních porostů převážně dřevinné zeleně (samostatných nebo doprovodných – vedených podél cest, komunikací nebo podél vodotečí a na mezích), zejména v otevřené krajině s polnostmi a loukami či pastvinami, a dále umožněním situování jmenované zeleně na hranicích mezi zemědělsky využívanými polnostmi a pozemky obytných ploch a areálů (zejména po obvodu sídla). Důvodem je snížení prašnosti a zamezování odnosu úrodné vrstvy orné půdy. Zeleň bude situována tak, aby vytvořila v kolmém směru překážku převažujícímu větrnému proudění v otevřené krajině ve vyvýšené poloze nad údolím.

Pro snížení účinků vodní eroze budou činita opatření, která zpomalí odtok vody – budou opraveny a udržovány břehy a hráze vodních nádrží, a břehy a koryta vodotečí. Ke snížení účinků vodní eroze bude přispěno významnějším využitím pozemků zemědělské půdy pro nízkou zeleň – louky, neboť travní i dřevní porosty lépe zachytí, zachovají a vsakují srážky v místě dopadu. Uvnitř zástavby budou provedena opatření ke snížení množství odtoku vod po povrchu a ke snížení rychlosti proudění přívalových srážkových vod jejich zadržováním v místě dopadu, vsakováním či jiným využitím, a postupným zpomaleným odvodem do recipientů.

Návrhy a realizace protierozních opatření jsou přípustné ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití

v zastavěném i nezastavěném území. Podmíněně přípustné jsou tam, kde by mohlo dojít k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Zatrávňovací a zasakovací pásy či příkopy nejsou v měřítku tohoto územního plánu navrhovány. Odvod dešťových vod v zastavěném území bude realizován, pokud možno v prostoru veřejných komunikací a veřejných prostranství trubním způsobem i žlaby.

E.5. PROTIPOVODŇOVÁ OCHRANA

Záplavové území je stanoveno vodohospodářským orgánem pro tok Únětického potoka. V tomto pásu není navržena a nebude povolována žádná výstavba. V řešeném území se nenavrhují žádné stavby protipovodňové ochrany. Záchyt srážkových vod k ochraně zástavby obce bude realizován ve vodních nádržích nad obcí, tyto vodní plochy budou sloužit k regulaci odtoku srážkových i pramenných vod. Regulace povodňových stavů na drobných vodních tocích se nenavrhuje.

E.6. ZEMĚDĚLSTVÍ A LESNICTVÍ

Zemědělství v řešeném území je založeno zejména na obhospodařování orné půdy (OP). Základna pro tuto činnost v současnosti není situována v řešeném území. Živočišná produkce v řešeném území zanikla. Regulativy plochy původního areálu zemědělské výroby nevyklučují, aby zde zemědělská výroba, ať již rostlinná nebo živočišná, byla případně obnovena. V případě živočišné výroby musí být takového rozsahu a kapacity, aby z hlediska hygienických požadavků a jiných vlivů (hluk, zápach apod.) neovlivňovala kvalitu bydlení v okolí.

Využití orné půdy se v Územním plánu Únětice navrhuje redukovat ve prospěch zakládání lučních porostů (ZN), z hlediska využití s možností sečení za účelem získání krmiva pro živočišnou produkci. Zakládání lučních porostů v plochách využívaných jako orná půda je přípustné. Takové plochy (ZN) zůstávají zahrnuté v zemědělském půdním fondu.

V řešeném území se vyskytují jen menší plochy zahrad a sadů ovocných stromů (ZS) užívané k domácímu samozásobení. Územní plán vymezuje zahrady a sady zejména v zastavěném území u pozemků, kam není další zástavba (zahuštění zástavby) vhodné nebo přípustné rozšiřovat.

Do řešeného území se nepředpokládá navrácení živočišné výroby (chov skotu), případné situování ale není vyloučeno v prostoru areálu k tomu účelu původně založeného na severovýchodě sídla. Pokud by byl záměr vrátit živočišnou výrobu do této plochy, je nutno kapacity uvažovat takové, aby nebyla hygienickými vlivy zasažena okolní zástavba, zejména zástavba rodinnými domy jižně od areálu při ulici Humna.

Plochy určené pro plnění funkce lesa (LH) nejsou rozděleny podrobnějším určením do kategorií lesy hospodářské, lesy ochranné nebo lesy zvláštního určení. Tam, kde současně plní les funkci územního systému ekologické stability, platí současně regulativy stanovené pro plochy ÚSES. Prioritou je zajištění územního systému ekologické stability a s tím související ochrany před využíváním pro hospodaření (těžbou dřeva). Stávající plochy jsou současně nositelem možnosti turistické (krátkodobé) rekreace obyvatel v krajině. Plochy lesa jsou veřejnosti volně přístupné.

Nové plochy pro lesní hospodaření (nové plochy určené pro funkci lesa) nejsou navrhovány.

Na stávajících pozemcích určených pro plnění funkce lesa (dle podkladů katastru nemovitosti pozemky lesa) jsou tímto Územním plánem Únětice navrženy zábory zcela výjimečně, a to pouze v těch nezbytných případech, kde již funkční využití delší dobu neodpovídá využití uvedenému v katastru nemovitostí, a je žádoucí toto současné využití legalizovat nebo připustit jako potřebné.

E.7. REKREACE V KRAJINĚ

Rekreační využití krajiny je obecně přípustné, pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Rekreaci v krajině se rozumí pěší turistika a cykloturistika, pro které bude využít stávající systém pěších a cyklistických ploch dopravní infrastruktury, který může být dle potřeby případně nepodstatně rozšířen o nové navrhované cesty.

E.8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Plocha těžby nerostů jako druh plochy s rozdílným způsobem využití se v řešeném území nevymezuje, těžební činnost a zpracování nerostných surovin se nenavrhuje a nepřipouští.

V řešeném území se vyskytuje plocha ložiska nevyhrazených nerostů cihlářské suroviny Sedlec – Únětice, ID 3106401. Návrhem ploch s rozdílným způsobem využití se respektuje ochrana tohoto ložiskového území; v hranicích tohoto prostoru se stanovují plochy s rozdílným způsobem využití s takovými regulativy, které by případnou budoucí těžbu umožnily a neztěžovaly (nezatěžovaly náhradami či jinými náklady), s výjimkou ploch, kde již zástavba byla realizována nebo povolena.

Prostory podléhající ochraně nerostných surovin jsou obsažené ve výkresu 2.6. Koncepce uspořádání krajiny (informativní údaj), a 4.1. Koordinační výkres.

F. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

F.1. ÚVOD, NĚKTERÉ POJMY

Plochy s rozdílným způsobem využití se v řešeném území vymezují dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. V následné tabulce je uveden přehled všech ploch s rozdílným způsobem využití užitých v územním plánu obce Únětice, jejich označení a řazení. V sloupci je uvedeno, dle kterého ustanovení paragrafu výše uvedené vyhlášky je plocha vymezena:

		název plochy s rozdílným způsobem využití	dle:
01	BI	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech	§ 4
02	BR	Plochy bydlení – individuální, v řadových rodinných domech	§ 4
03	BV	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu	§ 4
04	BH	Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	§ 4
05	RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	§ 5
06	OV	Plochy občanského vybavení – služby veřejnosti	§ 6
07	OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	§ 6
08	OH	Plochy občanského vybavení – hřbitovy	§ 6
09	PV	Plochy veřejných prostranství – převážně zpevněné	§ 7
10	VZ	Plochy veřejných prostranství – s převahou parkově upravených ploch – sídelní zeleň (veřejná zeleň)	§ 7
11	SV	Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel)	§ 8
12	DS	Plochy dopravní infrastruktury – pozemní	§ 9
13	TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	§ 10
14	VN	Plochy výroby a skladování – výroba nerušící; lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	§ 11
15	VV	Plochy vodní a vodohospodářské	§ 13
16	OP	Plochy zemědělské – orná půda	§ 14
17	ZS	Plochy zemědělské – zahrady a sady	§ 14
18	LH	Plochy lesní – lesní hospodářství	§ 15
19		Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	§ 16
20	ZK	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká	§ 16
21	ZN	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny	§ 16

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny textové regulativy společné pro všechny plochy, ke každé ploše s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny textové regulativy, stanovené jen pro ten který druh plochy.

V plochách bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu, mohou být obsaženy i existující rodinné domy, které nelze vzhledově a dispozičně jednoznačně považovat za stavby venkovského typu. Regulativy této plochy směřují k začlenění těchto staveb do prostředí venkovského charakteru.

V Územním plánu Únětice jsou rozlišeny plochy vzrostlé dřevinné zeleně na lesní jako takové (plocha LH), které jsou v katastru nemovitosti vedeny jako lesní pozemek, případně pozemek určený k plnění funkce lesa, a dále na plochy ZK, které jsou převážně vysokou dřevinnou zelení, která však dle katastru nemovitostí jako lesní pozemek není

vedena. Dřevinná zeleň v menším rozsahu či liniová je přípustná i v ploše ZN.

Pro účely tohoto územního plánu se zastavěnou plochou nadzemních podlaží pro účely stanovení zastavěnosti pozemku (lokality, společně řešeného celku) rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží (včetně střešní konstrukce) do vodorovné roviny. Plochy lodžii, balkonů a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Pro účely tohoto územního plánu (pro plochu SV) se zavádí pojem hrubá podlažní plocha. Hrubou podlažní plochou se rozumí součet ploch všech nadzemních podlaží, podkroví, pokud je určeno k využití, a podzemních podlaží vyjma částí půdorysů místností podzemních podlaží určených pro odstav a parkování vozidel. Nadzemní podlaží jsou vymezena vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých nadzemních podlaží vyjma otevřených částí (balkony, průchody, střešní terasy). V podlaží se šikmými stěnami (podkroví) se započítá vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,3 m nad úrovní podlahy. V podzemním podlaží se započítává část vymezená vnějším obrysem stavebních konstrukcí vyjma otevřených částí (anglické dvory, venkovní schodiště, rampy).

Pro účely tohoto územního plánu se výpočet zeleně na pozemku (souboru pozemků, u společně řešeného celku, ve funkční ploše) vztahuje k zeleni na rostlém terénu. Ostatní zeleň (zeleň na umělém povrchu – na stavební konstrukci), zpevněné cesty v ploše zeleně a vodní plochy tvořené stavební konstrukcí se do výpočtu podílu zeleně nezapočítávají.

Pro účely tohoto územního plánu se apartmánem nebo ubytovací jednotkou rozumí bytová jednotka, kterou je možno využívat pro krátkodobý pronájem.

Pro účely tohoto územního plánu se atelierem rozumí uzavřený prostor jakožto soubor místností s parametry bytové jednotky, který nemůže být jako bytová jednotka povolen a veden z důvodu, že nespĺňuje požadavky na ochranu veřejného zdraví (například nespĺňuje parametry předepsané a vyžadované pro dostatečné oslunění a osvětlení bytové jednotky, není vybaven vůči nadměrnému hluku apod.).

Apartmán, ubytovací jednotka a atelier jsou tímto územním plánem považovány při výpočtu odstavných a parkovacích stání dle ČSN 73 6110, tab. 34, za účelovou jednotku – odpovídající bytu v obytném domě.

F.2. PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ – REGULATIVY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULATIVY SPOLEČNÉ PRO VŠECHNY PLOCHY

Regulativy jsou nástrojem pro usměrňování rozvoje a způsobu využívání území orgány státní správy (orgány územního plánování, stavebním úřadem). Na území obce je možno umísťovat a povolovat stavby, jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu s těmito regulativy. Pro celé území obce se stanovují tyto regulativy společně všem plochám s rozdílným způsobem využití:

Stavby, které neodpovídají navrženému stanovenému využití a regulativům, jsou nadále přípustné, pokud se jedná o povolený kolaudovaný stav, v tom případě je přípustná pouze jejich nezbytná údržba.

- 1) V plochách původní historické venkovské zástavby (v centrální části obce) je nutno z hlediska urbanistického a architektonického zachovat charakter této zástavby, jak v tvarosloví, tak v měřítku. Zástavbu proluk, přestavby, případné dostavby objektů, je nutno provádět v takové stavební formě, vzhledovém a objemovém řešení zástavby, která bude charakteru historické venkovské zástavby, a výškové hladiny okolní trvale stabilizované původní venkovské zástavby, respektive nenaruší venkovský vzhled tohoto prostoru. Zástavba venkovského charakteru je zástavbou, která odpovídá měřítkem zástavby, hmotami a tvary původní venkovské historické zástavbě. Výstavba nových plošně rozsáhlých hal a výškově či hmotově dominujících staveb se nepřipouští.
- 2) Na celém území obce bude povolována pouze zástavba, která bude měřítkem hmot a vzhledem přizpůsobená venkovským stavbám a výškou nepřesáhne dvě nadzemní podlaží a podkroví.
- 3) Na celém území katastru je vyloučeno umísťovat a povolovat stavby, výrobky plnící funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie z větru (větrné elektrárny).
- 4) Při povolování stavby a výrobku plnícího funkci stavby nebo zařízení pro výrobu elektrické energie transformací slunečního záření (např. fotovoltaické elektrárny) je třeba brát zvýšený ohled na okolní zástavbu, historické kulturní dědictví a krajinný ráz.
- 5) Stavby včetně jejich změn situované na pozemcích sousedících s pozemky nemovitých kulturních památek nesmí nadměrnou hmotou, malým odstupem a nevhodným vzhledem negativně ovlivnit hodnotu a působení nemovité

kulturní památky.

- 6) Centrální převážně historická část (jádra) zastavěného území obce Únětice, významná urbanistickou a kulturní hodnotou jakožto ucelený ojediněle dochovaný soubor budov mající základ zejména v barokní době, a obsahující původní zemědělské usedlosti a zemědělské stavby, je třeba zachovat, regenerovat a velmi citlivě doplnit jako prostor vytvářející fundamentální hodnotu obce. Toto území nadále územním plánem potvrzené pro smíšené obytné venkovské využití, tj. s podílem bydlení a podílem nebytového využití nerušícího bydlení, včetně případné nové zástavby, je přípustné citlivě dotvářet pouze za předpokladu respektu a citlivého přístupu ke kulturním hodnotám urbanistického a architektonického tvarosloví (například historicky vzniklého urbanistického půdorysu, objemu, materiálů apod.). S obdobným respektem je nezbytné přistupovat k historicky vzniklé části sídla navazující na tuto zástavbu původními stavbami drobnějšího měřítka tvořící urbanisticky malebné prostředí se soustředěním staveb, například východně od kostela, a k souboru dochovaných staveb západně a jižně od kostela na č. parc. 40/1 (areál tzv. zámečku).
- 7) Každá změna stávající stavby nebo novostavba pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu nebo služby musí mít zajištěn příjezd veřejným prostranstvím po pozemní komunikaci v souladu s dopravním řešením širšího okolního území; realizace a kolaudace pozemní komunikace musí proběhnout před kolaudací novostavby. Každá změna stavby nebo novostavba musí mít zajištěnu dopravu v klidu na vlastním pozemku, povolenou likvidaci splaškových vod do veřejné kanalizace, řešení likvidaci srážkových vod, mít napojení na veřejný vodovod a kanalizaci, vyřešeno napojení na elektrickou energii, případně rozvod plynu, a mít hygienicky přípustným způsobem vyřešeno výrobu tepla a teplé užitkové vody.
- 8) Na celém území obce ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je vyloučeno umísťovat a povolovat samostatné stavby a zařízení pro reklamu s výjimkou zařízení ve smyslu § 3 odst. 2 stavebního zákona určených pro informaci (například firemní název) a reklamních zařízení umístěných na provozovně nebo pozemku provozovny, které se týkají této provozovny, výrobků a služeb v ní poskytovaných nebo firmy vlastníka nemovitosti, na které jsou umístěné.
- 9) Služby spojené s opravou a údržbou (servisem) vozidel je přípustné situovat pouze v plochách výroby a v plochách smíšených. V plochách smíšených výhradně jako drobné služby pro osobní vozidla (například výměna pneumatik, opravy elektroinstalace, instalace alarmu apod.) negativně neovlivňující okolní prostředí.
- 10) Maximální výška plného oplocení je 1,6 m, v případě kombinace neprůhledné a průhledné části může být spodní plná část (podezdívka) o výšce do 1 m. Překročení výšek je přípustné v odůvodněných případech. Tímto se nevylučuje oprava a údržba stávajícího povoleného oplocení, pokud je vyšší.
- 11) Doprava v klidu se u staveb a zařízení (včetně změn staveb) požaduje zabezpečit v souladu s výpočtem dle požadavků příslušné ČSN.
- 12) Nové záměry spojené se vznikem bytů lze realizovat za podmínky dostatečně kapacitní veřejné čistírny odpadních vod.
- 13) Při zakládání, využívání a údržbě ploch omezeně zastavitelných a nezastavitelných (plochy VV, OP, ZS, LH, ZK, ZN) se ukládá navrhopvat a provádět opatření k zadržování vody v krajině.
- 14) Pro srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod) ze střech objektů a zpevněných ploch bude zajištěna retence na pozemcích staveb; srážkové vody budou vsakovány v maximální možné míře (likvidovány) na pozemku stavby. Srážkové vody (včetně přívalových srážkových vod), které nebude možno prokazatelně zadržet, využít a likvidovat na pozemku stavby, a srážkové vody ze zpevněných nepropustných ploch veřejných prostranství, budou vsakovány, pokud to místní technické podmínky dovolí, v nezpevněných plochách veřejných prostranství a komunikací a zbytkové vody poté svedeny povrchovým nebo trubním svodem do nejbližší nádrže nebo vodoteče, přičemž trubní svody budou doplněny podle prostorových a technických možností a potřeb retencí či trubní retencí / zpomalením odtoku v průběhu trasy odvodu vod – dešťové kanalizace.
- 15) V řešeném území je vyloučeno zřizovat zahrádkářské osady.
- 16) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní infrastrukturu (včetně pěších a cyklistických stezek), technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků.
- 17) V nezastavěném území se nesmí umísťovat stavby pro zemědělství, těžbu nerostů, a taková technická opatření a stavby (kromě pěších a cyklistických stezek), které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu. V nezastavěném území nelze umísťovat oplocení, pokud není výslovně připuštěno v regulativech jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- 18) Na okrajích zástavby a v prostorově pohledově exponovaných polohách je třeba prokázat splnění podmínek na ochranu krajinného rázu.
- 19) Plochy do vzdálenosti 20 m od okraje plochy LH nelze využít pro situování nových nadzemních staveb vyjma oplocení.
- 20) V plochách s rozdílným způsobem využití, či jejich částech, které jsou součástí zaplavovaného území, lze situovat stavby a nakládat s územím pouze v souladu se zákonem o vodách (vodním zákonem).

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, REGULATIVY PLATNÉ PRO KONKRÉTNÍ PLOCHY

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vymezeny v hlavním výkresu (výkres č. 2.2.), jsou stanoveny níže uvedené funkční a prostorové regulativy v členění Hlavní využití (dominantní), Přípustné využití, Nepřípustné využití, Regulativy prostorového uspořádání. Tyto regulativy jsou vždy doplněny na začátku kapitoly Rámcovou charakteristikou plochy. V hlavním a přípustném využití je stanoveno, jaké využití a stavby lze v území umístit. V regulativech prostorového uspořádání území jsou uvedeny požadavky na prostorové – hmotové a vzhledové řešení změn stávající zástavby a nově navrhované zástavby. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou rozlišeny v hlavním výkresu hranicemi s popisem (zkratkou) o dvou písmenech a barvou.

F.2.1. BI: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH**Rámcová charakteristika:**

- plochy izolovaných rodinných domů s možnou příměsí obslužných funkcí (služeb) místního významu nerušících bydlení jako součást dispozice rodinného domu. Zahrady na pozemku u rodinného domu.

Hlavní využití (dominantní):

- bydlení městského či příměstského charakteru, obvykle v samostatně stojících izolovaných rodinných domech, včetně oplocené zahrady – plochy pro soukromou zeleň.

Přípustné využití:

- prostor pro školské, zdravotnické a sociální služby, sportovně relaxační činnost, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude zhoršovat pohodu bydlení,
- prodejní prostor (maloobchod), kancelář, atelier, drobná řemeslnická dílna, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení (např. hlukem apod.),
- malá ubytovací zařízení (2 až maximálně 3 ubytovací pokoje) jako součást stavby rodinného domu, se zajištěným parkováním na pozemku stavby,
- drobná veřejná prostranství (zpevněné prostory a plochy veřejné zeleně, dětská hřiště),
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím,
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například zvýšením dopravní zátěže, potřebou zvýšené dopravní obsluhy, hlukem, zápachem apod.) narušují pohodu bydlení a snižují kvalitu životního prostředí,
- novostavby dvojdomů, řadových rodinných domů, bytových domů, stavby pro rodinnou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimální velikost pozemku (izolovaného rodinného domu) je 600 m² (pokud již pozemek o menší výměře pro zástavbu rodinným domem nebyl vymezen správním rozhodnutím před vydáním tohoto územního plánu),
- izolovaný rodinný dům o třech bytech může být povolen v případě, že velikost pozemku bude činit minimálně 1000 m²,
- další dělení pozemku rodinného domu, například dle počtu bytů, je nepřípustné,
- celková zastavěnost pozemku rodinného domu (součet půdorysných ploch všech staveb včetně plného oplocení) může být maximálně 30 % z plochy pozemku, nejvýše však 250 m²,
- podíl zeleně na rostlém terénu musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku,
- doprava v klidu musí být řešena na pozemku příslušné stavby.
- V ploše P2 na pozemku č. parc. st. 195/1, k. ú. Únětice, lze situovat i stavbu občanské vybavenosti pro zajištění potřeb obce - pro účely Obecního úřadu Únětice, aniž by bylo nezbytné dodržet regulativy stanovené pro plochy BI.
- Na pozemku č. parc. 272/13, k. ú. Únětice (Z3), se připouští s ohledem na vyvýšené pohledově exponované místo na okraji sídla výstavba izolovaného rodinného domu o případném jednom podzemním podlaží, pouze o jednom nadzemním podlaží, a o případném podkroví.
- U lokality pozemků č. parc. 272/45, 272/50, 272/51, 272/57, k. ú. Únětice u Prahy (Z4) se připouští

s ohledem na vyvýšené pohledově exponované místo na okraji sídla výstavba izolovaných rodinných domů o případném jednom podzemním podlaží, o jednom nadzemním podlaží a případném podkroví. Využití lokality je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci.

- Lokalita rodinných domů Humna podél ulice Humna (obsahující zastavitelné území Z7) musí splňovat hygienické limity dle platné legislativy v oblasti hluku. Podmínkou využití této lokality pro výstavbu nových rodinných domů je realizace výsadeb ochranného kompaktního dřevinného pásu zeleně zejména na částech pozemku č. parc. 247/29 a 247/36, k. ú. Únětice u Prahy, mezi stavbami zemědělského areálu (plocha VN) a jmenovanou obytnou lokalitou.
- U lokality Z8 s pozemky č. parc. 210/3 až 210/7, k. ú. Únětice u Prahy, se z důvodu pohledově exponovanosti a možného negativního účinku připouští výstavba izolovaných rodinných domů o případném jednom podzemním podlaží, o jednom nadzemním podlaží a o podkroví, situovaných cca do středu délky pozemku, s nejvyšším bodem hřebenu maximálně 9 m nad úroveň přilehlého rostlého terénu. Výstavba rodinného domu je podmíněna dopravním napojením pozemku, na kterém má být rodinný dům povolen, na zpevněnou veřejně přístupnou místní pozemní komunikaci, respektive na její zprovozněnou část zaústěnou do stávající pozemní komunikace Nad Rybníkem.
- – Využití pozemků při ulici Černovolská (zastavitelné plochy Z13, Z17) je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci Černovolské veřejným prostranstvím o upravené šíři vylučující dopravní rizika (například založení obousměrné vozovky včetně cyklistické trasy o šíři min. 8 m, případně obytné zóny).
- Zástavba pozemku č. parc. 94/1, k. ú. Únětice u Prahy, v ploše Z17, je přípustná pouze v části, která se nachází mimo záplavové území. Situování přístupu ke stavbám přes části pozemků v záplavovém území se nevylučuje. Pro případ, že by na části pozemku č. parc. 94/1 bylo navrhováno umístit dva izolované rodinné domy, je pro případ dělení tohoto pozemku a výpočtu velikosti pozemku pro každý rodinný dům (minimálně 600 m²) možno započítat i příslušnou přilehlou část plochy Z5 na č. parc. 94/1 a 98/7, k. ú. Únětice u Prahy.
- Pozemky č. parc. 94/1 a 98/7, k. ú. Únětice u Prahy, mohou být využity k hlavnímu a přípustnému využití stanovenému regulativy funkční plochy jen za podmínek stanovených vodohospodářským orgánem.
- Stávající dvojdomy jsou považovány za stabilizované. Přípustné jsou vůči jejich hmotě a velikosti pozemku jen nepodstatné změny těchto staveb.

F.2.2. BR: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V ŘADOVÝCH RODINNÝCH DOMECH

Rámcová charakteristika:

- plochy existujících řadových rodinných domů s možnou příměsí obslužných funkcí (služeb) místního významu nerušících bydlení jako součást dispozice rodinného domu. Zahrady na pozemku u rodinného domu.

Hlavní využití (dominantní):

- bydlení v řadových rodinných domech včetně oplocené zahrady – plochy pro soukromou zeleň.

Přípustné využití:

- prostor pro školské, zdravotnické a sociální služby, sportovně relaxační činnost, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude zhoršovat pohodu bydlení,
- prodejní prostor (maloobchod), kancelář, atelier, drobná řemeslnická dílna, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení (např. hlukem apod.),
- drobná veřejná prostranství (zpevněné prostory a plochy veřejné zeleně, dětská hřiště),
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- jedná se o stávající stabilizovanou plochu, změna stavby, která by zvýšila stavbu (nástavba) se nepřipouští,
- nové lokality pro řadové rodinné domy se nestanovují.

F.2.3. BV: PLOCHY BYDLENÍ – INDIVIDUÁLNÍ, V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉHO TYPU**Rámcová charakteristika:**

- plochy rodinných domů venkovského charakteru s možnou příměsí obslužných funkcí (služeb) místního významu nerušících bydlení a s možností provozování drobných hospodářských činností, včetně drobné zemědělské pěstitelské a chovatelské činnosti, zejména pro samozásobení.

Hlavní využití (dominantní):

- bydlení venkovského charakteru v rodinných domech, charakteristických venkovským vzhledem nebo tomuto vzhledu a měřítku přizpůsobených, včetně oplocené okrasné i užitkové zahrady.

Přípustné využití:

- existence stávajících kolaudovaných staveb, jako například provozoven, staveb pro pěstitelskou a chovatelskou činnost, staveb pro rodinnou rekreaci,
- školské, zdravotnické a sociální služby, sportovně relaxační činnost, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude zhoršovat pohodu bydlení,
- maloobchod, veřejné stravování, kancelář, atelier, drobná řemeslnická dílna, to vše jako součást dispozice rodinných domů, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení (např. hlukem apod.),
- malá ubytovací zařízení (2 až maximálně 3 ubytovací pokoje) jako součást stavby rodinného domu, se zajištěným parkováním na pozemku stavby,
- drobná pěstitelská a chovatelská činnost o takovém rozsahu, který nevyžaduje stanovení pásma hygienické ochrany mimo vlastní pozemek, to vše, pokud vliv činností nebude negativně ovlivňovat pohodu bydlení (například hlukem, zápachem),
- samostatné garáže a objekty pro odstav drobné zemědělské techniky užívané pro zemědělskou samozásobovací činnost,
- drobná veřejná prostranství (zpevněné prostory a plochy veřejné zeleně, dětská hřiště),
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím,
- veškeré využití, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například zvýšením dopravní zátěže, potřebou nákladové dopravní obsluhy, hlukem, zápachem apod.) narušují pohodu bydlení a životní prostředí,
- stavby dvojdomů, řadových rodinných domů, bytových domů,
- maloobchod, veřejné stravování, ubytovací zařízení, kanceláře, to vše jako samostatné stavby,
- výroba, skladování, drobné provozovny (například autodílny, servisy, truhlárny atd.), které by mohly narušit svým provozováním pohodu bydlení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Jedná se převážně o historicky vzniklou původní drobnější zástavbu zemědělskými domy měřítkem rozdílnější oproti sousedním statkům, která tvoří spolu s těmito statky v centrální historicky vzniklé části sídla kulturní dědictví spočívající zejména v urbanistické hodnotě zástavby, a dále o zástavbu na tuto část sídla bezprostředně navazující; přípustné jsou změny, které významněji nezasáhnou do prostorového charakteru této zástavby a budou znamenat její vzhledové zkvalitnění.
- Minimální velikost stavebního pozemku (rodinného domu) je 600 m², s výjimkou parcelace se stavbami rodinných domů již existující,
- izolovaný rodinný dům o třech bytech nebo polovina rodinného domu o třech bytech mohou být povoleny v případě, že velikost pozemku bude činit minimálně 1000 m²,
- další dělení pozemku rodinného domu, například dle počtu bytů, je nepřípustné,
- celková zastavěnost pozemku rodinného domu může být maximálně 30 % z plochy pozemku, nejvýše ale 250 m². Pro stávající zastavěné pozemky menší než 600 m² se zastavěnost a podíl zeleně nestanovuje,
- podíl zeleně na rostlém terénu musí být minimálně 60 % z celkové plochy pozemku. Pro stávající zastavěné pozemky menší než 600 m² lze podíl zeleně připustit nižší, minimálně však 30 % z celkové plochy pozemku,
- zástavba bude charakteristického původního venkovského tvaru a hmot, souměrného sedlového

nebo valbového zastřešení, zástavba s plochou střechou (vyjma garáže), s pultovou střechou, s mansardovou střechou, s nesouměrným nebo nerovnoměrným sklonem zastřešení, se nepřípouští,

- doprava v klidu musí být řešena na pozemku příslušné stavby.
- Pozemek pro výstavbu jednoho rodinného domu při ulici Tiché údolí (Z9) o případném jednom podzemním podlaží, jednom nadzemním podlaží a podkroví bude vymezen tak, aby šíře veřejného prostranství s pozemní komunikací Tiché údolí měřená od severní hranice plochy Z9 byla v nejužším místě minimálně 11 m. Oplocení zahrady pozemku bude situováno mimo hranici aktivní zóny záplavového území a hranici ÚSES.

F.2.4. BH: PLOCHY BYDLENÍ – HROMADNÉ, V BYTOVÝCH DOMECH

Rámcová charakteristika:

- plocha stávajících bytových domů.

Hlavní využití (dominantní):

- bydlení, zahrady nebo společný prostor se zelení kolem domu, odstav osobních vozidel obyvatel.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení bezprostředně související s bydlením, jako například garáž k uspokojení dopravy v klidu, altán, bazén, kancelář apod., to vše pro obyvatele domu,
- veřejná prostranství (zpevněné prostory a zeleň),
- dětské hřiště, hřiště pro neorganizovaný sport,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (plochy pro pohyb pěších a vozidel),
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění),
- prostor pro nádoby na komunální a tříděný odpad (kontejnerová stání).

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné využití neuvedené či nesouvisející s hlavním či přípustným využitím,
- veškeré využití a veškeré stavby, které svými negativními vlivy narušují pohodu bydlení a kvalitu životního prostředí,
- pěstitelství a chovatelství,
- samostatné provozovny (například dílny, servisy atd.),
- samostatné garáže, samostatné objekty hospodářského zázemí, objekty pro skladování, volné skládky.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Jedná se o stávající stabilizovanou plochu bytových domů, změny stavby zvětšující stávající objem stavby pro bydlení (nástavby, přístavby) se nepřípouštějí,
- nové lokality pro bytové domy se nestanovují.

F.2.5. RI: PLOCHY REKREACE – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

Rámcová charakteristika:

- plochy staveb pro individuální pobytovou rodinnou rekreaci.

Hlavní využití:

- sezónní bydlení v samostatně stojících (izolovaných) stavbách pro rodinnou rekreaci – rekreačních domech a chatách na oploceném pozemku, s možností využití zahrady nebo její části jako rekreační, okrasné.

Přípustné využití:

- odstav a parkování osobního vozidla na pozemku, garáž,
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň),
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy a příjezdu k ní, parkoviště uživatelů i návštěvníků,
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- změna využití na rodinné domy,
- veškeré takové činnosti a využití, které není jmenováno v hlavním nebo přípustném využití,
- veškeré takové činnosti, využití, které by svými negativními vlivy narušily či zhoršily hlavní využití, životní prostředí, kvalitu a estetiku přírodního prostředí a krajinný ráz,
- další dělení stávajících pozemků za účelem možnosti situování dalších novostaveb pro rodinnou rekreaci.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Jedná se o stávající stabilizovanou plochu staveb i samostatné stavby v zahradách s možností užití pro rodinnou rekreaci, změny existující stavby zvětšující stávající objem stavby (nástavby, přístavby) se nepřipouštějí,
- nové lokality staveb pro rodinnou rekreaci se nestanovují,
- na pozemku se stávající stavbou pro rodinnou rekreaci může být situována pouze jedna stavba pro rodinnou rekreaci (chata).

F.2.6. OV: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SLUŽBY VEŘEJNOSTI

Rámcová charakteristika:

- plochy převážně nekomerčního občanského vybavení, zařízení obslužné sféry.

Hlavní využití:

- pozemky staveb, stavby a zařízení základního občanského vybavení pro veřejnou (obecní) správu a administrativně správní agendu, pro složky integrovaného záchranného systému a ochranu obyvatel, školství (vzdělávání a výchovu), kulturu, zdravotní a sociální služby, péči o rodinu. Kostely včetně příslušného okolního pozemku.

Přípustné využití:

- prodejna (maloobchod), stavby a zařízení tělovýchovy, sportu, stravování, služby,
- nevýrobní služby,
- pohotovostní byt, služební byt, jako součást hlavní stavby (v ploše se připouští 1, maximálně 2 služební byty,
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněné existencí hlavní stavby, jako například garáže, sklady zahradního nářadí apod.,
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň),
- dětská hřiště, školní hřiště, hřiště pro neorganizovaný sport dospělých,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- veškeré takové využití a stavby, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití,
- ubytování, hotely,
- veškeré využití a veškeré stavby, které by svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušily či zhoršily užití hlavního a přípustného využití a pohodu bydlení, a zhoršily životní prostředí, či vyžadující pásma hygienické ochrany, například výrobní činnosti s těmito vlivy,
- zařízení zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz.

Podmínky prostorového uspořádání:

- hlavní stavby mohou mít maximálně dvě nadzemní podlaží a podkroví, podsklepení není touto podmínkou vyloučeno,
- při návrhu, umístování a povolování staveb a zařízení a změn dokončených staveb v zastavěném území bude přihlédnuto k okolní stabilizované trvalé zástavbě vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu, a k charakteru prostředí,
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů a návštěvníků, s výjimkou stávajících staveb občanského vybavenosti, kde lze tento požadavek splnit v okolí.

F.2.7. OS: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Rámcová charakteristika:

- plocha občanského vybavení konkretizovaná pro tělovýchovu a sport – sportovní areály, sportovní stavby, hřiště apod.

Hlavní využití:

- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu, sportovní relaxace a rekreace pro veřejnost i zařízení komerčního a klubového charakteru.

Přípustné využití:

- doprovodné služby pro provoz sportovního zařízení (například klubovny, šatny, sociální zázemí, služební prostory, úschovny sportovních potřeb a pomůcek, prostory pro údržbu staveb a území vymezeného pro danou funkci),
- kulturní a společenské využití (například venkovní koncerty, plocha se sokolovnou),
- zařízení služeb a maloobchodu související přímo se sportovně rekreační vybaveností (opravna sportovních pomůcek, prodej sportovního zboží a vybavení),
- občerstvení (stravování) a dočasné ubytování doplňující hlavní využití (hlavní stavbu), případně byt správce,
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň),
- zeleň neurčená pro sportovní činnost, například zeleň izolační, parkově upravená apod.,
- oplocení (ohrazení) pozemku,
- zařízení pro neorganizovaný sport – dětská hřiště a hřiště pro veřejnost, pokud nejsou součástí jiných ploch s rozdílným způsobem využití,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- hlavní a přípustné využití nesmí provozem (hlukem, frekvencí dopravy, nočním osvětlováním) negativně ovlivňovat a zasahovat sousední pozemky, zejména obytnou zástavbu,
- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití, které by hlukem a prachem nebo emisemi narušily užívání plochy a ploch v jejím okolí (zejména obytných zón), výroba, sklady, pěstitelské a chovatelské činnosti, bydlení, stavby pro rodinnou rekreaci,
- vedlejší doplňkové stavby, které nejsou nezbytné pro užívání stavby hlavní,
- všechny činnosti, které omezují a narušují hlavní funkci ploch (sportovní a rekreační),
- skládky a volné skladování vně objektů,

Podmínky prostorového uspořádání:

- zeleň na rostlém terénu musí dosahovat výměry minimálně 20 % z plochy pozemku (areálu), přičemž do této plochy se nezapočítá travnaté hřiště,
- při návrhu objektu je třeba brát ohled na okolní zástavbu a regulaci odvozovat od ní. Objekty nesmí objemem (kompaktním tvarem, výškou) dominovat a narušit charakter zástavby sídla, okolního prostředí a krajinného rázu,
- plochy s vyšším podílem zpevněných ploch neumožňujících zasakování srážkových vod musí mít vyřešené zdržení přívalových vod a vyřešené odvodnění s přednostním vsakováním v ploše areálu,
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu. Mimo stavební pozemek se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pro danou stavbu, bude v jejím sousedství, mimo prostor pozemní komunikace, v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury, a stavba z něj bude snadno a krátce přístupná.
- V ploše OS obsahující zatravněnou část pozemku č. parc. 226/2 a pozemek č. parc. st. 278 (stavba číslo evidenční 9, o jednom nadzemním podlaží), k. ú. Únětice u Prahy, se připouští pouze ponechání existující budovy cca ve stávajícím rozsahu zastavěné plochy (do 100 m²) a ponechání prostoru před ní jako travního porostu.

F.2.8. OH: PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOVY

Rámcová charakteristika:

- plocha specifického občanského vybavení.

Hlavní využití:

- plochy hřbitovů, urnové háje, kolumbária, rozptylové louky, obřadní síně, smuteční síně; hřbitovně

kaple či kostely.

Přípustné využití:

- obslužná a provozní zařízení s vazbou na dominantní činnost, doprovodné služby pro provoz hřbitovů (např. kancelář, prodejna květin, služby zajišťující opravu a údržbu, plocha či stavba pro uskladnění hřbitovního odpadu),
- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související a podmíněné existencí hlavní stavby, jako například sklady zahradního nářadí apod.,
- oplocení,
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň – parkově upravené plochy, přístupné každému ve stanovenou dobu či bez omezení),
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění),

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití; všechny činnosti, které omezují a narušují kulturní a etickou hodnotu, pietu místa, nebo narušují životní prostředí.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové objekty je nutno řešit se zřetelem na charakter a měřítko prostředí.

F.2.9: PV: PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

Rámcová charakteristika:

- plochy veřejně přístupné, plní funkci návsi, náměstí, obvykle v centrální poloze (v těžišti) sídla, rozptýlné plochy s převahou zpevněných ploch nad parkově upravenými či zatravněnými plochami; plochy situované v sídle pro pohyb a pobyt pěších preferovaný nad automobilovou dopravou.

Hlavní využití:

- plochy pro pohyb, setkávání a krátké setrvání obyvatel, místo pro společenské a kulturní akce, pořádání trhů, venkovních občerstvení, rozptýlný prostor před stavbami občanského vybavení, prostor křižovatky cest pro pěší, pro krátkodobý odpočinek a relaxaci.

Přípustné využití:

- parkově upravené plochy průběžně udržované, doplňované a obnovované sídelní zeleně, volně přístupné veřejnosti,
- dětská hřiště a prvky pro volnočasové aktivity, drobné stavby spojené s užíváním prostoru – loubí, pergoly, sochařská díla, kašny, fontány, pítka, městský mobiliář apod.,
- drobné vodní plochy,
- stavby dopravní infrastruktury – komunikace pro motorovou dopravu s provozem regulovaným dopravním značením, komunikace pro zásobování, plochy pro parkování, pro zajištění funkčnosti, úklidu a údržby plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb liniových vedení nebo u změn stávajících liniových vedení bude navrhováno především podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- skládky, skladování materiálu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

F.2.10: ZV: PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – S PŘEVAHOU PARKOVĚ UPRAVENÝCH PLOCH – SÍDELNÍ ZELENĚ (VEŘEJNÁ ZELENĚ)

Rámcová charakteristika:

- plochy veřejně přístupné s výraznou převahou ploch zeleně, zejména dřevinné zeleně parkově upravené nebo udržované, převažující nad zpevněnými plochami; plochy zeleně situované v sídle (obvykle v zastavěném území), pro krátkodobé setrvání a oddech obyvatel sídla, pro estetický, okrasný, izolační, ochranný a doprovodný účel.

Hlavní využití:

- parky, parkově upravené, průběžně udržované, doplňované a obnovované plochy sídelní zeleně volně přístupné veřejnosti.

Přípustné využití:

- pobytové plochy zatravněné, částečně nebo zcela zpevněné až nepokryté vegetací, například plochy pro setkávání obyvatel, krátkodobý odpočinek a relaxaci, cesty pro pohyb pěších,
- dětská hřiště, pískoviště, menší hřiště a prvky pro volnočasové aktivity, drobné stavby zahradní architektury, drobné stavby sakrální architektury (kapličky, kříže), sochařská díla apod.,
- drobné vodní toky a plochy,
- ochranná zeleň v sídle (ochrana proti prašnosti, splachům, povětrnosti, šíření hluku a škodlivin v ovzduší), souvislý pás obvykle smíšeného porostu se zapojeným keřovým patrem,
- zeleň podél veřejných komunikací uvnitř zástavby,
- fragmenty krajinné prostorotvorné zeleně v sídle v přírodě blízkém stavu,
- oplocení zeleně pro omezení délky přístupu veřejnosti,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti a údržby plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění), opatření k zadržování srážkové vody,

Nepřípustné využití:

- plochy nejsou zastavitelné stavbami, které nejsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- skládky, skladování materiálu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové výsadby veřejné zeleně koncipovat přednostně z domácích listnatých dlouhověkých dřevin,
- zpevněné plochy budou tvořit maximálně 15 % celkové výměry plochy.

F.2.11. SV: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – VENKOVSKÉ (SMÍŠENÉ MALÝCH SÍDEL)

Rámcová charakteristika:

- plochy smíšené obytné v malých venkovských sídlech, zejména v centrálních částech těchto sídel, s bydlením v objektech venkovského typu (v usedlostech, statcích, v původních domech s větším hospodářským zázemím), a s umístěním vybavenosti, obslužné sféry a drobné nerušící výrobní činnosti místního významu, s možností pěstební činnosti v zázemí užitkových zahrad a sadů a s možností zpracování plodin včetně jejich skladování, a s možností omezeného chovu domácích zvířat.

Hlavní využití:

- jedná se o zástavbu venkovského typu zpravidla s existencí více funkcí v jednom objektu – zejména v původních zemědělských usedlostech, ve statcích, a v dalších domech převážně venkovského typu se smíšeným umístěním bydlení, občanské vybavenosti, nerušících služeb, drobné nerušící řemeslné i zemědělské výroby, pěstitelství, chovatelství domácího zvířectva, pokud vliv těchto činností nebude negativně zasahovat sousední pozemky s bydlením či s rodinnou rekreací a ovlivňovat pohodu jejich užívání (například zápachem, hlukem, nadměrnou osobní automobilovou dopravou nebo nákladní dopravou apod.). Víceúčelové využití stavby a pozemku pro bydlení i pro nebytové účely.

Přípustné využití:

- vedlejší stavby a zařízení bezprostředně související s hlavní stavbou, jako například bazény, altány, stodoly, drobné skladové objekty,
- drobná zařízení školství, kultury, zdravotnictví, sociálních služeb, sportu, rekreace,
- drobné provozovny služeb – prodejny maloobchodu, veřejného stravování, kanceláře,
- drobné řemeslné dílny a zařízení drobné výroby a opravárenství (přípustné jsou i drobné úpravné opravy osobních automobilů, například v uzavřeném prostoru statku, s parkováním na vlastním pozemku a bez venkovního skladování a skládek) bez negativního vlivu na pohodu bydlení, tj. provozovna nesmí svými negativními vlivy (například hlukem, prachem, emisemi, četností dopravy, ale i estetikou prostředí) negativně ovlivňovat okolní využití a stavby, zejména pohodu bydlení,
- drobná hospodářská zařízení zemědělství na sklizeň a zpracování pěstitelské produkce,
- chovatelství v rámci zemědělské malovýroby s pásmem hygienické ochrany, které nepřesáhne pozemek provozovatele a nezasáhne případnou obytnou funkci na pozemku provozovatele,
- plochy užitkových zahrad využívané pro pěstování plodin, pokud nejsou vymezeny jako samostatná

plocha s rozdílným způsobem využití,

- veřejná prostranství (zpevněné i nezpevněné plochy, veřejná zeleň, dětská hřiště),
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- nezbytné stavby technické infrastruktury (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- jakékoli jiné nejmenované využití přímo nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, nové čistě bytové stavby (bez podílu nebytového využití),
- všechny takové druhy činností a využití staveb, které by svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo (například hlukem, prachem, zápachem, emisemi, vyvolanou četnější autodopravou) nepřijatelně narušily využití okolních pozemků uvnitř smíšené funkční plochy, negativně ovlivnily pohodu bydlení, nebo využití okolních funkčních ploch, a kvalitu životního prostředí, např. kapacitnější výrobní, opravárenská a skladovací činnost, velkoobchodní činnost, frekventované autoservisy osobních a nákladních vozidel, apod., tj. činnosti s negativním dopadem na životní prostředí a na sousední nemovitosti s obytnou funkcí,
- využití, které by jakkoliv (i esteticky) znehodnotilo bydlení a estetiku prostředí, například venkovní skladování na soukromých pozemcích (v areálech) i na veřejných pozemcích,
- odstav nákladních a hospodářských vozidel a strojů na veřejných prostranstvích a komunikacích.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Přestavba centrální části (jádra) zastavěného území obce Únětice, obsahujícího původní zemědělské usedlosti a zemědělské stavby, určeného pro smíšené obytné venkovské využití, tj. s podílem bydlení a podílem nebytového využití nerušícího bydlení, je přípustná pouze za předpokladu respektu ke kulturním hodnotám historického urbanistického a architektonického dědictví (například historicky vzniklého urbanistického půdorysu, objemů, tvarosloví apod.).
- Zástavba musí hmotou (zejména objemem a výškou zastavění) a architekturou i členěním respektovat měřítko a kontext okolní venkovské zástavby a její urbanistický charakter, vycházející z historického urbanistického vývoje, půdorysných historických urbanistických stop a typu zástavby.
- Při umístování staveb a zařízení či změn dokončených staveb v zastavěném území, zejména v centrální části sídla, bude dodržen při prostorovém, a architektonickém řešení charakter původní stabilizované historické venkovské zástavby vykazující urbanistickou a architektonickou kvalitu.
- Na pozemku určeném k zastavění lze provést stavbu nebo její změnu, a pozemek lze rozdělit, pokud budou mít všechny části vzniklé z původního pozemku v součtu zastavěné parcely a dalších pozemkových parcel velikost minimálně 700 m². Tato podmínka neplatí pro stavební úpravy existujících staveb,
- další dělení pozemku stavby hlavní na díly, například dle počtu bytů, je nepřípustné,
- minimální velikost pozemku určeného k zastavění neplatí pro veřejná prostranství, dětská hřiště a stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu,
- celková zastavěnost pozemku (souboru pozemků, funkční plochy) určeného k zastavění v případě zvyšování jeho zastavěnosti či v případě novostavby na něm může být maximálně 40 % z plochy pozemku (souboru pozemků, funkční plochy). Na pozemku č. parc. stavební 40/1 může být tato zastavěnost zvýšena o 5 %, pokud zde bude současně s novou výstavbou (regenerací) realizována všeobecně prospěšná stavba pro potřeby Obecního úřadu Únětice (např. pro školství, kulturu),
- maximální přípustná kapacita využití pozemku (souboru pozemků, funkční plochy) je dána součtem výměr hrubých podlažních ploch (definice pojmu viz kapitola F.1.) staveb, který nepřesáhne 2,5 násobek zastavěné plochy pozemku (souboru pozemků, funkční plochy),
- podíl zeleně na rostlém terénu musí být minimálně 30 % z celkové plochy pozemku.
- Při změně stavby nebo u nové stavby či souboru staveb na pozemku (souboru pozemků, na funkční ploše) určeném k zastavění nepřesáhne podíl hrubých podlažních ploch využitých pro bydlení vůči ostatním nebytovým funkcím 50 % celkové přípustné hrubé podlažní plochy, přičemž za nebytovou funkci se nepovažují ateliery, apartmány a ubytovací jednotky. Půdorys podlažní plochy podzemní garáže se při výpočtu hrubých podlažních ploch nezapočítá.
- V případě, že počet nově navrhovaných bytových jednotek bude většího počtu (nad 10 bytových jednotek), je realizace záměru vázána zajištěním odpovídajícího občanského vybavení, zejména existencí rezervy mateřského a základního školství v obci Únětice, dostupné nejpozději v termínu kolaudace bytových prostor.
- Hlavní stavby mohou mít jedno nadzemní podlaží a podkroví, v odůvodněných případech (například

ve vztahu k sousední hmotě a výšce stávajícího objektu) maximálně dvě nadzemní podlaží (přízemí, patro) a podkroví, přičemž podkrovím se rozumí v tomto případě prostor pod šikmou nosnou konstrukcí střechy nasazenou na úrovni zastropení posledního podlaží. Podsklepení není touto podmínkou vyloučeno.

- U zástavby je přípustné zastřešení odpovídající tvary původní historické zástavbě v obci.
- Dostavby v prolukách musí být svým umístěním, tvary i výškou přizpůsobeny okolní zástavbě.
- Při změně stavby nebo nové stavbě je nutno prokázat, že je zajištěna doprava v klidu pro všechny funkce objektu (objektů) výpočtem dle ČSN 73 6110,
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby (lokality, společně řešeného celku), a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu dle ČSN 73 6110. Vně stavebního pozemku (lokality, společně řešeného celku), tj. na veřejném obecním prostranství, se připouští řešení dopravy v klidu pouze pro návštěvy, pokud bude takový prostor vyhrazen pro daný účel, a bude v jejím přímém sousedství.
- Pozemkem č. parc. stavební 40/1, k. ú. Únětice u Prahy, bude směrem od ulice Školní z jeho severozápadní veřejně přístupné části zvané místním názvem Rajčůr založeno veřejně prostranství obsahující veřejně přístupné pěší propojení směřující napříč k průchodu mezi stávajícími budovami situovanými při jižní hranici pozemku č. parc. 40/1, k. ú. Únětice u Prahy, a pokračující dále přes jižní část pozemku č. parc. 378/1, k. ú. Únětice u Prahy, směrem k veřejnému prostranství s pozemní komunikací Rýznerova a k veřejnému prostranství (centrálnímu prostoru sídla) Náves. Pěší trasa zkrátí vzdálenost a vzájemnou dostupnost (průchodnost, propustnost území) mezi částmi obce se jmenovanými veřejnými prostranstvími, zastávkou autobusu Únětice – Obecní úřad, a centrem obce.
- Na pozemku č. parc. stavební 40/1, k. ú. Únětice u Prahy, bude umožněno doplnit úplný průchod kolem půdorysu kostela.
- U plochy SV vymezené ulicemi Rýznerova a Náves na č. parc. st. 44/1 a č. parc. 471 část, k. ú. Únětice u Prahy, se připouští výstavba, aniž by bylo nutno dodržet zastavěnost maximálně 40 % plochy pozemku a podíl zeleně 30 % z plochy pozemku.
- Na pozemku č. parc. st. 44/3, k. ú. Únětice u Prahy, se připouští změna stavby, aniž by bylo nutno dodržet zastavěnost maximálně 40 % plochy pozemku a podíl zeleně 30 % z plochy pozemku.
- Podél jihovýchodní hranice pozemku č. parc. st. 44/3, k. ú. Únětice u Prahy – podél fasády rodinného domu č. p. 168 bude situován na částech pozemků č. parc. 84/1 a 423, k. ú. Únětice u Prahy, veřejný průchod pro pěší z ulice Rýznerovy směrem severovýchodním do veřejného prostranství Náves.

F.2.12. DS: PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – POZEMNÍ

Rámcová charakteristika:

- převážně stavby pozemních komunikací (dopravy motorové i nemotorové – automobilové, motocyklové, cyklistické a pěší). Pěší a cyklistické cesty v krajině i v případě, že se nejedná o zpevněný povrch a zábor půdního fondu, pro stanovení trasy, kudy by měla být propojení vedena a propustnost krajiny zajištěna.

Hlavní využití:

- pozemky a stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení pro dopravu v pohybu i v klidu – komunikace pro motorová vozidla, pro cyklistický i pěší pohyb, nebo jejich kombinaci.

Přípustné využití:

- mosty, lávky, opěrné zdi,
- stavby a terénní úpravy omezující šíření hluku apod.,
- doprovodné stavby a zařízení pro dopravu v klidu – samostatná a záchytná parkoviště, odstavné a parkovací zálivy, samostatné garáže,
- čerpací stanice pohonných hmot včetně myčky a drobných servisních služeb,
- stavby zastávek, nástupních ostrůvků a čekáren sloužící silniční hromadné dopravě,
- stavby informačních systémů, dopravního značení, technické vybavení komunikací a jejich křižovatek,
- drobná veřejná prostranství s převahou dopravy v pohybu, prostory přístupné bez omezení,
- veřejná průběžně udržovaná zeleň včetně izolační a doprovodné a zeleň přilehlých výkopů a násypů, pokud není stanovena samostatnou funkční plochou,
- oplocení,

- stanoviště nádob na komunální odpad (tříděný odpad),
- stavby technické infrastruktury, zejména liniová vedení inženýrských sítí. Pokud plochy dopravní infrastruktury vedou zastavěným nebo zastavitelným územím, budou novostavby sítí řešeny podzemním umístěním),
- stavby pro hospodaření s vodami, pro retenci srážkových vod,

Nepřípustné využití:

- využití, stavby a zařízení, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití,
- stavby a zařízení pro reklamu.

Podmínky prostorového uspořádání:

- Úsek pozemní komunikace III. třídy procházející obcí (ulice Rýznerova) je komunikací s významným vlivem automobilové dopravy, s dopravními závadami, které by bylo možno odstranit pouze (nereálnými) demolicemi řady objektů v soukromém vlastnictví (úzká šíře veřejného prostranství s komunikací, nepřehlednost, nemožnost situování chodníku apod.), a s potřebou ochrany pěší a cyklistické dopravy. Bude proto zajištěna vzájemná bezpečnost pohybu motorové a nemotorové (pěší, cyklistické) dopravy ve veřejném prostranství této hlavní komunikace uvnitř sídla, včetně doplnění tohoto prostoru komunikace o prvky zajišťující bezpečnost a preferenci pohybu pěších, eventuálně cyklistů nebo chodníky či zpevněné prostory s vyloučením nebo dopravním omezením pohybu motorové dopravy.
- Existující parcelace pozemků pro situování izolovaných rodinných domů oboustranně podél ulice Humna, bude na ulici Rýznerovu napojena veřejným prostranstvím o šíři minimálně 8 m.
- V návaznosti na pěší cestu se schodištěm od autobusové zastávky Únětice, Na parcelách, mezi ulicí Rýznerova u pivovaru, směrem severním příčně přes Únětický potok a následně při východním okraji navrhované plochy OV, na veřejné prostranství Náves bude vložena pěší cesta umožňující nezbytnou či potřebnou průchodnost územím, zkrácení pěší dostupnosti a zajištění bezpečného pohybu pěších do centrálního veřejného prostranství (centra sídla) s občanskou vybaveností, mimo prostory komunikace Rýznerova s frekventovanou automobilovou dopravou. Jedná se o část významného pěšího průchodu obcí ve směru jih – sever v návaznosti na pěší cesty krajinou, který je tvořen od jihu ulicí Ke Křížku k autobusové zastávce Únětice – Na Parcelách, dále směrem severním po cestě se schody k pivovaru, severně do prostoru centrálního veřejného prostranství Náves, odtud k zastávce autobusu Únětice – Obecní úřad, a odtud směrem severním cestou se schodištěm a ulicí Farská ke konečné zastávce autobusu Únětice. Ulici Rýznerovu tato trasa překoná kolmo přechody. Část této významné trasy, nevyznačená plochou DS v územním plánu napříč plochou ZK a přes plochu OV, je možno v předmětných plochách povolit územním řízením, aniž by byla hranicemi ploch vyznačena.
- Existující prostranství Rajčůr bude dopravně vybaveno jako veřejné prostranství umožňující přístup ke stávajícímu hřišti na č. parc. 1 a na č. parc. 4/5 a průchod k ulici Pod Kapličkou a Černovolské, a současně umožňující příjezd ke stavbám na č. parc. 40/1 a 40/2, a zřízení veřejného pěšího propojení napříč pozemkem č. parc. 40/1 k ulici Rýznerově a Náves.

F.2.13. TI: PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Rámcová charakteristika:

- plochy areálů a plošných staveb technického vybavení.

Hlavní využití:

- stavby a zařízení technického vybavení pro jímání, úpravy i rozvod vody, jímání, přečerpávání a likvidaci splaškových odpadních i srážkových vod, zásobování plynem, zásobování elektrickou energií (nikoliv výroba), pro telekomunikaci, a stavby s nimi provozně související, převážně pod oplocením, bez přístupu veřejnosti, které nejsou zahrnuty do jiných ploch s rozdílným způsobem využití.

Přípustné využití:

- plochy a stavby pro montáž, obsluhu, údržbu a opravy, zejména technické – veřejné infrastruktury,
- doplňující činnosti v souvislosti se stanoveným účelem využití,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy včetně dopravy v klidu,
- stavby liniové technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav bude sledováno, pokud možno podzemní umístění),
- oplocení,
- zeleň, izolační zeleň po obvodu pozemku stavby a zařízení technické infrastruktury, pokud není vymezena samostatnou plochou,

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití a nesouvisí s technickou infrastrukturou, omezují nebo narušují hlavní funkci plochy nebo narušují životní prostředí.
- vedlejší doplňkové stavby, které prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- v případě potřeby takového objemu či výšky stavby, který by měl nepříznivý dopad na okolí či panorama sídla či vjem krajiny, lze stavbu umístit jen za předpokladu, že stavba je nezbytná pro funkci sídla a není možno ji technicky řešit jiným citlivým způsobem nebo lokalizovat v jiné méně exponované poloze,
- doprava v klidu, pokud ji zařízení vyžaduje, musí být umístěna na pozemku příslušné stavby, a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů i návštěvníků pro všechny funkce objektu dle příslušného právního předpisu. Vně stavebního pozemku se připouští řešení dopravy v klidu, pokud bude takový prostor vyhrazen pouze pro danou stavbu, a bude v jejím přímém sousedství.

F.2.14: VN: PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA NERUŠÍCÍ; LEHKÝ PRŮMYSL, DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Rámcová charakteristika:

- plochy výrobních areálů lehkého průmyslu, malovýroby, řemeslné či přidružené výroby, výrobních a nevýrobních obslužných provozů a služeb, nepřekračující svými negativními vlivy hranice areálu.

Hlavní využití:

- výroba nerušící (neovlivňující okolí funkční plochy), doprovodné sklady, prodejní sklady.

Přípustné využití:

- výrobní i nevýrobní opravárenské, servisní služby, skladování a čerpání pohonných hmot, údržba vozidel, fotovoltaické elektrárny,
- základna pro zpracování rostlinných produktů zemědělské prvovýroby, stavby pro živočišnou výrobu – chov hospodářských užitkových zvířat o umístění počtu kusů, který by neovlivnil hygienickými dopady prostor vně areálu,
- základna pro údržbu a obnovu veřejných prostranství (komunikací, zeleně),
- administrativní a vědeckovýzkumná činnost, obchodní a výstavní plochy, stavby a zařízení (zejména maloobchod a velkoobchod spojený s vyráběným sortimentem), obchodní a stravovací zařízení pro zaměstnance,
- doplňující zdravotní, společenská, sportovní a relaxační zařízení pro zaměstnance,
- prostory pro školskou činnost a praxi,
- pohotovostní ubytování, služební byt (například byt správce, ostrahy) jako součást hlavní stavby,
- neveřejné zpevněné a manipulační plochy a areálová zeleň,
- veřejná prostranství (zejména zpevněné prostory a veřejná zeleň, přístupné každému bez omezení),
- stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy,
- stavby liniové technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich rekonstrukcí podzemní umístění),
- vodní nádrže včetně nádrží požárních.

Nepřípustné využití:

- veškeré takové stavby a využití, které nejsou jmenovány v hlavním nebo přípustném využití. Sklady v součtu nad 3000 m² zastavěné plochy,
- provoz, u kterých lze předpokládat zvýšené množství dopravních pohybů osobních, nákladních a těžkých nákladních vozidel a zvýšené zatížení životního prostředí zasahující do okolí vně plochy (například logistická centra, velkosklady, betonárky, drtírny, obalovny drti), tj. činnosti s možným častým přesunem objemných množství materiálů a výrobků, výroba vyvolávající hluk, exhalace, prašnost, zápach, který se může šířit za hranice areálu apod.,
- takové stavby a využití, které by mohly jakkoliv negativně, zejména hygienicky a esteticky ovlivnit kvalitu životního prostředí, kvalitu užívání okolních pozemků, obytné prostředí obce, a to ani vyvolanou dopravou, a krajinný ráz,
- vedlejší stavby a zařízení, která prokazatelně nejsou nezbytné pro užívání hlavní stavby, a lze je umístit jako součást dispozice hlavní stavby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- obchodní plochy a plochy služeb v každé ploše VN nepřesáhnou v součtu 20 % zastavěných ploch.
- Celková zastavěnost pozemku č. parc. 268/3, k. ú. Únětice u Prahy, může být maximálně 30 % z výměry plochy VN, přičemž výška římsy nepřesáhne 5 m od roviny okolního terénu.
- Celková zastavěnost areálu přestavbové plochy P1 může být maximálně 30 % z celkové výměry plochy,
- podíl zeleně v ploše P1 musí tvořit minimálně 40 % z celkové plochy pozemku (areálu),
- povolení změn staveb, případně novostaveb, nebo změn ve využití plochy P1 je podmíněno realizací pásu ochranné kompaktní dřevinné zeleně o minimální šíři 10 m uvnitř u jižního okraje této plochy. Plocha dřívějšího zemědělského areálu je určena pro výrobu a služby, bez možnosti překročení výšky hlavních říms a hřebenů střech nad stávající hodnoty.
- V ploše VN pivovaru se stanovuje stávající zastavěnost jako maximálně možná.
- Na pozemku č. parc. st. 47/2, k. ú. Únětice u Prahy (zastavěná plocha a nádvoří se stavbou pro bydlení – rodinný dům č. p. 183), která je součástí plochy VN pivovaru, se připouští změny této stavby i při zachování stávajícího účelu stavby, za předpokladu, že bude návrhem splněn výše uvedený regulativ pro plochu VN pivovaru a další obecné regulativy.
- Při nové výstavbě nebo přestavbě je nutno areály, pokud to je prostorově možné, doplňovat po jejich obvodu pásem izolační zeleně s funkcí ochrannou – izolační a estetickou,
- vliv činnosti, vzhled a měřítko staveb nesmí negativně ovlivnit estetiku životního prostředí a krajinný ráz, v případě stávajícího areálu bývalé živočišné výroby bude jakákoliv stavební činnost směřovat k nápravě nevhodného dominantního působení staveb na krajinu v dálkových pohledech,
- v případě návrhu takového objemu či výšky stavby, který by měl nepříznivý dopad na okolí, na panorama sídla či na vjem krajiny (krajinný ráz), případně jiné chráněné hodnoty, nelze stavbu umístit,
- doprava v klidu musí být umístěna na stavebním pozemku příslušné stavby (souboru staveb, funkční plochy), a to v rozsahu zabezpečujícím umístění vozidel rezidentů, zaměstnanců i návštěvníků pro všechny funkce objektu,
- prostory pro nádoby na komunální odpad, tříděný, rostlinný i jiný separovaný odpad (kontejnerová stání) budou situovány na pozemku stavby (areálu).

F.2.15. VV: PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Rámcová charakteristika:

- plochy vymezené za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochrany před jejich škodlivými účinky a suchem, regulace vodního režimu území a plnění dalších požadavků stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Hlavní využití:

- vodní toky, potoky, vodní nádrže, rybníky.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení sloužící k funkčnosti, provozu údržbě a k obnově plochy vodní a vodohospodářské (například hráze, jezy, rybí propusti, jímání vody, stavidla – výpusti, zpevněné vjezdy apod.), opatření umožňující údržbu toků,
- revitalizace toků,
- protipovodňová opatření (případně i stavby) a terénní úpravy pro zamezení rozlivu vod, vodní erozi,
- nástupní prostory požární techniky pro čerpání vody,
- chov ryb – drobné stavby a zařízení pro chov ryb (případ od případu),
- související přírodní plochy,
- veřejná prostranství (zejména veřejná zeleň, výsadby pásů průběžné doprovodné břehové zeleně přístupné bez omezení – oplocení),
- břehové plochy a svahy, kde nelze jednoznačně stanovit rozhraní mezi vodní plochou a pobřežím, nebo kde hladina kolísá,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy vodní a vodohospodářské, účelové cesty hospodářské a rekreační, propusti pod komunikacemi,
- nezbytné stavby liniové technické infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy (u novostaveb sítí nebo jejich stavebních úprav bude sledováno, pokud možno podzemní umístění).

Nepřípustné využití:

- vodní plochy jsou nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním nebo přípustném využití,
- veškerá činnost a využití ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou zeleň, s výjimkou zdravotních probírek,
- změny vodního režimu vedoucí ke snížení retenční schopnosti krajiny,
- nepřírozené stavební zpevnování koryt, regulace (napřimování) toků,
- zatrubňování vodních toků,
- oplocení vodních ploch a toků,
- zřizování skládek, skladování materiálů.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby, které neslouží k zajištění podmínek pro nakládání s vodami, nesmí bránit průtoku nebo odtoku záplavových vod,
- v záplavovém území a v aktivní zóně záplavového území platí omezení podle zvláštního právního předpisu,
- v případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro ÚSES.
- V manipulačním pruhu šíře min. 8 m od břehové čáry podél Únětického potoka na každou stranu, a v manipulačním pruhu šíře min. 6 m od břehové čáry podél Horoměřického potoka na každou stranu se nepřipouští situování staveb včetně oplocení z titulu umožnění správy a údržby vodního toku správcem vodního toku. Toto pásmo nesmí obsahovat překážky k výše uvedené správě a údržbě.

F.2.16. OP: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA

Rámcová charakteristika:

- plochy k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití – rostlinné produkce.

Hlavní využití:

- obhospodařování zemědělského půdního fondu – plochy orné obdělávané půdy, i půdy ležící dočasně ladem.

Přípustné využití:

- zelinářské kultury, květinářské kultury, vinice,
- meliorační zařízení (odvodnění, závlahy) obvykle na trvale obhospodařovaných půdách,
- přírodní plochy převážně nízké zeleně, louky, sečené louky, pastviny – ladem ležící orná půda s minimální údržbou ploch dočasně neobhospodařovaných (sečení, pasení), zatravňování méně kvalitních půd,
- realizace protierozních opatření (zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze),
- existence dřevinné zeleně porostů u pozemků horších bonit (bonitní třída 3 -5),
- drobné vodní plochy, opatření pro záchyt a retenci vod,
- nezbytné stavby dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti plochy – polní cesty vozidlové zemědělské – účelové, využitelné i pro případný pohyb cyklistů a pěších, nevyhraněné samostatnou funkční plochou,
- stavby liniové technické infrastruktury,

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- oplocení s výjimkou ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat, dočasných lesnických oplocenek pro zajištění ochrany výsadby při výsadbě dřevinné zeleně – zalesňování zemědělských půd, například při realizaci revitalizačních projektů (výsadby remízů, větrolamů, mezí apod.),
- zřizování skládek..

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

F.2.17. ZS: PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZAHRADY A SADY

Rámcová charakteristika:

- plochy určené k situování sadů, pokud jsou situovány mimo zastavěné území. Plocha zahrady nebo

několika sousedících zahrad v zastavěném území, které svou výměrou překračují obvyklou velikost zahrady u staveb pro bydlení, u staveb pro rodinnou rekreaci nebo u víceúčelových staveb, a které nejsou vhodné pro situování staveb a nejsou určeny k zastavění.

Hlavní využití:

- ovocné sady v nezastavěném území,
- plochy samostatných zahrad s převažujícím podílem ploch ovocných stromů v zastavěném území (včetně ploch přestavby), nebo zahrad v návaznosti na plochy bydlení, kde je zástavba vyloučena s výjimkou případů uvedených v přípustném využití.

Přípustné využití:

- drobné objekty například pro skladování náradí k obhospodařování plochy či k úschově zahradního nábytku, tj. pro činnost spojenou s užíváním zahrady, pokud situování objektů není omezeno jiným právním předpisem (například vodní zákon),
- včelí úl, či několik včelích úlů o počtu včelstev, který nezpůsobí zvýšení intenzity pohybu včel u sousedních pozemků nad obvyklou míru a běžný výskyt,
- oplocení v zastavěném nebo zastavitelném území, pokud není omezeno či vyloučeno jiným právním předpisem (například vodní zákon),
- nezbytné plochy dopravní infrastruktury pro zajištění funkčnosti zahrady nebo sadu – pěší cesty, účelové cesty pro zajištění údržby, přístupu a pohybu hospodářské techniky. Povrchy se připouštějí nezpevněné, případně mlatové,
- v zastavěném území přístup k zastavitelné části pozemku,
- liniové stavby technické infrastruktury (pokud ochranné pásmo nevylučuje situování dřevin, v zastavěném území bude upřednostňováno, pokud možno, podzemní umístění), studny,
- okrasná zeleň i jiné druhy zeleně, drobné vodní plochy,
- plocha pro drobné intenzivní zahradní kultury (například záhony zeleniny, obilnin, luštěnin, vinné révy, květin apod.), pro osobní spotřebu; platí pro zastavěné území, včetně ploch přestavby,
- skleník jako doplněk vyčleněné části plochy zahrady pro intenzivní zahradní kultury; platí pro zastavěné území, včetně ploch přestavby,
- opatření pro záchyt a retenci vod a její vsakování na ploše.

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nezastavitelné stavbami vyjma uvedených v hlavním a přípustném využití.
- V nezastavěném území se situování zahrady, případně několika zahrad (i zahrádkářské kolonie) nepřipouští.

Podmínky prostorového uspořádání:

- U pozemků č. parc. 216/19 a 216/27, se připouští při jejich jižní hranici společně s pozemky č. parc. 210/3 až 210/7, 210/10 a 216/43, vše k. ú. Únětice u Prahy, situovat okraj (část) veřejného prostranství s pozemní komunikací pro přístup do této plochy navrhovaných sadů i pro obsluhu pozemků jižně situované zastavitelné plochy Z8.

F.2.18. LH: PLOCHY LESNÍ – LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Rámcová charakteristika:

- plochy určené pro plnění funkce lesa, s převažujícím využitím jako lesy hospodářské s možností lesního hospodářství a myslivosti (plochy), s omezeními a upraveným režimem v případě výskytu prvků ÚSES. Lesní cesty užívané i pro krátkodobé sportovně rekreační aktivity obyvatel (chůze, běh, jízda na kole, případně jízda na koni), pokud nejsou vedeny pod samostatnou plochou pro dopravu.

Hlavní využití:

- lesní porosty a plochy rostoucí dřevinné zeleně (stromy, keře), volně přístupné veřejnosti, případně s omezeným přístupem.

Přípustné využití:

- lesní školky,
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady,
- stavby pro výkon práva myslivosti: samostatně stojící posedy, kazatelny a krmelce, bažantnice,
- dočasné stavby oplocení zřízené k ochraně lesních porostů před zvěří a dočasné stavby oplocení obor,
- stavby k zajištění a využití funkcí lesa: lesní cesty umožňující zejména přístup, průchod a údržbu lesa, stavby hrazení bystrin a strží, stavby odvodnění lesní půdy, malé vodní nádrže v lesích,

- pěší neznačené a značené cesty pro krátkodobé sportovně rekreační aktivity obyvatel (chůze, běh), případně značené cesty (trasy) pro cyklistický sport a jízdu na koni,
- informační tabule, rozcestníky, jednoduché turistické úkryty (stříšky) proti dešti z přírodních materiálů,
- liniové stavby technické infrastruktury, a to pouze v nezbytných případech veřejného zájmu,
- opatření k zadržování vody.

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- oplocení s výjimkou dočasných lesnických oplocenek pro zajištění ochrany výsadeb při zalesňování.
- Pokud se plocha nebo její část nachází v chráněném území či oblasti, platí a je nutno preferovat a respektovat pro tuto plochu nebo její část omezující podmínky z důvodu ochrany přírody a krajiny stanovené pro toto chráněné území či krajinnou oblast příslušným právním předpisem (například omezení hospodářské funkce, vyloučení těžby dřevní hmoty, zajištění zákazu vstupu apod.).
- Zřizování zahrad a sadů,
- násilné změny vodního režimu,
- těžení nerostných surovin,
- zřizování skládek, volné skladování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- plochy do vzdálenosti 20 m od okraje plochy LH nelze využít pro situování nových nadzemních staveb vyjma oplocení (pokud je v ploše přípustné), vyjma nástaveb a vyjma přístaveb existujících staveb (pokud jsou v ploše přípustné), přístavby mohou být situovány pouze směrem od ploch lesa, přestože to regulativy těchto ploch sousedících s plochou LH umožňují v celé své ploše. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona,
- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné či mlatové, případně se štěrkovým podložím,
- nové stavby lesních cest pro údržbu lesa, pro pěší turistiku, kondiční běh, pro cyklistický sport a případně pro jízdu na koni lze umísťovat (jako hliněné, mlatové či štěrkové), za podmínky, že pro daný účel nelze užít stávající lesní cesty,
- směrová a výšková úprava parametrů cesty přes lesní pozemky č. parc. 190 a 191, k. ú. Únětice u Prahy, určené pro pěší a cyklistický pohyb, bude vycházet z konkrétních podmínek terénu a vegetace v lesním půdním fondu a cestu bude přípustné realizovat jako nezpevněnou či mlatovou, případně se štěrkovým podložím,
- v případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro ÚSES.

F.2.19. (BEZ OZNAČENÍ PÍSMENY): PLOCHY PŘÍRODNÍ – VYMEZENÉ PRO ÚSES

Rámcová charakteristika:

- plochy přírodní zeleně v krajině, zasahující i do ploch zastavěného území, vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, jejichž základním cílem je dlouhodobě územně stabilizovat a propojovat prostory, ve kterých mohou nerušeně existovat a vyvíjet se přírodní ekosystémy. Plochy územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou vymezeny překryvným značením (hranicemi ÚSES) v plochách vodních a vodohospodářských, v plochách lesních a v plochách smíšených nezastavěného území. Pokud jsou jmenované plochy nebo jejich části v hranicích překryvného značení (v hranicích ÚSES), platí pro ně regulativy stanovené pro plochy přírodní – vymezené pro ÚSES (nadřazený účel).

Hlavní využití:

- neoplocené plochy lesní a nelesní přírodní zeleně, samostatně vymezené a kontinuálně propojené za účelem ochrany hodnotné přírody a za účelem založení ekologické kostry krajiny, tvořené prvky nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability a interakčních prvků (ÚSES).

Přípustné využití:

- kompaktní porosty nízkou, střední a vysokou zelení o původní druhové skladbě rostlin a dřevin,
- rozptýlené solitérní a liniové porosty dřevin a jejich doplňování druhově vhodnými (lesními) druhy,
- doprovodná zeleň zejména podél vodních ploch a toků a její doplňování,

- přirozené nesečené louky,
- drobné přirozené vodní toky a plochy, pokud nejsou vedeny jako samostatná funkční plocha, mokřady, mokřiny, revitalizace vodních toků,
- realizace protierozních opatření (zasakovací travnaté pásy, remízky, meze),
- příčné přechody komunikací, zemědělských a lesnických účelových cest a přírodních pěších cest,
- rekreační využití (tj. pěší turistika, procházení vymezeným prostorem ÚSES) je omezeně přípustné, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území.
- Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody staveb dopravní a technické infrastruktury. Při přerušení prvku ÚSES významnou dopravní stavbou je třeba spojitost prvku ÚSES zachovat vzájemným mimoúrovňovým překonáním (přemostěním, propustkem, podchodem apod.), umožňujícím bezkolizní migraci živočichů.
- Opatření k přirozenému zadržování vody v krajině.

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- nevratné poškozování půdního povrchu, provádění terénních úprav a změn vodního režimu,
- změna stávající kultury luk a pastvin v plochách ÚSES (dle údaje v katastru nemovitostí) na ornou půdu,
- provozování rostlinné produkce (sečení luk) a užívání pozemků způsobem užívajícím intenzivní technologie, prostředky a činnosti, které mohou způsobit podstatné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů,
- hnojení, vylévání kejdy, silážních šťáv a jiných tekutých odpadů,
- zřizování zahrad a sadů,
- násilné změny vodního režimu (odvodňování),
- těžení nerostných surovin,
- zřizování skládek,
- oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.

F.2.20. ZK: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ KRAJINNÁ PŘEVÁŽNĚ VYSOKÁ

Rámcová charakteristika:

- plochy přírodní zeleně v krajině mimo zastavěné území sídel, vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, s převahou keřového a stromového pokryvu s druhy dřevin středního a zejména vysokého vzrůstu.

Hlavní využití:

- porosty charakteru lesních dřevin – plochy vysoké zeleně kompaktní (rozsáhlejší i remízky), nekompaktní (rozptýlené, skupinové) a doprovodné liniové porosty dřevin (stromů a keřů), které jsou situované mimo pozemky uvedené v katastru nemovitosti jako lesní pozemek, ale mají obecně charakter a funkci lesa.

Přípustné využití:

- zeleň doprovodná podél okrajů komunikace (aleje, stromořadí, keřové porosty) a vodních toků i vodních nádrží, zeleň s funkcí izolační, estetickou a hygienickou vně zastavěných území, zastavitelných ploch a ploch přestavby,
- trvalé travní porosty, louky, bylinné porosty, dřevní mýtiny,
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady,
- plochy výjimečně zaplavované, uzpůsobené k zdržení či zadržování vod (suché poldry),
- opatření k přirozenému zadržování vody v krajině,
- údržba a obnova zeleně,
- veřejně přístupné plochy přírodního charakteru pro krátkodobé rekreační a sportovní aktivity s převahou nezpevněných ploch a zeleně,
- dopravní stavby pro údržbu plochy a obnovu zeleně, vozidlové cesty, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší cesty, pokud nejsou vymezeny samostatnou funkční plochou,
- informační tabule, rozcestníky, turistické úkryty (stříšky) proti dešti,

- liniové stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- změna stávající kultury (dle údaje v katastru nemovitostí) na ornou půdu,
- zřizování zahrad a sadů,
- násilné změny vodního režimu (odvodňování),
- těžení nerostných surovin,
- zřizování skládek,
- oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné či mlatové nebo šterkové, s propustným povrchem, nové stavby pro motorovou dopravu pouze výjimečně, nejde-li pozemky komunikačně dosáhnout či obsloužit po stávajících cestách. Pěší a cyklistické cesty za podmínky, že pro daný účel nelze užít stávající cesty.
- V případě, že podél silnice je zobrazen pás doprovodné zeleně (stromořadí) plochou ZK, jedná se o grafickou informaci; v tom případě lze připustit případné rozšíření pozemní komunikace na úkor této plochy zeleně a korekci umístění stromořadí v podrobnější dokumentaci.
- V případě překryvného značení pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro ÚSES.

F.2.21. ZN: PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – ZELEŇ KRAJINNÁ PŘEVÁŽNĚ NÍZKÁ, PŘÍRODNÍ LOUKY A PASTVINY

Rámcová charakteristika:

- plochy přírodní zeleně v krajině mimo zastavěné území sídel, vymezené za účelem zachování a ochrany přírody a krajiny, s převahou nízké, přirozeně existující luční bylinné zeleně přirozené druhové skladby nesečené.

Hlavní využití:

- přírodní plochy s trvalými přirozeně rostoucími lučními a travními porosty, které nejsou určeny primárně k zemědělské rostlinné produkci a k výběhu skotu.

Přípustné využití:

- rozptýlené solitérní, skupinové, plošné a liniové porosty dřevin (keřů a stromů), stromořadí podél cest a komunikací,
- pastviny, sečení lučních porostů,
- drobné přirozené vodní plochy, mokřady,
- plochy výjimečně zaplavované, uzpůsobené k zdržení či zadržování vod (suché poldry),
- nepodstatné terénní úpravy v přirozených přírodních tvarech za účelem vytvoření prostorů umožňujících občasnou akumulaci tekoucích povrchových srážkových vod (tzv. suchých nádrží),
- cesty pro dosažení, údržbu a užívání plochy a obnovu zeleně, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory,
- informační tabule, rozcestníky,
- liniové stavby technické infrastruktury,
- opatření k přirozenému zadržování vody v krajině,
- údržba a obnova zeleně,
- v případě využití plochy nebo její části jako pastviny lze plochu vymezit elektrickým ohradníkem.

Nepřípustné využití:

- plochy jsou nevyužitelné funkcemi a nezastavitelné stavbami s výjimkou těch, které jsou uvedeny v hlavním a přípustném využití,
- přeměna stávajících luk a pastvin (dle údaje v katastru nemovitostí trvalý travní porost) na ornou půdu (zornění, obdělávání půdy),
- zřizování zahrad a sadů,
- louky nebudou užívány jako pobytové a rekreační,
- násilné změny vodního režimu (odvodňování),
- těžení nerostných surovin,
- zřizování jakýchkoliv skládek,

- oplocení.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby dopravní infrastruktury lze realizovat pouze jako nezpevněné, mlatové nebo šterkové, a to tehdy, je-li zde cesty situovat nezbytné a nejde-li přilehlé či okolní pozemky komunikačně obsloužit jinak.
- V případě, že podél silnice je zobrazen pás doprovodné zeleně (stromořadí) plochou ZN, jedná se o grafickou informaci; v tom případě lze připustit případné rozšíření pozemní komunikace na úkor této plochy zeleně a korekci umístění stromořadí v podrobnější dokumentaci.
- V případě překryvného značení této plochy grafikou užitou pro plochy přírodní – pro ÚSES platí regulativy pro plochy ÚSES.

F.3. SOUPIS PLOCH PŘESTAVBY A ZASTAVITELNÝCH PLOCH A JEJICH DOPLŇUJÍCÍ REGULATIVY

(P – plochy přestavby v zastavěném území včetně dostavby, Z – nové zastavitelné plochy), v k. ú. Únětice u Prahy. Podmínky pro tyto plochy viz kapitola F2 výše.

číslo plochy	popis plochy
P1	Plocha přestavby převážné části dřívějšího zemědělského areálu na areál výroby a služeb.
P2	Přestavba na místě bývalé lokální čistírny odpadních vod s využitím plochy v souladu s plochou BI nebo pro občanskou vybavenost v zájmu Obce Únětice.
P3	Přestavbová plocha pro nahrazení funkčně, prostorově a stavebně technicky nevyhovujícího objektu č. p. 18 na č. parc. st. 44/1, k. ú. Únětice u Prahy, změna hranic a velikosti pozemku se stanovuje pro zajištění dopravně bezpečného řešení veřejných prostranství s pozemními komunikacemi v okolí novostavby.
Z1	Dostavba izolovaného rodinného domu na již vymezené jediné volné parcele zastavěného území, přístupné ze stávajícího veřejného prostranství ulic Višňová a Třešňová v území, které je součástí půdorysu sídla Černý Vůl (č. parc. 315/6, k. ú. Únětice u Prahy).
Z2	Doplnění rozestavěné lokality pro izolované rodinné domy na již vymezených parcelách, přístupných ze stávajícího veřejného prostranství ulice Ztracená v území, které je součástí půdorysu sídla Černý Vůl.
Z3	Zastavitelná plocha pro jeden izolovaný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a případném obytném podkroví na pozemku č. parc. 272/13, k. ú. Únětice u Prahy, přístupném z existujícího veřejného prostranství s pozemní komunikací Svatý Jan.
Z4	Zastavitelná plocha pro možnost situování izolovaných rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a případném obytném podkroví na č. parc. 272/45, 272/50, 272/51, 272/57, k. ú. Únětice u Prahy. Využití lokality je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci.
Z5	Plocha dostavby nezastavěných pozemků 272/43 a 272/46, k. ú. Únětice u Prahy v zastavěném území, určených pro stavby izolovaných rodinných domů včetně zařízení občanského vybavení v zájmu obyvatel obce Únětice (s preferencí pro zabezpečení kapacit a potřeb školství, zdravotnictví a sportu pro školství).
Z6	Zastavitelná plocha pro doplnění půdorysné proluky (zarovnání půdorysného tvaru v zástavbě sídla) pro situování jednoho izolovaného rodinného domu, přístupného z existujícího veřejného prostranství s pozemní komunikací Svatý Jan.
Z7	Doplnění zástavby izolovanými rodinnými domy na území s existující parcelací lokality Humna podél ulice Humna (ještě 12 RD).
Z8	Zastavitelná plocha s pozemky č. parc. 210/3, 210/4, 210/5, 210/6, 210/7, k. ú. Únětice u Prahy, pro možnost situování cca 4 izolovaných rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a případném podkroví západně od ulice Na Stráni. Využití pozemku pro výstavbu izolovaného rodinného domu je přípustné za podmínek stanovených v textu výše (viz kapitola F.2.1. a F.2.17.) , a podmíněno dopravním napojením po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci, ústící do ulice Nad Rybníkem, i když není stanovena samostatnou funkční plochou.

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

Z9	Zastavitelná plocha pro jeden izolovaný rodinný dům o jednom nadzemním podlaží a případném obytném podkroví s pozemkem mimo záplavová území.
Z10	Plocha dostavby v zastavěném území určená pro stavby a zařízení občanského vybavení (s preferencí využití pro zabezpečení kapacit mateřského školství) v návaznosti na hlavní centrální prostranství sídla. Č. parc. 79/2 část, 423, případně 84/1 část, k. ú. Únětice u Prahy. Plocha bude průchozí - přístupná pro pěší ze severu, jihu i východu.
Z11	Zastavitelná plocha pro možnost umístění veřejného záchytného parkoviště zejména návštěvníků obce - při ulici Rýznerova na okraji obce ve směru příjezdu od Prahy. Č. parc. 129/8, 137/2, k. ú. Únětice u Prahy.
Z12	Úprava velikosti stávající užívané zahrady u objektu k bydlení (u rodinného domu) č. p. 96, zanedbané vyjmutí pozemku č. parc. 126/12, k. ú. Únětice u Prahy, z lesního půdního fondu.
Z13	Zastavitelná plocha pro cca 9 izolovaných rodinných domů - doplnění (zarovnání) půdorysného tvaru této části obce Únětice na existující parcelaci pro izolované rodinné domy při severním okraji ulici Černovolské, a na existujícím pozemku č. parc. 293/4, k. ú. Únětice u Prahy, přístupném z ulice Úvozová. Využití pozemků je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci Černovolské veřejným prostranstvím o šíři vylučující dopravní rizika. Středem plochy je třeba ponechat prostor pro možnost realizace, případné opravy a údržbu dešťové kanalizace ze severní části sídla k potoku.
Z14	Dostavba 4 izolovaných rodinných domů na již vymezených dosud volných parcelách č. parc. 4/6, 4/7, 4/9, 4/10, 296/1, k. ú. Únětice u Prahy, uvnitř zastavěného území, přístupných z ulice Školní a Pod Kapličkou.
Z15	Zastavitelná plocha pro izolovaný rodinný dům mezi ulicemi Pod Mezí a Úvozová.
Z16	Úprava tvaru parcely u rodinného domu č. p. 75, ulice Ke Stříbrníku, dle současného stavu.
Z17	Plocha v zastavěném území určená pro zástavbu několika izolovanými rodinnými domy

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Mezi uvedené veřejně prospěšné stavby a opatření náleží v řešeném území:

číslo	název stavby /opatření
	stavby dopravní:
DS-01	úprava šířkových parametrů (rozšíření) a prodloužení ulice Kozí
DS-02	úprava šířkových parametrů (rozšíření) komunikace Alšova
DS-03	obecní záchytné parkoviště pro návštěvníky obce na okraji sídla při příjezdu od Prahy
DS-04	pěší cesta do Státnic (zprůchodnění krajiny)
DS-05	pěší propojení ulic Nad Rybníkem – Tiché údolí
DS-06	cesta pro pěší a cyklisty z obce Únětice do Horoměřic
	plošná a liniová zařízení technické infrastruktury:
TI-01	náhradní vodní zdroj obce Únětice č. parc. 142, k. ú. Únětice u Prahy
TI-02	doplnění vodovodní sítě v obci
TI-03	doplnění sítě splaškové kanalizace - gravitační
TI-04	doplnění dešťové kanalizace včetně retence
TI-05	doplnění sítě rozvodu plynu
TI-06	Přeložka VN 22 kV a nová TS v severní části obce
	územní systém ekologické stability funkční, územní systém ekologické stability k založení (regionální, lokální, interakční prvky)
ÚN-01	prvky ÚSES nadregionální – NC 2001 Údolí Vltavy, funkční
ÚR-01	prvky ÚSES regionální – RK Únětický háj – Údolí Vltavy, převážně funkční
ÚL-01	prvky ÚSES lokální – LC 19 – Horní Únětické rybníky, funkční
ÚL-02	prvky ÚSES lokální – LK Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky, k založení

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

ÚL-03	prvky ÚSES lokální – LK Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky, funkční
ÚL-04	Prvky ÚSES lokální – LC Holý vrch, funkční
IP-01	prvky ÚSES interakční prvky - dřevinná zeleň podél úvozové cesty na Úholičky, funkční
IP-02	prvky ÚSES interakční prvky – dřevinná zeleň - mez na severovýchod od zástavby obce
IP-03	prvky ÚSES interakční prvky – plocha dřevin navazující na LC Holý vrch
IP-04	prvky ÚSES interakční prvky – pás dřevin navazující na LC Holý vrch
IP-05	prvky ÚSES interakční prvky – pás dřevin navazující na LC Holý vrch
IP-06	prvky ÚSES interakční prvky – pás dřevin mezi LC Holý vrch a NC 2001 Údolí Vltavy
IP-07	prvky ÚSES interakční prvky – pás dřevin podél cesty na jihovýchod od obce
IP-08	prvky ÚSES interakční prvky – pás dřevin navazující na hranice NC 2001 Údolí Vltavy
IP-09	prvky ÚSES interakční prvky – pás dřevin - mez na jih od obce

Veřejně prospěšné stavby a opatření v řešeném území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit (odejmout nebo omezit), jsou obsaženy ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres č. 2.3.).

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství v řešeném území, pro které lze uplatnit předkupní právo (předkupní právo může uplatnit Obec Únětice), jsou:

OV-01	prostor pro mateřskou školu, č. parc. 79/2 část, 422/5 část, 78/1 část, 78/2 část, k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice
PV-01	prostor pro dopravní napojení veřejného prostranství centrálního prostoru obce – Náves č. parc. stavební 44/1 část, k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice
PV-02	prostor pro vznik centrálního hlavního veřejného prostranství obce - Náves č. parc. 84/1 část, 79/2 část, k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice
PV-03	prostor veřejného prostranství se stávajícím veřejným venkovním hřištěm Obce Únětice), propojení tohoto prostoru pro veřejnost s ulicí Školní na severu (přes č. parc. stavební 40/1 část - pozemní komunikaci Rajčůr – vjezd k bývalému kravínu), a s pozemkem užívaným jako veřejná cesta 298/1 na jihu, č. parc. 1 část k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice
ZV-01	veřejné prostranství s parkovou úpravou č. parc. 294/1, 293/14, k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice
ZV-02	veřejné prostranství s parkovou úpravou č. parc. 16 část, 255/1 část, 256/1 část, k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice
ZV-03	veřejné prostranství s parkovou úpravou ve stávající zástavbě obce č. parc. 126/4, k. ú. Únětice u Prahy, ve prospěch Obce Únětice

Veřejně prospěšné stavby a opatření (VPSO) v řešeném území, pro které lze uplatnit předkupní právo, jsou obsaženy ve výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres č. 2.3.).

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 7 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se nenavrhují a nestanovují.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ

J.1. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Pro naplnění uvažovaných výhledových záměrů koncepce je v území řešeném územním plánem Únětice

stanovena plocha územní rezervy:

	stav	výhled	účel, podmínky pro budoucí využití	k. ú., parcely
R 1	OP	OV	Prostor pro situování občanského vybavení - základního školství, případně rovněž zdravotních nebo sociálních služeb.	290/1 část, 290/2 část, 290/5 až 290/8, 290/9 část, 290/10 až 290/12, 290/13 část, 290/14 část, 290/15 část, 290/16 část, 290/17 část, 290/18 část, k. ú. Únětice u Prahy.
R 2	ZN, ZK, DS	linie TI	Prostor pro situování přeložky VN 22 kV na okraj sídla	109/5, 109/7, 272/63, 277/1, 282/18, 282/19, 282/20, 282/21, 282/22, 282/25, 282/28, 282/31, 282/35, 282/36, 283/6, 287/2, 287/17, 288, 290/1, 290/2, 290/3, 291, 292/11, 300, 302/1, 302/2, 302/4, 302/5, 304, 321/3, 321/4, 380, 390/8, 416, k. ú. Únětice u Prahy
R3	ZS, OP ZV	OV	Prostor pro situování nspecifikovaného základního občanského vybavení pro občany obce Únětice	133/6, 142/14, 142/15, 142/16, 142/18, k. ú. Únětice u Prahy.

U ploch územních rezerv je vždy třeba prověřit a zohlednit návaznost na volnou krajinu. U plochy R3 bude koridor přeložky VN 22 kV mimo to navržen tak, aby se ochranné pásmo tohoto vedení nedostalo do kolize s lokálním biokoridorem ÚSES zařazeným do ploch ZK – zeleň krajinná převážně vysoká, a respektovalo stávající potrubí VTL plynu.

Plochy územních rezerv jsou obsaženy ve výkresu základního členění území (výkres 2.1.) a v hlavním výkresu (výkres 2.2.).

J.2. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Takové plochy a koridory nejsou v území vymezeny.

J.3. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studii se v řešeném území předepisuje pořídit pro prostor centra obce, a to do čtyř let po vydání Územního plánu Únětice. Hranice je obsažena ve výkresu základního členění území (výkres č. 2.1.).

J.4. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, V NICHŽ JE PRO ROZHODOVÁNÍ PODMÍNKOU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán se v řešeném území nepředepisuje pořídit.

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ, ETAPIZACE, PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Pořadí změn a etapizaci není nutno stanovit.

K.1. ETAPIZACE

Etapizace dalšího vývoje řešeného území - naplňování jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití se nestanovuje.

K2. PODMIŇUJÍCÍ INVESTICE

Podmiňující investicí u veškeré výstavby v zastavitelných plochách je vybudování veřejného prostranství o minimální šíři předepsané obecně platným předpisem, s pozemní komunikací a technickým vybavením přivedeným k pozemku, na kterém je tímto Územním plánem Únětice zástavba umožněna.

Podmiňující pro výstavbu je dostatečná kapacita v ČOV Roztoky u Prahy. Podmiňující pro bytovou výstavbu je dostatečná kapacita ve stavbách pro mateřské a základní školství na území obce Únětice.

L. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Tato část územního plánu (textová / závazná část – výrok) obsahuje 41 stránek textu, a k ní se připojují 3 výkresy (grafická část).