



ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

12/2022

TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Koordinace využívání řešeného území z hlediska širších vztahů byla provedena jednak s ohledem na nadřazenou územně plánovací dokumentaci (Politika územního rozvoje ČR, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění), jednak byl návrh Územního plánu Únětice koordinován s územními plány okolních obcí, včetně územně plánovací dokumentace hlavního města Prahy, a v neposlední řadě bylo přihlédnuto i ke stabilizovanému stávajícímu hodnotnému stavu a využití řešeného území a jeho okolí.

Prioritou k okolí řešeného území se jeví zvýšení ekologické stability, kvality a rozsahu ploch přírody a krajiny v katastru Únětice u Prahy. Zatížení příměstské krajiny, ve které se Únětice u Prahy nacházejí, vzrůstá vlivem blízkosti hlavního města Prahy, které je významné nabídkou pracovních příležitostí dostupných denním dojížděním, a které současně produkuje zatížení krátkodobou rekreací obyvatel, kteří sem z Prahy proudí. Současně byla sledována i vyváženost ploch přírody a zachování rostlinné produkce a kvality života obyvatel obce Únětice. Sledováno bylo zajištění uceleného půdorysu sídla v krajině a zamezení jeho rozrůstání k okolním sídlům.

Na širší okolní území je správní území obce Únětice u Prahy provázáno zejména dopravní infrastrukturou, zásobováním pitnou vodou (z Prahy), odkanalizováním (do Roztok u Prahy), zásobováním plynem a elektrickou energií (na infrastrukturu Prahy a její okolí). Z hlediska přírody a krajiny je území Únětic s okolím propojeno zejména údolím Únětického potoka včetně navazujících ploch přírody.

Z hlediska širších vztahů je významná obec Statenice, jejíž zástavba části zvané Černý Vůl překročila na přelomu tisíciletí hranice svého správního území a pronikla směrem východním na správní území Únětic u Prahy, a to jednak lokalitou rodinné zástavby podél ulic Višňová a Třešňová, navazující bezprostředně prostorově na stávající zastavěné území Statenic, a jednak bohužel i lokalitou kolem ulice Ztracené, která vstoupila do prostoru přírody údolí Únětického potoka. Lokality jsou územně srostlé s urbanistickým půdorysem Statenic a jsou napojeny na jejich dopravní i technickou infrastrukturu. V současné době se jedná již pouze o dostavbu několika izolovaných rodinných domů na stávající parcelaci (v prolukách lokalit). Návaznost na území Statenic je možno vysledovat i ve funkčním využití ploch kolem Únětického potoka (regionální biokoridor).

Z hlediska širších vztahů je správní území Únětic u Prahy, především pak historický střed obce, významně negativně ovlivněno průjezdnou osobní automobilovou dopravou z Roztok u Prahy. Nová výstavba v místní části Žalov zvyšuje dopravní zátěž na úzké pozemní komunikaci procházející středem obce Únětice, aniž by bylo možno Územním plánem Únětic u Prahy jakkoliv významněji omezit, a snížení zátěží nelze očekávat ani po výstavbě Pražského okruhu a jeho křižovatek v Suchdole včetně dopravního terminálu, který by zde měl být situován.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Požadavek na pořízení nového Územního plánu Únětice vychází z usnesení zastupitelstva obce Únětice ze dne 24. 2. 2009. Zadání Územního plánu Únětice zpracované, projednané a upravené pořizovatelem - Městským úřadem Černošice, úřadem územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice, oprávněnou úřední osobou Ing. arch. Klárou Zvěrevovou, bylo schváleno Zastupitelstvem obce Únětice dne 09. 09. 2013. Dle textu Zadání měl zhotovitel Územního plánu Únětice uložené tyto požadavky a úkoly (v následném textu je uvedena citace úkolu, poté kurzívou je konstatováno, jak zhotovitel požadavky a úkoly plnil – vyhodnocení splnění požadavků a odůvodnění):

Územní podmínky obce jsou mírně nevyvážené – obec má kvalitní podmínky pro soudržnost obyvatel, stav životního prostředí a hospodářský rozvoj jsou mírně nedostatečné. Dosavadní charakter obce a její úloha v sídelní struktuře zůstanou zachovány, s ohledem na to bude prověřena možnost rozvoje bydlení, odpovídající poloze obce v rozvojové oblasti. Cílem dalšího rozvoje území je zachovat rezidenční charakter obce s cenným historickým jádrem. Prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenými dominantami architektonických prvků (zejména kostela Nanebevzetí panny Marie, barokního hospodářského dvora s panským domem a dalších staveb).

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby na okolní území obce, a řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

Možnost rozvoje bydlení je vázána na možnost vytvořit kapacity v občanské vybavenosti, zajišťující základní potřeby života obyvatel sídla, aniž by bylo nutno za nimi cestovat mimo území sídla. Cenné historické jádro obce v současnosti čelí návrhům likvidace stávajících staveb, a tedy i negativním dopadům na urbanistické a architektonické historické hodnoty, charakteristické pro historická jádra. Územní plán Únětice stanoví regulativy, jejichž plnění toto nebezpečí snižuje.

Pro území obce Únětice z PÚR ČR vyplývají tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Pro území Únětic se požadavek týká zejména významných architektonických staveb, zachované urbanistické struktury původní části obce a okolí Únětického potoka.
- vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území. Na území obce Únětice bude zejména prověřeno další využití bývalého zemědělského areálu na severním horizontu na okraji obce.
- návrh ÚP bude důsledně řešit podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání v záplavovém území, kde budou, v souladu s PÚR ČR 2008, čl. 26 „navrženy zastavitelné plochy jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.“

Upřesnění požadavků PÚR:

- vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (zejména cykloturistiky a pěší turistiky) při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (například pěší turistiky, cykloturistiky, lyžařská turistika).
- vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (například cyklistickou)
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
- v rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.
- vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy); cílem požadavku je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – týká se zejména východní části území a okolí Únětického potoka (územní plán prověřil zpracování územní studie Zelené pásy pořízené Středočeským krajem v r. 2009).
- vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Plnění požadavků PÚR ČR a požadavků z jejich upřesnění: viz kapitola F.1. Odůvodnění.

Návrh Územního plánu plní obecné i jednotlivé konkrétní úkoly. Z konkrétních podmínek:

Významné bylo rozhodnutí o dalším setrvání (přestavbě) opuštěného zemědělského areálu na severovýchodě na horizontu obce. Poloha halových hmot zemědělského areálu vzniklého na horizontu nad obcí v minulosti je pohledově nepříznivá a v rozporu s podmínkou sledovat a zajistit kvalitu a estetiku krajiny. Odůvodněna byla zřejmě v době vzniku právě tím, že je ve vyvýšené provětrávané poloze, kde převažující větrné proudění odnášelo příznivým směrem vůči obytné zástavbě pach z kapacitní živočišné výroby, dalším důvodem vzniku byla i současná územní návaznost na blízkou zástavbu obce, umožňující krátkou pěší dostupnost z obce, a zřejmě i poněkud rovinatější terén v jinak u obce převážně svažitém

terénu. Nabízí se buďto odstranění areálu, nebo přestavba ohleduplná ve funkčním i prostorovém - hmotovém i barevném řešení, se vhodným doplněním vyšší zeleně, snižující dominantnost staveb, a též méně nápadná, pokud krajina rozsáhlých scelených polí kolem sídla bude doplněna o plochy dřevinné zeleně a jimi členěna. V návrhu územního plánu byla zvolena druhá varianta, umožňující využít existujících staveb, tedy šetřit za odklizení areálu a situování novostaveb jinde na zemědělské půdě, a umožňující dle navržených regulativů využít jak pro drobnější výrobu nezemědělskou, tak i zemědělskou, s nabídkou chybějících pracovních příležitostí v místě.

Významné bylo i stanovení regulativů pro centrum obce, s cílem zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice. Pro území Únětic se požadavek týká zejména významných architektonických staveb, zachované urbanistické struktury původní části obce a okolí Únětického potoka.

Územní plán reaguje na požadavky o ochraně ZPF hospodárným využíváním zastavěného území před významnými zábory ZPF.

Významné se jeví i regulativy reagující na opatření k zachytu a hospodaření se srážkovou vodou, a zvyšování rozlohy ploch luk, nízké i dřevinné zeleně pro zachování kvality přírody, životního prostředí a zvyšování estetiky krajiny.

Studie Zelené pásy byla zpracována do Územního plánu Únětice větším množstvím přírodních ploch oproti současnému stavu, návrhem drobnějšího měřítka krajiny a jejího využití pro krátkodobou rekreaci, za minimálních záborů zemědělské půdy.

ÚP bude respektovat záměry uvedené v ZÚR SK. ZÚR zařazují celé území obce Únětice do rozvojové oblasti OB1 Rozvojová oblast Praha. ZÚR stanovují v rozvojové oblasti tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území týkající se obce Únětice:

- vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.
- navrhovat přiměřený rozvoj sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.
- Zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí. Rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou.
- vytvářet podmínky pro rekreaci, a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy, vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech cykloturistiky rozvojem cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy, a krátkodobé rekreace především nekomerčních forem.
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hlavního města Prahy a zelené prstence okolo měst.
- koordinovat územní rozvoj s hlavním městem Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti.
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.

Upřesnění požadavků ze ZÚR SK:

Ze ZÚR SK vyplývají pro obec Únětice zvláštní požadavky na řešení dopravní ani technické infrastruktury.

- přes území Únětic je vedena cyklostezka čtvrté třídy, její trasa vychází z aktualizace generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje z r. 2008, jehož koncepce je potvrzena i v ZUR. V návrhu ÚP bude upřesněno její vedení, bude dbáno na koordinaci návaznosti se sousedními obcemi (návaznost na cyklotrasu 3. třídy „Pražské kolo“). ZUR SK stanovuje pro územní plánování úkol navrhovat v územních plánech nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“.
- na území obce Únětice je vymezen stávající koridor vysokotlakého plynovodu. Dále je zde vymezeno záplavové území Únětického potoka. V územním plánu budou tyto prvky respektovány včetně ochranného pásma (dále jen OP).
- přes území obce Únětice vede regionální biokoridor RK – 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy; území se na dvou místech dotýká nadregionální biocentrum 2001 Údolí Vltavy. V ZUR SK jsou tyto prvky vymezeny jako veřejně prospěšná opatření, v územním plánu budou tyto prvky respektovány.
- pro územní plánování stanovují ZÚR úkol zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.
- ZÚR SK vymezují na území Únětic krajinný typ „S12 – krajina sídlení“. ZUR SK stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny, změny využití území nesmí snižovat

- obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.
- ZUR SK ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny.
- dále jsou v ZUR SK stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot. ZUR stanovuje jako přírodní hodnoty na území obce Únětice zejména prvky ÚSES a významné podzemní vodní zdroje. K zásadám ochrany přírodních hodnot patří mimo jiné povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky)
- uplatňovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, navrhnout doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.
- pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území v rozvojové oblasti OB1 stanovuje úkol chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou a chránit prostupnost krajiny.
- při zpracování územního plánu bude respektováno ochranné pásmo vodního zdroje a všechny ostatní limity v území.

Plnění požadavků ZÚR SK a požadavků z jejich upřesnění: viz kapitola F.3. Odůvodnění, a jednotlivé další kapitoly Odůvodnění.

Konkrétně je nutno zmínit, že v historické zástavbě obce není možno zcela striktně dodržet a nebyly dodrženy minimální předepsané parametry regionálního biokoridoru (regionální lesní 40 m, luční 50 m); uvedené parametry by znamenaly zásahy do stávajícího historického půdorysu obce a likvidaci některých staveb, což bylo vyhodnoceno s ohledem na kulturní historické dědictví a historický urbanistický půdorys jako nežádoucí, s tím, že je zde šíře biokoridoru menší než předepisovaná.

Požadavky na odstranění nebo omezení urbanistických závad, kterými jsou v řešeném území: nedostatek veřejných prostranství (návrh ÚP bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství nejen v centru sídla, ale rovněž i v jeho odlehlejších částech), nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny bez návaznosti na původní sídlo, a hygienické závady (hluk z dopravy, znečištění Únětického potoka apod).

Historické stavby jádra umístěné na svazích představují významnou prostorovou a hmotovou strukturu a jako celek jsou jedinečným znakem obce. Zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na obec.

Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území, případně využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

Návrh ÚP prověří vhodnost a rozsah stávajících rozvojových lokalit dle platné ÚPD, prověří podmínky využití v těchto plochách a případně navrhne etapizaci pro postupné využití ploch.

V návrhu ÚP budou prověřeny zejména tyto záměry:

- v centru sídla bude prověřeno vymezení plochy veřejného prostranství s cílem vytvoření chybějící návsi.
- Územní plán Únětice prověří využití bývalého zemědělského areálu na severu obce; prověří rozsah a stanoví způsob využití. Plocha bude prověřena zejména pro umístění služeb, staveb pro obchodní prodej, drobnou výrobu nebo drobnou zemědělskou produkci. Podmínky prostorového uspořádání v ploše budou stanoveny s ohledem na výraznou polohu na horizontu obce.
- prověřeno bude rozšíření stávajících ploch pro bydlení na jižním okraji obce v ulici Ke Kouli pro stavby rodinných domů.
- v západní části území bude prověřena lokalita objektů rodinné rekreace pro zařazení do ploch individuálního nízkopodlažního bydlení (objekty č. ev. 1, 2, 3 při ulici Černovolské)

ÚP navrhne způsob užívání prostoru podél Únětického potoka a rybníků s cílem zachování klidového charakteru území.

Návrh ÚP Únětice se zaměří na řešení veřejných prostranství v obci včetně systému sídelní zeleně, na zlepšení prostupnosti území zejména pro pěší a cyklistickou dopravu a prověří bilanci občanského vybavení s ohledem na budoucí rozvoj.

Návrh Územního plánu Únětice se zaměří na možnost eliminace dopravních závad, které nese páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou (požadavek prověřit řešení pěší dopravy v zastavěném území), a které obsahuje vedení cyklotrasy 0082 po stávající komunikaci s nevhodnými parametry (silnice III/2411 a III/2421) – prověřit možnost změny vedení trasy). Zastavěným územím obce prochází silnice III. třídy č. 2411, dále se v území nachází síť místních obslužných komunikací. Návrh ÚP prověří možnosti rozšíření stávajících nevyhovujících komunikací zejména s ohledem na řešení bezpečné pěší dopravy.

Pro nové rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich

připojení na stávající komunikační síť). Minimalizovat počty vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodu bezpečnosti provozu. Nenavrhovat slepá zakončení komunikací.

V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území a zastavitelných plochách a dále v návaznosti na krajinu a v krajině samotné. Zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení místních částí a nejbližších sousedních obcí.

Prověřit potřebu vymezení odstavných a parkovacích ploch včetně stanovení potřebného počtu stání.

Návrh Územního plánu Únětice prověří vedení a návaznost cyklistických tras, bude prověřena možnost vedení nových cyklistických stezek včetně stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání.

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou technickou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou ČR. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci. Plně budou respektovány nadřazené systémy technické infrastruktury včetně jejich OP.

Návrh ÚP prověří kapacitní možnosti likvidace odpadních vod (odváděny do ČOV Roztoky) zejména s ohledem na požadavky vyplývající z rozsahu zastavitelných ploch.

Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U staveb, kde není napojení na ČOV možné, bude navržen způsob čištění odpadních vod, které je v souladu s příslušnou legislativou.

Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.

Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry. Rovněž budou řešeny zdroje požární vody.

Bude prověřena potřeba separace bioodpadu.

Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku. Územní plán navrhne v rámci ploch technického vybavení vhodné umístění sběrného dvora.

Návrh ÚP prověří dle bilance rozvoje bydlení potřebné plochy OV, zejména pro školství, zdravotnictví a sociální služby.

Návrh ÚP prověří možnost vymezení veřejných prostranství v centru sídla i v jeho dalších částech. Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu členěny například na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleně na veřejných prostranstvích.

V území existuje ohrožení obce povodněmi – nutno navrhnout koncepci protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace). V území je nízká průměrná potenciální retence. Návrhem zvýšit retenci povrchových vod. Území je ohrožené vodní erozí; navrhnout protierozní opatření velkých rozlehlých ploch orné půdy.

Do návrhu Územního plánu Únětice budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Únětice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability se ukládá vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Vedení ÚSES bude prověřeno a upřesněno na všech úrovních do měřítka územního plánu.

V Územním plánu Únětice budou respektovány krajinné hodnoty, zejména pak přírodní části území, jako je údolí Únětického potoka se soustavou rybníků, hřebeny Kozích Hřbetů, Holý vrch. Budou formulovány principy pro výsadbu, eventuálně kultivaci rozptýlené zeleně v krajině a pro návrh rozmístění nelesní zeleně se zvýšeným veřejným zájmem. V návrhu Územního plánu Únětice budou samostatně stanoveny podmínky k zajištění ochrany významných krajinných prvků Únětického potoka, údolní nivy Únětického potoka a rybníků.

Při zpracování ÚP nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy / zemědělského půdního fondu (ZPF) I. a II. třídy ochrany a rovněž tak pozemků určených pro funkci lesa (PUPFL), dbát zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.

ÚP zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků; prověřit možnost omezení staveb dle § 79 odst. 2 stavebního zákona (stavby, které nevyžadují rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas – např. stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci).

Na území obce je stanoveno záplavové území Únětického potoka; prověřit vymezení ploch s omezeným odtokem při rozlivu velké povodně jako ploch přírodních.

ÚP prověří nezbytnost stávajících zastavěných či nových zastavitelných ploch v záplavovém území (mimo

aktivní zónu) a případně stanoví podmínky výstavby v tomto území. V aktivní zóně záplavového území nebudou v souladu s § 67 zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) umísťovány, povolovány ani prováděny stavby (s výjimkou staveb vyjmenovaných v tomto ustanovení).

Návrh ÚP stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku. V centrální části obce bude prověřena možnost vedení pěší cesty podél potoka.

ÚP prověří vyloučení umísťování staveb a zařízení v nezastavěném území dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) s ohledem na stávající charakter území s cílem zachování hodnotných přírodních území (okolí Únětického potoka, Kozí Hřbety). Ve volné krajině budou navrženy podmínky pro umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury, a to zejména dle možnosti a únosnosti území.

V nadřazené ÚPD nejsou vymezeny žádné požadavky na územní rezervy. Vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se požadavek na vymezení územní rezervy nepředpokládá.

V Územním plánu Únětice se objevuje plocha územní rezervy pro potřeby situování občanského vybavení (školy) R1, plocha (koridor) pro přeložku VN 22 kV vně zastavěného území obce (R2), a plocha rezervy pro potřeby nespécifikovaného občanského vybavení (R3). Všechny tyto plochy jsou podmíněny v následném prověření nalezením vhodného řešení v návaznosti na volnou krajinu, neboť s ní plochy sousedí, nebo volnou krajinou prochází.

Návrh ÚP prověří a případně vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č. 183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejná prostranství)

V návrhu ÚP Únětice budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby:

Plochy pro občanské vybavení komunálního typu a veřejná prostranství, zřizované ve veřejném zájmu.

Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací eventuálně návrhy cyklistických a pěších propojení.

Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další vodohospodářská, energetická a jiná zařízení (vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, apod.).

Veřejně prospěšná opatření:

Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.

Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.

Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

Opatření na ochranu archeologického dědictví.

Plochy pro asanaci: Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

Návrh Územního plánu Únětice prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu ev. územní studie.

Návrh Územního plánu Únětice nebude zpracován ve variantách.

Výše uvedené požadavky Zadání byly zhotovitelem naplňovány a kontrolovány pořizovatelem ve všech fázích pořizování Územního plánu Únětice.

V průběhu pořizování územního plánu k veřejnému projednání (2019 – 2020) byl konstatován zvýšený zájem vlastníků staveb nebo developerů o bytovou výstavbu v prostoru centra – původních statků a usedlostí, s cílem demolice statků a situovat na pozemcích novodobou kapacitní bytovou výstavbu. Reakcí na tento stav bylo rozhodnutí pořizovatele, že na prostor centra významný z hlediska historického urbanistického půdorysu, hmot a vzhledu staveb bude zpracována územní studie. Pořizovatelem a určeným zastupitelem obce bylo nejprve rozhodnuto, že studie nebude předepsána v textové části územního plánu, ale budou v Územním plánu Únětice stanoveny závazné regulativy očekávanou činností regulující a studie bude pořízena v samostatném procesu nevázaném na Územní plán Únětice. V územním plánu Únětice k druhému veřejnému projednání již bylo na základě požadavku Obce Únětice v závazné části stanoveno, že rozhodování v předmětném území centra obce je podmíněno pořízením územní studie stanovující podrobnější podmínky a konkrétní řešení v detailu nad přípustnou podrobnost územního plánu.

Územní plán nebude / nebyl zpracováván ve variantách.

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné

lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Na základě tohoto posouzení nebude podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Návrh Územního plánu Únětice proto nebude obsahovat (neobsahoval) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Plnění výše uvedených požadavků Zadání Územního plánu Únětice je patrné z textové a výkresové části. Územní plán Únětice se zabýval všemi požadavky, jejich naplnění zahrnul do regulativů své textové části (výroku), a pokud to bylo možné s ohledem na měřítko, podrobnost a účel územního plánu, bylo vyhověno i ve výkresové části. Výkresová část je v podrobnosti měřítka územního plánu (1:5000), avšak digitální forma umožňuje prostudování detailu i po jednotlivých pozemcích. Naplňování požadavků Zadání bylo ovlivňováno v průběhu pořizování Územního plánu Únětice konkrétními požadavky Obce a konkrétními požadavky pořizovatele.

C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), se v návrhu Územního plánu Únětice nevyskytují a nejsou navrhovány.

D. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

V Územním plánu Únětice nejsou vymezeny prvky náležící obsahem do regulačního plánu.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ PRO FUNKCI LESA A ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

E.1. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkce lesa jsou chráněny zákonem č. 289/1995 Sb. o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění. Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. O výjimce z tohoto zákazu může rozhodnout orgán státní správy lesů na základě žádosti vlastníka lesního pozemku nebo ve veřejném zájmu.

Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů (stavební zákon) zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa (nesprávně tzv. ochranné pásmo lesa).

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) jsou v řešeném území zastoupeny zejména na severně klesajících stráních údolí Únětického potoka. V řešeném území se podél katastrální hranice pozemků lesa vyskytuje pásmo o šíři 50 m, ve kterém je při rozhodování o umístování staveb a využití území vyžadován dle zákona č. 96/1977 Sb. (zákon o hospodaření v lesích a státní správě lesního hospodářství) souhlas orgánu státní správy lesního hospodářství. Lesní pozemky s ochranou pozemky k plnění funkce lesa jsou v současnosti v převažující míře ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze, Hrad III. nádvoří 48/2, Hradčany 119 00 Praha 1. Menší výměry vlastnický náleží fyzickým osobám a České republice, s právem hospodaření disponují Lesy České republiky, státní podnik, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50 008 Hradec Králové.

V území katastru Únětice se nenacházejí lesy ochranné ani lesy zvláštního určení (nejbližší jsou v území Roztocký háj – Tiché údolí). Lesy jsou vedeny jako hospodářské. Stáří lesních porostů dle Porostní mapy zařizovacího obvodu Nižbor je různé, porost v severozápadní části katastru je cca stáří 60 až 80 let, jihozápadně od obce 50 až 60 let, a jihovýchodně od obce 90 a více let (údaje cca z roku 2010).

Pozemek č. parc. 126/12 ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze je veden jako lesní pozemek, ale jedná o pozemek kolem stávajícího objektu k bydlení (č. parc. stavební 160) a garáže (č. parc. stavební 161) ve

stávajícím zastavěném území obce, využíván jako zahrada. Proto je zde navrhován zábor PUPFL, a lesní pozemek není potvrzen (lokalita L1).

Pro možnost legalizace již dříve vzniklého záboru částí lesních pozemků č. parc. 126/1 a 126/9 (dnes zpevněná plocha a stavba u rodinného domu č. p. 75 na č. parc. st. 97 a č. parc. 106/2) se navrhuje zábor a vyjmutí části jmenovaných lesních pozemků 126/1 a 126/9 ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze z lesního půdního fondu (lokalita L2).

Pro realizaci obratiště na západním konci ulice Ke Stříbrníku, respektive pro legalizaci tohoto živelně vzniklého obratiště, se navrhuje zábor a vyjmutí části lesního pozemku 126/9 ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze z lesního půdního fondu ve prospěch vzniku veřejného prostranství s obratištěm pozemní komunikace se zpevněným povrchem (lokalita 3).

Stávající lesní pozemky dle KN (pozemky určené pro funkci lesa), vymezené plochami s rozdílným způsobem využití označenými LH, jsou v částech řešeného území pokryty překryvným značením tam, kde přes lesní pozemky probíhá územní systém ekologické stability. V těchto případech platí regulativy stanovené pro územní systém ekologické stability.

Zachování a ochrana lesů je předepsána s ohledem na jejich významný rekreační potenciál a krajinný význam (dle požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace), a s ohledem na ochranu přírody.

Návrh Územního plánu Únětice obsahuje rozšíření ploch s dřevinnou (vysokou) zelení druhové skladby jako lesní porosty v plochách smíšených nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká, u nichž se nepředpokládá a není přípustné oplocení; neobsahuje rozšíření pozemků pro plnění funkce lesa.

Celkové navržené zábory PUPFL: 0,0481 ha (481 m²).

Situování lesních pozemků a jejich záborů je dokumentováno ve výkresu záborů ZPF a PUPFL (výkres č. 4.3.).

E.2. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Využití půdy pro zemědělství je spolu s využitím půd pro funkci lesa a pro situování krajinné zeleně jedním ze základních využití nezastavitelných či omezeně zastavitelných ploch celého řešeného prostoru i jeho okolí. Řešení obsažené v návrhu Územního plánu Únětice vycházelo z informací o zemědělském půdním fondu v KN, a ze stávajícího využívání orné půdy. Územní plán Únětice ke společnému jednání navrhoval větší podíl luk a pastvin (trvalých travních porostů) vůči rozsahu orné půdy dle údajů z KN, přičemž pokud v současnosti je pozemek využíván jako orná půda - pole, neznamená to, že by po vydání Územního plánu Únětice měl být pro tuto rostlinnou výrobu zapovězen. Územní plán tím sděluje, že postupně by s ohledem na rekreační charakter a zatížení území měly převládat luční (travní), případně i dřevinné plošné i liniové porosty před zorňovanými polnostmi, což je v podstatě potvrzení návrhů obsažených v dokumentu (studii) Zelené pásy (05/2009) pořízeném Krajským úřadem Středočeského kraje v souvislosti s potřebou zvýšení ekologické stability území prstence (pásu) zeleně kolem hlavního města Prahy zatíženého vlivem hlavního města. V době, kdy byl zpracováván návrh Územního plánu Únětice k veřejnému projednání (06/2020), byly již zjištěny v katastru nemovitostí oproti předchozímu období u některých pozemků v okolí obce Únětice, zejména východně od sídla, změny druhu pozemku z orné půdy na trvalý travní porost a ukončení orby (rostlinné produkce) ve prospěch tohoto záměru.

V řešeném území je provozována rostlinná výroba, na převážné rozloze pozemků vedených v zemědělském půdním fondu jsou v současnosti pole (orná půda). Strojní základna a základna na zpracování zemědělských produktů rostlinné výroby je situována mimo řešené území, návrat do řešeného území jakož i kapacitní živočišná produkce se v řešeném území nepředpokládá a nenavrhuje, drobná živočišná produkce se však nevylučuje.

Dle datové veřejné databáze Českého statistického úřadu byla k roku 2014 a k roku 2015 v řešeném území evidována tato skladba pozemků (ha):

	31. 12. 2014	31. 12. 2015	01.05.2022
celková výměra	314,80	314,80	314,83
<i>zemědělská půda celkem</i>	<i>255,83</i>	<i>255,78</i>	<i>254,71</i>
z toho orná půda	199,93	199,90	195,00
z toho chmelnice	-	-	-
z toho vinice	-	-	-
z toho zahrada	10,70	10,68	16,00
z toho ovocný sad	2,68	2,68	2,82
z toho trvalý travní porost	42,52	42,52	40,89
<i>nezemědělská půda celkem</i>	<i>58,97</i>	<i>59,02</i>	

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

z toho lesní pozemek	12,86	12,86	12,86
z toho vodní plocha	6,12	6,12	6,07
z toho zastavěná plocha a nádvoří	8,33	8,37	8,87
z toho ostatní plocha	31,67	31,68	32,32

K datu vydání návrhu Územního plánu Únětice ve verzi pro druhé veřejné projednání (05/2022) je evidováno mimo uvedené údaje v databázi celkem 384 budov, z toho 267 rodinných domů. Z tabulky vyplývá poměrně setrvalý stav, zemědělská půda tvoří cca 81 % výměry katastrálního území, lesní pozemky cca 4,1 % celkové výměry katastru.

Aby případná navrhovaná zástavba nezasahovala do chráněných bonit kvalitních zemědělských půd, byla zjištěna data o zemědělském půdním fondu (ZPF), a zanesena do grafické části.

Řešené území obsahuje pozemky vedené v katastru nemovitosti jako chráněný zemědělský půdní fond s druhem pozemku orná půda. Orná půda (61,94 % výměry katastrálního území) je užívána pro zemědělskou - rostlinnou výrobu. Pozemky si pronajímají podniky zabývající se rostlinnou produkcí v přilehlé okolní oblasti převážně od soukromých osob nebo i právnických osob, kterým byly pozemky navráceny v restitucích.

Z agronomicko - ekonomického hlediska jsou pozemky zemědělského půdního fondu řazeny do bonitačních půdně ekologických jednotek (BPEJ), např. BPEJ 2.30.01, 2.37.15 apod. Prvé číslo vyjadřuje klimatický region, hlavní půdní jednotky vyjadřuje druhé a třetí číslo, například skupina hnědozemí je pod číslem HPJ 10, 12, apod. Čtvrté číslo vyjadřuje kombinaci kódu sklonitosti a expozice (vůči světovým stranám), páté číslo pak kombinaci kódu skeletovitosti a hloubky půdy. Z uvedeného výčtu vyplývá, že nejdůležitější pro posouzení bonitace půd v daném území je druhé a třetí číslo.

Území se nachází v prvním i ve druhém klimatickém regionu (kód 1 nebo 2). Symbol regionů T1 nebo T2, charakteristika: teplý, suchý či mírně suchý. Suma teplot nad 10°C 2600 – 2800. Průměrná roční teplota vzduchu 8 – 9°C. Rozdíl mezi regiony je zejména v úhrnu srážek, kdy T1 má průměrný roční úhrn srážek v mm méně než 500 mm, T2 - 500 až 600. Pravděpodobnost suchých vegetačních období: u T1 40 – 60, u T2 20 – 30. Vláhová jistota: 0 – 2, nebo 2 – 4.

Hlavními půdními jednotkami v řešeném území jsou HPJ 01, 10, 19, 37, 41 a 60.

HPJ 01 jsou černozemě (typické i karbonátové) na spraši. Jsou středně těžké, s převážně příznivým vodním režimem.

HPJ 10 jsou hnědozemě (typické, černozemní), včetně slabě oglejených forem na spraši; středně těžké s těžší spodinou, s příznivým vodním režimem.

HPJ 19 jsou rendziny a rendziny hnědé na opukách, slínovcích a vápenitých svahových hlínách; jsou středně těžké až těžké, se šterkem, s dobrými vláhovými poměry, avšak někdy krátkodobě převlhčené.

HPJ 37 jsou mělkými hnědými půdami na všech horninách; lehké, v ornici většinou středně šterkovité až kamenné, v hloubce kolem 0,3 m kamenité až pevná hornina; výsušné půdy (kromě vlhkých oblastí).

HPJ 41 jsou svažité půdy (nad 12°) na všech horninách, jsou středně těžké až těžké s různou šterkovitostí a kamenitostí nebo bez nich. Jejich vláhové poměry jsou závislé na srážkách.

HPJ 60 jsou lužními půdami na nivních uloženinách a spraši, středně těžké; vláhové poměry příznivé až sklon k převlhčení.

Čtvrté číslo BPEJ vyjadřuje kombinaci kódu sklonitosti a expozice vůči světovým stranám. V řešeném území se jedná částečně o rovinu bez výrazné expozice ke světovým stranám, částečně o svažité polohy s orientací náklonu k jihu i k severu.

Páté číslo BPEJ vyjadřuje kombinaci skeletovitosti a hloubky půdy. V řešeném území se vyskytují z tohoto pohledu různé typy.

Vyhodnocení kvality půdního fondu se provádí pomocí třídy ochrany (dle „Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOLP/1067/96). Třídy ochrany zemědělské půdy a soustava stupňů přednosti v ochraně byly vytvořeny jako účelové agregace bonitovaných půdně ekologických jednotek pro dokonalejší ochranu zemědělské půdy. Třída ochrany je určena jako stupeň produkční schopnosti půdy v konkrétních podmínkách seskupení BPEJ. V každém klimatickém regionu bonitace bylo vymezeno pořadí produkčních tříd, jejich plošný rozsah a provedeno seskupení do pěti tříd ochrany (I – V), přičemž půdy I. stupně jsou nejkvalitnější a stupeň V. nejméně kvalitní. Třídy ochrany hrají významnou úlohu v územním plánování při vyhodnocování návrhu záborů pro možnost situování nových zastavitelných ploch, neboť je zábor vyhodnocován dle příslušných ustanovení zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, zejména část III., § 4., a část IV., § 5.

Do I. třídy ochrany zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejvzácnější půdy v jednotlivých regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze ZPF pouze výjimečně, a to na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.

Do II. třídy ochrany zemědělské půdy jsou situovány půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických

regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Jsou to půdy vysoce chráněné, jen podmínečně odnímatelné, a s ohledem na územní plánování také jen podmínečně zastavitelné.

Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých KR s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno v územním plánování využít pro eventuální výstavbu.

Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných KR s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých, a erozně nejvíce ohrožených. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

V řešeném území se nacházejí převážně půdy I. a II. třídy ochrany (bonity), v menší míře IV. a V. třídy ochrany, přičemž I. a II. bonita je chráněna dle zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, § 4 odst. (2).

Dle přílohy Metodického pokynu Odboru ochrany lesa a půdy ze dne 12. 6. 1996 č. j. OOPL/1067/96 jsou BPEJ v řešeném území klasifikovány v těchto třídách ochrany půdy: 10000: I., 10112: II., 11914: IV., 13716: V., 13745: V., 13755: V., 14168: V., 14178: V., 16000: I., 21000: I., 21010: II., 23716: V., 23756: V., 24168: V., 24178: V. Zemědělská půda I. a II. třídy bonity se nachází na většině rozlohy katastru, bonita IV. a V. třídy pak v poměrně úzkém západovýchodním pásu na svazích doprovázejících nivu Únětického potoka.

Pokud dojde k záboru pozemků, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělský půdní fond, je nutné postupovat dle zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění a pro vydání územního rozhodnutí požádat příslušný orgán ochrany zemědělského půdního fondu o souhlas s odnětím půdy ze ZPF.

Dle výpisů z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že na řadě míst nedošlo k vyjmutí ze ZPF, přestože pozemky již byly zastavěny nebo k danému účelu nejsou využity.

V řešeném území byly v minulosti zřejmě provedeny dle ÚAP investice do zemědělského půdního fondu, a to ve formě odvodnění (meliorací); plocha je poměrně malého rozsahu a týká se části pozemku č. parc. 109/5, vedeného jako orná půda I. třídy ochrany, ve vlastnictví Obce Únětice, Náves 17/4, 252 62 Únětice, a části pozemku č. parc. 109/6, vedeného jako orná půda I. a V. třídy ochrany, ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze, Hrad III. nádvoří 48/2, Hradčany, 119 00 Praha 1. Jedná se o pozemky pod hrází Malého rybníka s větším výskytem zamokření, v současné době nejsou jako orná půda k rostlinné výrobě využívány (zorňovány) a zarůstají postupně samovolně dřevinami. Pozemky jsou v Územním plánu Únětice navrženy v ploše smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, a jsou součástí ÚSES. Zábory se v této ploše nenavrhují. Meliorace nebyly vizuálním průzkumem zjištěny a zřejmě již v současnosti nebudou funkční.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond bylo zpracováno v návrhu Územního plánu Únětice dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR, Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP a Ústavu územního rozvoje ze srpna 2013.

Zábor ZPF se řídí zejména těmito zásadami:

- v zastavěných územích se nevyhodnocuje zábor lokality do 2000 m².
- zábor pro územní rezervy se nevyhodnocuje.
- zastavitelné plochy vymezené územním plánem se vyhodnocují celé jako zábor ZPF, tj. včetně nezastavěných částí budoucích stavebních pozemků, doprovodné zeleně, komunikací, atd.
- plochy pro bydlení se v zastavěném území nevyhodnocují.
- u ploch smíšených (§ 8 a § 12 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění) je v zastavěném území z hlediska záboru ZPF a jeho vyhodnocení rozhodující hlavní funkce.
- v případě záboru ZPF ve prospěch PUPFL nebo vodních ploch se zábor vyhodnocuje.
- v případě CHLÚ jehož využití se v době platnosti územního plánu nepředpokládá, vyznačí se v koordináčním výkrese hranice dobývacího prostoru, ale toto území se do záboru ZPF nezahrnuje.
- pokud je v územním plánu navržena plocha těžby dle § 18 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění, zábor pro tuto plochu se vyhodnocuje včetně předpokládané cílové rekultivace.
- zábor pro ÚSES se nevyhodnocuje.
- zábor koridoru pro umístění dopravní infrastruktury se vyhodnocuje včetně náspů, zářezů, příkopů, apod.

Zábory ZPF byly v řešeném území dle výše uvedených zásad metodického pokynu navrženy tyto:

V návrhu Územního plánu Únětice je obsažena tato bilance záborů zemědělského půdního fondu:

Pro rozšíření ploch bydlení individuálního v rodinných domech a individuálního v rodinných domech venkovského typu: cca 2,91 ha. Pro plochy dopravní infrastruktury cca 1,46 ha. Pro rozšíření zeleně krajinné - převážně vysoké, v plochách smíšených nezastavěného území pro rozšíření porostů skladbou obdobných lesním kulturám: zábory

celkem cca 1,66 ha. Celkový rozsah záborů ZPF: 6,03 ha (1,92 %) z celkové rozlohy řešeného území cca 314,8 ha. Zábory I. a II. třídy ochrany činí 3,98 ha, přičemž zábory I. třídy tvoří 0,62 ha.

Celkový rozsah záborů se oproti návrhu Územního plánu ke společnému jednání a veřejnému projednání a opakovanému veřejnému projednání nevýznamně zmenšil. Detailní Vyhodnocení záborů je obsaženo v Tabulce záborů ZPF.

ZDŮVODNĚNÍ ZÁBORŮ ZPF

Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů (bod 2.6 přílohy č. 3 vyhlášky č. 13/1994 Sb.):

Zábory zemědělské půdy byly v řešeném území navrženy zejména pro rozšiřování obytné zástavby, přičemž se v převážné míře jednalo o zástavbu povolenou již předchozím Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 a jeho změnami, a současně se jedná převážně o zástavbu v souladu s podmínkami Zadání Územního plánu Únětice. Územní plán Únětice navrhuje účelné využití zastavěných ploch, a doplnění zastavěného území, pokud možno do urbanisticky logického a tvarově uceleného území zástavby s těžištěm (centrální částí, návsí apod.) uprostřed této zástavby. Důvodem záborů je potvrzení umírněného rozvoje stávajícího sídla nad hranice zastavěného území. Jedná se o plochy zástavby většinou již povolené Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice a jeho změnami. Z větších ploch lze jmenovat tyto plochy záborů ZPF (značení lokalit dle aktualizovaného návrhu Územního plánu Únětice – znění k druhému veřejnému projednání):

- dostavba lokality kolem ulice Ztracené (zábor Z1 až Z3): lokalita navazuje na zastavěné území sousední obce Statenice, část Černý Vůl, a byla povolena změnou č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Únětice v roce 1999. V současnosti je v předmětném území založena komunikace Ztracená, jsou sem přivedeny inženýrské sítě a realizovány tři rodinné domy z celkového počtu 8 rodinných domů. Zábory V. třídy ochrany.
- plocha pro výstavbu rodinných domů při ulici Úvozová (zábor Z7), plocha byla součástí lokality navrhované výstavby „A“ Pod kapličkou, stanovené Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 pro bydlení. Zábor půdy II. třídy ochrany je odůvodněn jednoznačně logickým doplněním tvaru (proluky) zastavěného území.
- plocha navrhované výstavby rodinných domů „B“ U hřbitova (zábor Z15 až Z23) byla stanovena k zástavbě Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994. Výstavba byla povolena územním rozhodnutím č. j. MURO – S 419/2012 OÚPSÚ dne 19. 12. 2012. Výstavba lokality při ulici Humna doplňuje zastavěné území do logického tvaru a v současnosti probíhá. Zábor Z22 je předepsanou izolační zelení oddělující lokalitu od areálu výroby.
- lokalita Nad Dolním rybníkem (zábor Z25 až Z27) – součást původně Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 povolené zástavby zvané Údolní zástavba k Tichému údolí, a rozšířené změnou č. 1 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice, provedenou cca mezi lety 1994 a 1998. Zástavba východní části je vyjma pěší komunikace realizována, zástavba Z25 a Z26 je podmíněna vznikem veřejného prostranství s pozemní komunikací ke zpřístupnění pozemků. Zábor Z25 a Z26 je v místě půdy o II. třídě ochrany ZPF.
- zábory Z9 a Z10 jsou součástí již povolené a převážně realizované výstavby při ulici Svatý Jan dle Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 (navrhovaná výstavba „D“ Nad Úněticemi), a následné změny č. 3 tohoto územního plánu, povolené v roce 2000. Zábor Z10 je dle změny č. 3 sporný a není odůvodněn doplněním tvaru zastavěného území, vystupuje nad ucelený tvar sídla. Zastavitelná plocha vyvolávající zábor Z10 je navržena dle pokynů z vyhodnocení prvního veřejného projednání. Jedná se o navržený zábor půdy o II. třídě ochrany.

Z hlediska potřebnosti a odůvodnění dalších záborů se jedná zejména o rozšíření a doplnění komunikací (cest) za účelem zvýšení prostupnosti území, nebo zlepšení jejich šířkových parametrů, a založení nových ploch a pásů prostorově, pohledově a esteticky i hygienicky významné dřevinné zeleně, složením obdobné lesním porostům, včetně dřevinných pásů – doprovodných stromořadí podél komunikací. Založení takových ploch je zdůvodněno potřebou zvýšení krajinných hodnot (například uzavření průhledů na zástavbu), potřebou zvýšení ekologické stability, potřebou propojení přírodních ploch vzrostlé zeleně, potřebou snížení účinků větrné případně vodní eroze apod. S ohledem na metodiku záborů ZPF nebyla ve výkresové části v některých případech vyznačena doprovodná dřevinná zeleň (pásky zeleně, stromořadí), vyžadující stanovení záborů ZPF, nýbrž jen zeleň převážně nízká, která připouští i výskyt takových dřevin. Ze záborů navržených pro situování cest je možno jmenovat zábor Z35 pro pěší cestu z obce podél komunikace k obchodnímu zařízení Lidl, a cestu polnostmi z obce směrem severním (Z12), členící rozlehlé scelené lány polí.

V řešeném území se nachází evidované ložisko cihlářské suroviny, jehož využívání (těžba) se v době platnosti Územního plánu Únětice nepředpokládá. Toto území, jehož pozemky jsou vedeny převážně v I. a II. třídě bonity, není do

záborů ZPF zahrnuto; plocha těžby nerostů podle § 18 vyhlášky č. 501/2006 v platném znění není v Územním plánu Únětice navržena.

F. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU ÚNĚTICE DLE § 53 Odst. (4) STAVEBNÍHO ZÁKONA

F.1. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR

Zadání Územního plánu Únětice bylo formulováno dle Politiky územního rozvoje České republiky (PUR ČR), schválené usnesením vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009 (PÚR 2008). V současnosti je Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 5 a 4 ve znění závazném od 01. 09. 2021 (PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 2, č. 3, č. 5 a č. 4), schváleném usnesením vlády č. 618 ze dne 12. 07. 2021. V následném textu je zkoumán soulad Územního plánu Únětice s jednotlivými konkrétními požadavky platného znění PÚR ČR:

PÚR ČR v platném znění stanovuje tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (následně uveden vždy text článku PÚR ČR v platném znění a pod ním v odstavci komentář, zda Územní plán Únětice navržen v souladu s příslušným článkem PÚR ČR).

Řešené území zahrnující katastrální území Únětice, je podle PÚR ČR zařazeno do rozvojové oblasti OB-1 – Rozvojová oblast Praha.

Z požadavků PÚR ČR (republikových priorit) je pro řešené území možno zejména jmenovat úkol stanovený v odstavci (14) a (14a) – chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Významný pro řešené území je odst. (19), předepisující vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných či degradovaných areálů a ploch průmyslového a zemědělského původu, a hospodárně využívat zastavěné území. Pozornost je třeba věnovat dále zejména odst. (20a) vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny. Rovněž odstavcům (21) a (22) ukládajícím potřebu zachování nebo vytváření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace, pro zachování propustnosti krajiny, a ukládající vytvářet podmínky pro cykloturistiku, poznávací turistiku. Dále je z požadavků PÚR ČR třeba v Územním plánu Únětice zejména třeba řešit dle konkrétních územních možností požadavky odst. (24) ohledně zvyšování bezpečnosti dopravy s cílem ochrany veřejného zdraví, a možnost nové výstavby podmínit dostatečnou veřejnou infrastrukturou, a zohlednit požadavky odst. (25) ohledně ochrany před povodněmi a požadavek zvýšení přirozené retence, zadržování a vsakování srážkových vod v území.

Obec Únětice se nachází v pásu sídelní krajiny, v přímém sousedství hlavního města Prahy, která je charakteristická nejvyšší koncentrací sídel, obyvatel, a ekonomických aktivit, s vazbou na pracovní příležitosti v Praze, a velkým zájmem o bydlení. Dle aktuální PÚR ČR se řešené území nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Oblast je ovlivněna rozvojovou dynamikou hlavního města. Pro řešené území se z tohoto pohledu jedná o potřebu ochrany krajiny za účelem vytváření prstence zeleně kolem Prahy, a vyloučení problémů suburbanizace - nekonceptního rozvoje, a dále o posílení nabídky pracovních příležitostí v místě snižující hybnost obyvatel za prací, občanským vybavením a službami. Obec se nenachází v rozvojové ose OS2 Praha – Ústí nad Labem, neboť nemá výraznou vazbu na dálnici D8 a železniční trať č. 090.

Dle PÚR ČR v platném znění je tedy třeba na řešeném území mj. zohlednit zejména tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:

- vytvářet podmínky pro vznik nových pracovních příležitostí
- vytvářet podmínky pro revitalizaci opuštěných nebo devastovaných areálů
- hospodárně využívat zastavěné území, zajistit ochranu nezastavěného území, zachovat a rozvíjet systém veřejné zeleně s vazbou na kulturní krajinu
- vytvářet podmínky pro zajištění migrační propustnosti, vymezit ÚSES
- území dovybavit přednostně veřejnou infrastrukturou a připustit zvýšení počtu pracovních příležitostí v místě, snižující hybnost za prací
- v kulturní krajině vytvářet podmínky pro zvýšení její ekologické stability, pro eliminaci přírodních katastrof a pro zvyšování jejich retenčních schopností. Snižovat dopady klimatických výkyvů.

Územním plánem Únětice se výše uvedené priority naplňují. V regulativech ploch s rozdílným způsobem

využití Územní plán Únětice vytváří podmínky k tomu, aby pracovní místa bylo možno zřídít a pracovní činnost bylo možno provozovat v řadě těchto ploch včetně ploch pro bydlení, ploch občanského vybavení a ploch smíšených obytných, nikoliv pouze v plochách výrobních. Regulativy ploch výroby umožňují přestavbu stávajících užívaných i opuštěných ploch, jejich modernizaci a intenzivnější využití. V dosud extenzivně užívané ploše výroby a skladování (bývalý zemědělský areál) je umožněna i výroba zemědělská, umožňující jeho hospodárnější využití a různorodější nabídku pracovních příležitostí. Podmínkami stanovenými v textové i výkresové části Územního plánu Únětice se sleduje ochrana zastavěného území, jeho využívání, přestavba a naplňování přednostně před novými zastavitelnými plochami, avšak za předpokladu, že území s případnou přestavbou nebudou přetížena a nebude ztracena jejich historická urbanistická a architektonická identita. Území určená k dostavbě a zastavitelné plochy vycházejí z předchozího územního plánu a jeho změn, obvykle již částečně či téměř zcela naplněných nebo pokrytých správním rozhodnutím o umístění staveb. Byly podrobně vymezeny prostory ÚSES, aby nemohlo dojít k jeho přerušení, a aby navazoval na prvky ÚSES (funkční i k založení) v okolních katastrech. Současně s tím bylo sledováno zvýšení ekologické stability krajiny, zejména potvrzením a rozšířením stávajících ploch krajinné zeleně o nové plochy. Byl navržen bohatší podíl lučních ploch a zachování či rozšíření všech druhů zeleně, na polnostech však za předpokladu, že tyto plochy nebudou vyjmuty ze zemědělského půdního fondu a nebude znemožněn i jejich případný návrat zemědělského využití pro rostlinnou produkci. V návaznosti na potřeby hospodaření s vodami, zabránění přírodních katastrof a zvyšování retenčních schopností krajiny byla v území předepsána obnova stavebně technického stavu a funkčnosti (vytěžením sedimentů) vodních nádrží. Relativně atraktivní přírodní prostředí i krajina a čistota ovzduší řešeného území a jeho okolí je předpokladem tomu, aby sídlo bylo cílem cest obyvatel blízkého města Prahy i Roztok u Prahy za krátkodobou rekreaci – turistikou, cyklistikou i dalšími druhy sportu v krajině. Územní plán Únětice vytváří nabídku a podmínky pro toto využití přinášející cestovní ruch situováním ploch občanského vybavení i smíšených obytných ploch, oproti tomu nastavuje podmínky, aby nárůst zájmu o krátkodobou rekreaci nepůsobil snížení kvality trvalého bydlení obyvatel v obci.

Kontrola souladu Územního plánu Únětice s jednotlivými konkrétními požadavky PÚR ČR v platném znění:

PÚR ČR v platném znění stanovuje tyto republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (následně uveden vždy text článku PÚR ČR v platném znění a komentář, zda je Územní plán Únětice navržen v souladu s příslušným článkem PÚR ČR):

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu se zájmy chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území (historické dědictví), včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a v souladu s veřejným zájmem zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, který je výrazem identity území, jeho historie a tradice. Z hlediska základních nadřazených koncepcí obsahuje zejména ochranu a rozvoj přírodních ploch a ochranu středu obce jakožto prostoru historické kultury a urbanistické i architektonické identity obce. Územní plán Únětice je zpracován v souladu s čl. (14).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (14a).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (15).

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

Územní plán Únětice nemění významněji plošný způsob využití území ani komplexní řešení (koncepty) stanovené předchozím územním plánem. Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (16).

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a

regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (16a).

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Územní plán Únětice není dokumentem, který by vytvářel nové zastavitelné plochy za uvedeným účelem, plochy pro možnost vytváření pracovních příležitostí jsou v územním plánu obsaženy a dosud nejsou k tomu účelu plně využity či naplněny. Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (17).

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (18).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (19).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (19).

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (20a).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (21).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (22).

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení

souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (23).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (24).

24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V území, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (24a).

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územní plán Únětice obsahuje návrh opatření (regulativů) pro hospodaření s dešťovými vodami (vsakování, záchyt, akumulace, zadržení, zdržení odtoku, odvod do vodotečí pro zachování života v obdobích sucha, obsahuje návrhy obnovy nádrží i nových opatření pro retenci srážkových vod), v souladu s čl. (25).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (26).

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

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (27).

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu, a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh na ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Územní plán Únětice se zabýval řešením požadavků – nároků na veřejnou infrastrukturu v rámci územních a technických možností; problémem je nedostatek pozemků ve vlastnictví obce pro řešení občanské vybavenosti (zejména

školství) a dopravní infrastruktury; v oblasti technické infrastruktury je obec závislá na řešení mimo územní obce (např. ČOV Roztoky). K řešení ochrany a vzniku kvalitních obecních veřejných prostranství a veřejných prostorů jsou stanoveny textové regulativy i hranice ploch ve výkresech územního plánu.

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (29).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (30).

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavky čl. (30).

F.2. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Územní rozvojový plán (ÚRP) k datu vydání Územního plánu Únětice nebyl zpracován a vydán.

F.3. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Platnou územně plánovací dokumentací kraje byly v době zpracování a schválení Zadáání Územního plánu Únětice Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), které byly vydány na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011 formou Opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012, s nabytím účinnosti dne 22. 2. 2012. V době zpracování návrhu Územního plánu Únětice pro společné jednání byla v platnosti 1. aktualizace ZÚR SK, jejímž obsahem bylo řešení dálnice D3 na území Středočeského kraje, a která se řešeného území netýká, a projednávána 2. aktualizace ZÚR SK, která řešila soudy zrušené záměry veřejně prospěšných staveb na území Středočeského kraje, které se řešeného území netýkají. V době zpracování návrhu Územního plánu Únětice k veřejnému projednání je v platnosti 2. aktualizace ZÚR SK, která nabyla účinnosti 4. 9. 2018. V rámci 2. aktualizace bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK. V současnosti je v projednávání 3. aktualizace ZÚR SK.

Návrh textové i výkresové části Územního plánu Únětice ve verzi pro společné jednání i veřejné projednání byl koordinován se ZÚR SK v platném znění, a byly zohledněny požadavky zpřesňující záměry PÚR ČR. Na řešeném území se vyskytuje z veřejně prospěšných staveb a opatření jakožto návrh veřejně prospěšného opatření pouze trasa RK 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy. ZÚR stanovují v odst. (194) respektovat tento prvek ÚSES jako nezastavitelný s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny. Stavby dopravní a technické infrastruktury v ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. Při plánování ÚSES je předepsáno vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi. ZÚR stanovují zpřesnit vymezení regionálního prvku v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

V daném případě řešeného území katastru Únětice u Prahy nebylo možno v některých částech regionálního biokoridoru dodržet minimální parametry širší tohoto regionálního prvku ÚSES předepisované metodikou ÚSES, neboť by bylo nutno přikročit k demolici stávajících historicky vzniklých staveb a k zásahům do areálů v historickém centru obce, kde je žádoucí sledovat zachování urbanistických stop zástavby, případně i vlastních existujících staveb, jakožto kulturního dědictví. Regionální biokoridor byl v tomto území veden v šíři, která byla umožněna existujícím stavem zastavěného území v historicky dané urbanistické dispozici. Bylo navrženo, že nebudou navrženy majetkové zásahy a demolice staveb za účelem dosažení metodikou předepisovaných parametrů regionálního ÚSES, většinou se potvrzuje dlouhodobě setrvalý stav širší ÚSES (pás doprovázející dnem údolí Únětický potok, nejužší v místech, kde prochází historickým středem obce).

Obec Únětice se nachází v krajině sídelní, charakteristické větším rozsahem zastavěného území, a vyšší hustotou obyvatel v kontaktním území na hranici hlavního města Prahy. ZÚR SK stanovují pro tento typ krajiny vytvářet kvalitní obytný standard, změny nesmí likvidovat nebo znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty. Těmto požadavkům byla v návrhu Územního plánu Únětice, pokud bylo možno, snaha vyhovět.

V předmětném území převažuje individuální bydlení. Staré budovy včetně hospodářských mění postupně využití většinou za účelem smíšeného bydlení, výroby a služeb. Sídlo nabízí základní veřejnou infrastrukturu pro současný i výhledový stav populace, vyjma kapacit školství a čistírny odpadních vod (v obou případech by se narůstající počet obyvatel, byť je návrhem regulován, mohl z časových, územních nebo technických i investičních důvodů a možností dostat do vzájemného nesouladu s kapacitami uvedených infrastruktur). V Územním plánu Únětice je stanovením příslušných regulativů ošetřeno, aby k tomuto nežádoucímu stavu nemohlo dojít. V současnosti není a do výhledu zřejmě nadále nebude zcela vyvážen ani podíl trvalého bydlení a nabídky pracovních příležitostí v místě, která nemůže dosahovat rozmanitosti, jako v hlavním městě; atraktivita Prahy vyvolává dojíždění za prací do města Prahy, což navyšuje dopravní zátěž a závislost na hlavním městě. Tento stav je ošetřován v Územním plánu Únětice stanovením regulativů, které umožňují vznik různých pracovních příležitostí v obci.

V územním plánu lze nástroji územního plánování – návrhem příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a regulací těchto ploch pouze vytvořit podmínky, které by umožnily investice do chybějící veřejné infrastruktury a vznik nových pracovních míst. Nová pracovní místa se navrhuje vzhledem k charakteru území vytvářet zejména formou drobného podnikání a přestavbou stávajících areálů a statků, dnes v některých případech nedostatečně či nepříliš vhodně využitých, zde se zaměřením zejména na drobnou výrobu a služby místnímu obyvatelstvu, případně okolním sídlům. K tomuto cíli bude však ještě třeba celorepublikově vytvořit ekonomické podmínky a pobídky, nezávisí to jen na regulativech územního plánu.

V době zpracování návrhu Územního plánu Únětice k veřejnému projednání (2020) byl oproti období, kdy vznikl návrh tohoto územního plánu ke společnému jednání (2016) evidován významný nárůst zájmu o novou čistou bytovou výstavbu v historickém centru obce, vyznačující se návrhy nadměrných hustot a kapacit bytové zástavby, návrhy demolice bývalých statků, měnícími obvykle necitlivě významně historicky vzniklou identitu území a kulturní historické dědictví urbanistického půdorysu i architektonického tvarosloví původních zemědělských usedlostí, staveb a areálů. Územní plán Únětice pro tato území centra, kde se nadále předpokládá tento tlak, nastavuje proto zejména v návrhu k druhému veřejnému projednání další regulativy pro plochy smíšené obytné (SV), aby bylo umožněno bydlení za předpokladu zachování nebytových funkcí pracovních příležitostí, a stanovuje vyváženou kapacitu obytných ploch sledující na jedné straně urbanistickou ekonomii účelného využití zastavěného území, na straně druhé však zachování kulturních a historických hodnot a nastavení takových maximálních hodnot (kapacit výstavby), aby nedošlo k prakticky neřešitelnému přetížení tohoto území, a tím k přetížení veřejné infrastruktury, zejména občanského vybavení (zejména mateřského a základního školství), ale i infrastruktury dopravní (zatížení dopravou v součtu průjezdné a místní automobilové dopravy v historicky založené síti s nedostatečně dimenzovanými parametry), a infrastruktury technické (zejména problém likvidace splaškových vod).

Územní plán Únětice respektuje prostory s výskytem nerostných surovin, návrhem ploch s rozdílným způsobem využití případnou těžbu neznemožní, ale v souladu se ZÚR SK nenavrhuje plochy pro umožnění těžby.

Zadání územního plánu vycházelo z Územně analytických podkladů (ÚAP) vydaných pro území obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice jako aktualizace k 31. 12. 2012. Územní plán Únětice pro společné jednání vycházel z územně analytických podkladů (ÚAP) vydaných pro území obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice jako aktualizace ÚAP k datu 31. 12. 2014. ÚAP byly konkretizovány do měřítka územního plánu doplňujícími průzkumy, které provedl zhotovitel územního plánu v roce 2016. Doplňující průzkumy sestávaly ze získání podrobnějších údajů a informací či digitálních dat od orgánů státní správy a organizací, včetně správců zařízení a ploch, a dále z pochozích průzkumů v celém řešeném území a digitalizace zjištěných dat.

Vzhledem k tomu, že od doby zpracování návrhu Územního plánu Únětice ke společnému jednání (2016 – 2017) a jeho verze k prvému veřejnému projednání (2020) uplynulo delší časové období (2022), byly provedeny zhotovitelem v roce 2021 nové průzkumy, zejména pochozí, a aktualizace dle územně analytických podkladů z roku 2016 dostupných ve verzi k roku 2020.

Vzhledem k tomu, že od doby zpracování a schválení Zadání Územního plánu Únětice proběhly aktualizace Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a návrh nového Územního plánu Únětice byl pořizován delší časové období, reagoval i na tyto aktualizované nadřazené územně plánovací dokumenty.

V současnost (k roku 2022), je v platnosti 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (2AZÚR SK), která nabyla účinnosti 4. 9. 2018. V rámci 2. aktualizace bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK. V současnosti jsou v projednávání další aktualizace ZÚR SK, které se však netýkají řešeného území, a dosud nejsou v platnosti.

Únětice jsou dle ZÚR SK zahrnuty do území OB1 – rozvojová oblast republikové úrovně (Praha), a současně do krajiny sídelní. Textová ani výkresová část Zásad územního rozvoje Středočeského kraje neukládá konkrétní úkoly a pokyny, a neobsahuje konkrétní grafické jevy, které by měly dopad či byly v přímé kolizi s Územním plánem Únětice. Požadavky na řešení v následných podrobnějších dokumentacích jsou v platném znění ZÚR uvedeny tak jako v PÚR ČP opět obecně, a to zejména v kapitole 1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, ale i v dalších kapitolách ZÚR. Řešeného území se týkají zejména tyto priority územního plánování kraje obsažené v závazné části:

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

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (1).

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v PÚR ČR a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje.

Na řešeném území se nevyskytují žádné takové územně nadřazené významné záměry. Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (2).

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky.

Řešené území není takovou oblastí.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech (jmenovaná konkrétní města v okolí Prahy).

Řešené území není v blízkosti jmenovaných měst. Územní plán Únětice není v rozporu s čl. (04).

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby (uvedeny konkrétní případy).

Na řešeném území se nevyskytují jmenované dopravní stavby. Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (5).

(06): Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, přitom se soustředit na a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability, b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu, c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel, d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny, e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán Únětice je zpracován pečlivě v souladu s požadavky čl. (06). V daném případě bylo zejména navrženo zvýšení podílu přírodních ploch, řešena větší prostupnost krajiny a obnovení jejího rázu do doby před scelováním polností do rozsáhlých lánů, a dále byla velká pozornost věnována regulativům stanovovaným středu obce, který je významnou jedinečnou a svébytnou dochovanou historickou hodnotou spočívající v cenném zachování urbanistického půdorysu a hmot původních statků i drobné zemědělské vesnické zástavby v jejich okolí, byť tyto hodnoty nejsou v režimu přímé plošné památkové ochrany. K tomu účelu je předepsáno pořízení a zpracování podrobnějšího řešení předmětného prostoru urbanisticky hodnotného historického středu obce územní studií. Územní plán Únětice obsahuje regulativy v souladu s těmito požadavky.

(07) a): Soustředit se na posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhnout přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně včetně zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (07) a). Větší urbanistický rozvoj sídla znamenající významné rozšíření zastavěného území již proběhl. Nový se nenavrhne. Nyní se územní plán věnuje zejména ochraně a zachování kulturně historických kvalit, využití stávajících staveb, areálů a prostor, kvalitě veřejných prostranství a obnově krajiny a jejího rázu při procentuálním zvýšení ploch přírody.

(07) b): soustředit se na vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento zeleně v zastavěném

území.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (07) b).

(07) c): soustředit se na intenzivnější rozvoj cestovního ruchu, turistiky a rekreace, vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech poznávací turistiky, cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek v příměstském území hlavního města Prahy a dalších rozvojových oblastech, krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

V řešeném území jsou již tyto úkoly a cíle do jisté míry naplněny a je sledováno, aby nebyly na úkor kvality bydlení. Územní plán Únětice cíle respektuje a je zpracován v souladu s požadavkem čl. (07) c).

(07)e): soustředit se na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (07) e).

(07) f): soustředit se na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (07) f).

(07) g): soustředit se na rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou.

Územní plán Únětice obsahuje regulativy v souladu s těmito požadavky.

(08): Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot.

Územní plán Únětice obsahuje regulativy stanovené v souladu s těmito požadavky.

(10) ZÚR zpřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008). Rozvojová oblast republikového významu OB1 Praha zahrnuje ad h) ve správním obvodu ORP Černošice: ... Únětice (*Únětice u Prahy*). Pro toto území stanovují ZÚR podmínky v čl. (11) a (12), z nichž se území Únětic týkají zejména:

(11) e) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou na železnici, silnice nadřazené sítě a na letiště, zejména na plochy brownfields.

(11) h): rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou.

(11) i): pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využít dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.

(11) k): vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hlavního města Prahy,

(11) l): chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hlavního města Prahy, a zelené prstence okolo měst,

(11) m) koordinovat územní rozvoj s Hlavním městem Prahou, které je samostatným krajem, a součástí rozvojové oblasti,

(11) n): respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,

(11) o): chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

(12) d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s uvedenými požadavky čl. (11) a (12).

(138) ZÚR stanovují pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m, neuvádí-li se u konkrétního koridoru jinak. Výše uvedené šířky mohou být proměnné, respektive menší, v závislosti na podmínkách průchodu koridoru daným územím s ohledem na jeho hodnoty a konfiguraci terénu.

V řešeném území jsou pouze stávající pozemní komunikace II. a III. třídy, jejich přeložky nebo nové pozemní komunikace uvedených tříd se nenavrhují.

(153) ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

(154) a): ZÚR stanovují zásady: vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly: v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí a v turisticky atraktivních územích.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s uvedenými požadavky čl. (153) až (155). Cyklistický provoz je veden převážně po veřejných prostranstvích s pozemními komunikacemi minimálně zatíženými jinými druhy dopravy.

(190) ZÚR navrhuje a) vymezení koridorů s identifikovaným rizikem možného vlivu na ptačí oblast nebo evropsky významné lokality soustavy Natura 2000 zpřesnit v rámci zpracování navazující územně plánovací dokumentace s cílem minimalizace vlivů na dotčené oblasti a lokality.

Územní plán Únětice se nedotýká PO a EVL Natura 2000.

(191) d): u záměrů s vysokým rozsahem zpevněných ploch požadovat vybavení dešťovými kanalizacemi s dešťovými zdržemi pro regulaci nárazového odtoku srážkových vod.

Územní plán Únětice stanovuje regulativy pro hospodaření se srážkovými vodami.

(191) g): u staveb, které vykazují potenciální významný negativní vliv na krajinný ráz (nadzemní elektrická vedení, silnice) a které vstupují na území se zvýšenou hodnotou krajinného rázu, vyžadovat pro navazující územně plánovací a projektovou dokumentaci návrh takových prostorových a technických řešení, která budou minimalizovat negativní vliv na krajinný ráz.

V řešeném území se jedná z hlediska dopadu na krajinný ráz zejména o zachovávaný bývalý zemědělský areál na pohledovém horizontu, pro jehož dostavbu a přestavbu jsou stanoveny regulativy zmírňující negativní dopad na krajinný ráz. Stávající stožárová vedení elektrizační soustavy poznamenávající krajinný ráz průseky vzrostlou lesní zelení obnovovanými dle energetického zákona a sítě stožárů v přehledné otevřené krajině není reálné jakkoliv řešit s cílem zlepšit krajinný ráz. Jedná se o území v značné blízkosti hlavního města, kde je hustota nadzemních tras vyšší a kvalita krajinného rázu příměstské oblasti tímto fenoménem snížena (poznamenána).

191 i): při výstavbě logistických a průmyslových areálů dodržovat koeficient zeleně v minimální hodnotě 40 % s přihlédnutím ke specifikům umístění a velikosti areálu. Při umísťování zástavby na vysoce bonitních půdách se doporučuje zvážit požadavek na vyšší koeficient zeleně.

Územní plán Únětice obsahuje již existující areály výroby - pivovar jakožto plochu stabilizovanou, a dále přestavbovou plochu P1, u níž je podíl zeleně předepsán v souladu s požadavkem čl. (191) i).

(194) a) ZÚR stanovuje respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny.

(194) b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině.

(195) a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

Územní plán Únětice byl zpracováván se znalostí uvedených zásad a úkolů územního plánování i metodiky. Dosažení požadovaných parametrů regionálního ÚSES procházejícího historicky vzniklou zástavbou by vyvolalo její demolici, která je nereálná. Proto byla šíře prvku ÚSES vymezena tak, aby nedošlo ke konfliktu – demolícím historicky vzniklých nebo existujících povolených staveb, a aby funkčnost (průchodnost územím) byla pokud možno přesto zajištěna.

(198) ZÚR stanovují zásady zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

(198) a) respektovat ochranu přírodních hodnot jako např. významné krajinné prvky, skladebné části ÚSES, aj., b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, apod.).

Územní plán Únětice je koncipován a navržen tak, aby tyto priority byly splněny.

(198) b): chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační retenční funkce, trvale udržitelné využívání

vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.).

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (198) b).

(198) d): při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu.

Územní plán Únětice nenavrhuje nový rozvoj nad rozsah již přípustěný předchozím územním plánem a jeho změnami.

(198) e): výškové stavby umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu, tento vliv hodnotit studií krajinného rázu a negativní dopady eliminovat.

Územní plán Únětice nenavrhuje takové stavby.

(198) f) Vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000 mokřadní systémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření.

Územní plán Únětice nenavrhuje takové stavby, neobsahuje lokality soustavy Natura 2000.

(198) j): Při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů.

(198) k): Při řešení změn využití území a uplatňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (198) j) a k).

(198) l): řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability.

Územní plán Únětice respektuje požadavek.

(198) m): chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (198) m).

(201) ZÚR SK stanovují v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot v širším okolí památkově chráněných území a objektů zejména respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu.

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s požadavkem čl. (201). Stanovuje regulativy usměrňující záměry výstavby v historickém centru sídla vyžadující zachování kulturního dědictví. Považuje respektovat a ochránit tyto hodnoty za jeden z nejvýznamnějších úkolů územního plánu.

(204 - 225) Prostor řešeného území Únětice je dle ZÚR SK krajinou sídelní S12.

Územní plán Únětice v textové části (výrok, regulativy) i výkresové části (plošné využití území aj.) respektuje charakteristiku a zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich.

V území řešeném Územním plánem Únětice jsou situovány dle ZÚR SK tyto konkrétní plochy a koridory nadmístního významu, které je nutno respektovat: stávající trasy dopravní infrastruktury a nadřazené technické infrastruktury (elektrická energie, plyn) a regionální biokoridor RK 1137 (ten je veden rovněž jako veřejně prospěšné opatření). Stávající trasy dopravní infrastruktury jsou územním plánem respektovány a potvrzeny. Stávající trasy technické infrastruktury včetně ochranných a bezpečnostních pásem jsou v územním plánu obsaženy a respektovány, Regionální biokoridor je prostorově upřesněn v měřítku územního plánu v souladu s požadavky ZÚR, vyjma požadavku na šíři tohoto prvku, která územním plánem není dodržena; proč tomu tak není je odůvodněno. Středem obce je RK 1137 veden tak, aby zůstal pokud možno funkční v okolí koryta potoka, i když nedosahuje v centru obce s ohledem na dané územně technické podmínky předepisovaných parametrů (šíře) dle metodických pokynů pro vymezování ÚSES.

F.4. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán Únětice je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění. Územní plán Únětice vytváří předpoklady pro zabezpečování trvalého souladu přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území. Toho dosahuje zejména:

- regulací funkčního (plošného) i prostorového využití celého řešeného území s cílem trvale stabilizovat a posílit

- udržitelné využívání, v návaznosti, v kontinuitě a aktualizaci koncepce založené předchozím územním plánem,
- vytvořením podmínek k zajištění atraktivnosti místa, a tedy podmínek pro zájem o trvalý pobyt obyvatel, a jejich obživu s nabídkou pracovišť v místě (se snížením potřeby dojíždění za prací a za základní vybaveností) i podmínek pro místní krátkodobou rekreaci,
- vytvořením podmínek pro zamezení nadměrného nevhodného rozšiřování zástavby mimo zastavěné území, pro dostavbu a kapacitně přiměřenou přípustnou přestavbu zejména uvnitř sídla při zachování jeho venkovského charakteru v historickém centru obce, a při zachování jeho urbanistických, architektonických a kulturních hodnot,
- potvrzením pouze již dříve připuštěných zastavitelných ploch vyskytujících se v řešeném území ve velmi malém rozsahu, a směřujících převážně k dosažení ucelenosti tvaru sídla (dotvarování) s historickým jádrem v těžišti sídla, a k zaplnění dosud nezastavěných proluk,
- vytvořením územně technických podmínek pro udržitelný rozvoj sledovaný již v předchozím územním plánu Únětic (vyjma jeho změn) v územích přestavby a na nových zastavitelných plochách za předpokladu souběžného vzniku a rozvoje elementárních funkcí veřejné infrastruktury (zejména občanského vybavení) nezbytných či potřebných v místě pro kvalitní trvalé celoroční bydlení, odpovídající současným standardům,
- regulací počtu obyvatel, aby nedošlo k výhledovým disproporcím mezi potřebami kapacit veřejné infrastruktury a možnostmi jejich uspokojení,
- vytvořením územně technických podmínek pro nezávadnou výrobu a využití krajiny jako zdroj ekonomické prosperity obce a jeho obyvatel,
- konceptů dopravy snižující rizika kolizí pěší, cyklistické a motorové dopravy,
- konceptů technického vybavení území, směřující k ekologickým technologiím, šetrným k životnímu prostředí,
- minimem zásahů do chráněných bonit zemědělského půdního fondu,
- návrhem souboru opatření k hospodaření s pozemní vodou a srážkovou vodou, a směřujících k zmírnění klimatických změn,
- vytvořením územně technických podmínek pro ochranu nezastavitelných ploch, pro zachování a ochranu cenných ploch přírody a krajiny, při umožnění zemědělské rostlinné produkce tyto hodnoty nesnižující,
- vytvořením podmínek k zachování a rozšíření přírodních a krajinných ploch, zejména zeleně, bez jakékoliv zástavby, a tím zajistit současně zvýšení hodnoty a estetiky krajiny i sídla situovaného v tzv. zeleném pásu, jehož založení za hranicí města Prahy je sledováno jako kompenzace vlivu hustoty urbanizace Prahy,
- zvyšováním procentuálního podílu zeleně v krajině zvyšovat i kvalitu životního prostředí.

F.5. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP Únětice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Zadání bylo zpracováno podle zákona 183/2006Sb. (stavební zákon) a dle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořízení nového ÚP Únětice bylo motivováno ustanovením stavebního zákona, které ukončuje platnost stávajících územních plánů vydaných před nabytím účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a také nutností aktualizovat původní územně plánovací dokumentaci obce. Hlavním úkolem návrhu územního plánu bylo převedení územního plánu obce na kvalitativně novou úroveň podle pravidel nového stavebního zákona. Územní plán Únětice nenavrhuje výrazně odlišnou koncepci využití území, stanovuje podmínky tak, aby byl zaručen postupný a logický růst sídla v návaznosti na stávající zástavbu. Struktura Územního plánu Únětice odpovídá požadavku přílohy č. 7 k vyhlášce 500/2006 Sb., a je v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. ÚP Únětice vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití, které zařazuje dle ustanovení § 4 - § 19 vyhlášky 501/2006Sb. a v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006 Sb. je použita modifikace druhů ploch s rozdílným způsobem využití, která pro dané území lépe pokrývá charakteristiky území. Kategorie ploch s rozdílným způsobem využití územní plán s ohledem na charakter území v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 501/2006Sb. dále podrobněji člení, pro jednotlivé typy ploch stanovuje podmínky s určením hlavního využití, přípustného využití, nepřípustného využití a podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že ÚP Únětice je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

Pořizování Územního plánu Únětice bylo vedeno dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb.

Postup pořizování a plnění požadavků tohoto zákona garantuje pořizovatel, kterým je od počátku Městský

úřad Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice, od roku 2020 Karlštejská 259, 252 28 Černošice. Obec na své náklady pořídila pro své území v roce 2008 – 2009 průzkumy a rozbor. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem obce poté pořídil Zadání Územního plánu Únětice v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění. Zadání Územního plánu Únětice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Únětice dne 09. 09. 2013. Dokumenty k úkonům při pořizování Zadání Územního plánu Únětice dle § 47 stavebního zákona jsou uloženy v archivu úřadu pořizovatele.

Návrh Územního plánu Únětice ke společnému jednání byl proveden v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a vydán k datu 05/2017. Společné jednání bylo stanoveno na den 22. 08. 2017. Pokyny k úpravě návrhu Územního plánu Únětice na základě výsledků společného jednání, dohodnuté s obcí Únětice, byly zpracovány k datu 27. 04. 2020. Dokumenty k úkonům při pořizování návrhu Územního plánu Únětice dle § 50 a § 51 stavebního zákona jsou uloženy v archivu úřadu pořizovatele.

Návrh Územního plánu Únětice k veřejnému projednání, upravený dle pokynů pořizovatele, byl vyhotoven k datu 06/2020. Veřejné projednání bylo poté odkládáno v souvislosti s pandemií koronaviru.

Veřejné projednání proběhlo dne 12. 05. 2021 a ukončeno bylo dne 19. 05. 2021. Vyhodnocení veřejného projednání si vyžádalo opakované druhé veřejné projednání. Návrh Územního plánu Únětice k opakovanému veřejnému projednání byl připraven a vydán k datu 05/2022.

Opakované druhé veřejné projednání proběhlo dne 23. 06. 2022 a ukončeno bylo dne 30. 06. 2022. Výsledky vyhodnocení druhého veřejného projednání byly zpracovány pořizovatelem k datu 11-12/2022 a zapracovány do čistopisu územního plánu k datu 12/2022.

Dokumenty k úkonům při pořizování návrhu Územního plánu Únětice dle § 52 až § 54 stavebního zákona jsou uloženy v archivu úřadu pořizovatele.

F.6. PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, PŘÍPADNĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Vyhodnocení společného jednání a veřejných projednání včetně zajištění souladu se stanovisky dotčených orgánů byla zpracována pořizovatelem, a jsou publikována jako samostatná příloha Odůvodnění územního plánu. Oprávněné požadavky (připomínky) dotčených orgánů byly promítnuty (zpracovány) do návrhu Územního plánu Únětice ve verzi k prvnímu i druhému (opakovanému) veřejnému projednání.

V podmínkách pro využití území (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) jsou zohledněna stanoviska jednotlivých dotčených orgánů uplatněná podle zvláštních právních předpisů.

Při pořizování Územního plánu Únětice byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zajistil upravení návrhu podle jednotlivých požadavků. Tabulka s vyhodnocením výsledků společného jednání je uvedena v Příloze č. 1 tohoto Odůvodnění.

Na základě požadavků dotčených orgánů byly zejména upřesněny podmínky pro využití ploch z hlediska zajištění ochrany přírody a krajiny. Podrobněji je uvedeno v Příloze č.2 tohoto Odůvodnění.

Tabulka s vyhodnocením požadavků dotčených orgánů a připomínek uplatněných k veřejnému projednání Návrhu územního plánu Únětice je uvedena v Příloze č. 2 a 3 Odůvodnění, tabulka s vyhodnocením výsledků opakovaného veřejného projednání je uvedena v Příloze č. 4 Odůvodnění.

Pořizovatel přezkoumal soulad ÚP Únětice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a dospěl k závěru, že Územní plán Únětice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (rozpory nebyly řešeny).

G. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

K návrhu Zadání Územního plánu Únětice vydal věcně a místně příslušný Krajský úřad Středočeského kraje souhrnné vyjádření a stanoviska, ve kterých posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudil požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad ve svém stanovisku č.j. 084714/2013/KUSK ze dne 11. 6. 2013 k Návrhu zadání územního plánu Únětice sdělil, že lze vyloučit významný vliv koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Ve stanovisku podle

zákona č. 100/2001 Sb. vydaném pod č.j. 082591/2013/KUSK ze dne 24. 6. 2013 k návrhu zadání krajský úřad nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP Únětice na životní prostředí (tzv. SEA), proto nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ).

Na základě tohoto posouzení nebylo podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. zpracováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí ani posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Návrh Územního plánu Únětice proto Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) neobsahuje.

H. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

I. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno zpracovat.

J. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VYHODNOCENÍ VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU ROZVOJI ÚZEMÍ

J.1. ÚVODNÍ ÚDAJE A VSTUPY

Obec Únětice se nachází několik kilometrů od severozápadní hranice hlavního města Prahy, její katastrální území hranicemi přímo sousedí s městskou částí Praha 6, katastrem Suchdol. Výměra katastru obce je cca 315 ha, (aktuální údaj k datu 05/ 2022: 3 148 341 m², tj. 314,83 ha), v současné době žije v obci kolem 800 obyvatel (údaj k 05/2022: 829 obyvatel) v cca 290 domech (z toho dle údaje k 05/2022 je 267 rodinných domů). Obec je příkladem prostorově samostatného drobnějšího příměstského sídla ležícího převážně v relativně hustěji osídlené zemědělsky užívané krajině předměstí Prahy, v přímém kontaktu s velkoměstem o cca 1,3 milionu obyvatel, v území poznamenaném vlivem hlavního města a jeho metropolitní oblasti (aglomerace). Únětický potok v údolní poloze dělí katastr i obec na severní a jižní část.

Pás sídelní krajiny, ve které se Únětice nacházejí, v přímém sousedství hlavního města, je charakteristický vyšší koncentrací obyvatel a ekonomických aktivit, vyšším dopravním ruchem, větším množstvím technických civilizačních prvků a větší zátěží životního prostředí. Hlavní dopravní tah (II/241) vede sice mimo obec, ale současně je silnice pro přímé spojení s Prahou v blízkém dosahu. Snadná dostupnost hlavního města tak vede ke směřování obyvatelstva za prací a za občanskou vybaveností do Prahy, též do blízkých Roztok a Horoměřic. Zároveň byla a je vzhledem k blízkosti hlavního města obec vystavena zvýšenému zájmu Pražanů po krátkodobé rekreaci (zejména cykloturistice a turistice, kterou zvyšuje přítomnost známého pivovaru) a zejména i poptávce po plochách bydlení. Zájem o novou bytovou výstavbu znamenal pro Únětice a okolní obce v období kolem zlomu tisíciletí nebývalé rozšiřování půdorysů vedoucí až k tendenci vzájemného přibližování a riziku nevhodného srůstání výběžků jejich zástavby do urbanizovaných pásů.

Změny v krajině i v zástavbě obce přinesla zejména druhá polovina dvacátého století. Okolní zemědělská krajina původně členitá dřevinnou zelení v polnostech drobnějšího měřítko byla poznamenána scelením do rozsáhlých lánů rostlinné velkovýroby zajišťované těžkou zemědělskou technikou, a tedy ztrátou měřítko zeleně i historických cest. V pohledově exponované poloze nad obcí vznikl rozsáhlý areál hmotných zemědělských staveb, který krajinu významně poznamenal. Vlastní zástavba obce, situována původně kolem Únětického potoka a na jižním svahu vystupujícím nad jeho levým břehem, s věží kostelíka jako klasickou venkovskou dominantou, se postupně rozrůstala do vyšších poloh obou svahů vytvořených Únětickým potokem, až v nejvyšších partiích katastru v novodobé urbanistické historii rozsáhlé výstavby překonala původní historický rozsah zástavby v chráněné nížinné poloze s dominantou kostela, a vystoupila bez respektu k jeho prostorovému významu i měřítku a charakteru původní zástavby z údolní a nížinné svahové polohy až téměř na pohledově dostupný horizont náhorní roviny (lokalita Svatý Jan, výstavba cca mezi lety 2000 až 2010). Spolu se scelením polností a významnou dominantou zemědělské stavby a výše jmenovanou lokalitou, která přesáhla rozměry předpokládané původním územním plánem před jeho změnami, byl tak poškozen jak klasický původní vzhled obce s ústředním motivem kostela, tak krajinný ráz okolního území. Tak jako okolní sídla, zaznamenaly Únětice rozsáhlejší

zástavbu rodinnými domy zejména po roce 1989, čímž bylo ovlivněno působení široce přehledné krajiny i v širším okolí Únětic.

Kontakt s hlavním městem znamenal v minulém století řešené území rovněž leteckou a automobilovou dopravou a vedením sítí nadřazené technické infrastruktury. Přírodovědecky i krajinářsky a esteticky hodnotná území zůstala při východním a jihovýchodním okraji řešeného území. Stále se zvyšující zájem o sportovně turistické využití příměstské krajiny a přírody do území zavádí množství návštěvníků, na které není obec připravena průchodností území pro turisty a cykloturisty údolnicí podél vodoteče, a znamená zvýšení ruchu v neprospěch obyvatel v obytných územích Únětic zejména, ale nejen ve dnech pracovního volna.

J.1.1. DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

První platný Územní plán sídelního útvaru Únětice byl zpracován a dokončen v listopadu roku 1994 společností PM Konsorcium, 101 00 Praha 10, Donská 15, RNDr. Radimem Perlínem, autorizovaným urbanistou, číslo autorizace ČKA 01 139. Tento územní plán byl schválen v roce 1995. V následujících letech byl celkem čtyřikrát změněn, a to bohužel ne vždy k funkčně a prostorově uspokojivému a přínosnému stavu. Změna č. 1 byla schválena v roce 1998, změna č. 2 byla schválena v roce 1999, změna č. 3 byla schválena v roce 2000, a změna č. 4 byla schválena v roce 2002. V žádném případě při pořizování změn pořizovatel nepostupoval v souladu s ustanovením § 55 odst. 4. a 5. stavebního zákona, (platného však až od roku 2006), tedy neexistuje průkaz nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy ani nebyl zhotoven právní stav po vydání změny. U změny č. 3 byl například i shledán rozpor textové a výkresové části a schválený stav pravděpodobně neodpovídal zcela projednávanému návrhu. Připravována byla ještě změna č. 5, dokonce na předem připravenou a do katastru vloženou parcelaci, avšak tato změna nebyla dokončena, protože v roce 2006 vešel v platnost nový stavební zákon, ukládající náležitosti, které dosavadní územní plán a návrh změny neobsahoval. Od roku 2008 s přestávkami probíhalo zpracovávání průzkumů a rozborů pro zpracovávání nového územního plánu (dokončeny v dubnu roku 2009), následně probíhala diskuse s veřejností o rozvoji obce a zpracování znění Zadání nového Územního plánu Únětice, poté diskuse nad textem Zadání tohoto nového územního plánu, které bylo schváleno Zastupitelstvem obce Únětice dne 9. 4. 2013. Poté došlo k prodlevě ze strany obce. Zpracování nového Územního plánu Únětice bylo zadáno v roce 2016, tedy po více než 20 letech pořízení prvního Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice.

V roce 2006 vstoupil v platnost nový zákon, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a nové prováděcí vyhlášky k tomuto stavebnímu zákonu, zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, dnes vše ve znění pozdějších změn a doplňků. Tyto právní dokumenty stanovily nový odlišný obsah, rozsah a způsob projednávání územních plánů, než tomu bylo dosud. Nový stavební zákon v § 188 odst. 1. stanovil, že územně plánovací dokumentaci sídelního útvaru, a územní plán obce, schválené před 1. lednem 2007, tedy i územní plán sídelního útvaru Únětice, lze do 31. 12. 2022 podle tohoto zákona upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbude platnosti. Ve vyhlášce o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1995 je stanoveno, že platnost závazných regulativů prostorového a funkčního uspořádání končí nejpozději v 1. 1. 2010. V následných změnách tento termín nebyl prodloužen. Přesto byla vydávána územní rozhodnutí dle tohoto územního plánu i po roce 2010, například na celou lokalitu zvanou původně Za Humny, dnes Humna (zástavba kolem ulice Humna). Pro případ, že obec nemá platný územní plán, platí ustanovení § 188a stavebního zákona.

Od roku 1994, kdy byl Územní plán SÚ Únětice zpracován, se území a podmínky v něm vyvíjely, některé funkční plochy byly naplňovány, některé naopak zůstaly nevyužity a jsou v neutěšeném stavu, a územní plán je cca po 20 letech existence a změnách narušujících v některých případech jeho původní koncepci nutno aktualizovat, neboť nejen po formální stránce, ale již ani věcně ne zcela vyhovuje požadavkům a základním urbanistickým principům a potřebám obce a vyvíjejícím se požadavkům územního plánování, zejména zpřísněného ochrany krajiny, zemědělské půdy a životního prostředí, mimo to musí alespoň v zásadách reagovat na možné postupné změny klimatu a alespoň částečně se pokusit napravit stav škod v prostorovém uspořádání zástavby vzniklých v nedávné minulosti neodbornými rozhodnutími a nekáznými investory. Z tohoto pohledu bylo oprávněné a rozumné (dnes již historické) rozhodnutí obce pořídit nový územní plán, nežli jen dílčím způsobem opravovat či měnit územní plán stávající.

Stávající území sídla Únětice má kapacitní rezervy v kvalitativním i kvantitativním využití stávajících objektů v zastavěném území obce, je nedostatečně řešena struktura veřejných prostranství, dopravní infrastruktura i občanská vybavenost, za níž je nutno v řadě případů cestovat mimo řešené území. Je zde stále omezená nabídka pracovních příležitostí. V území lze předpokládat zájem o situování bydlení, rekreačního bydlení, případně i o situování nebytových funkcí v souvislosti se stavbou budoucího úseku Pražského okruhu, tramvajové trati do Suchdola a dopravního terminálu, a s tím rizika ztráty dosavadní kvality životního prostředí, kvality přírody a krajiny, a další ztráty dříve relativně klidového

statutu původně drobného sídla.

Veškeré tyto skutečnosti vedly k tomu, že obec Únětice objednala v roce 2016 zpracování nového územního plánu správního území své obce, který by nahradil tehdy zřejmě již neplatný územní plán novým dle platného právního prostředí a v souladu s platnými nadřazenými územně plánovacími dokumenty, a stanovil další územní vývoj. Ten by měl směřovat k příznivému postupnému, avšak nikoliv již kvantitativně rozsáhlému a rozpínavému rozvoji sídla, ale k takovému rozvoji, aby sídlo již navyšovalo pouze svojí kvalitu - nabízelo atraktivní a moderní bydlení, úplné veřejné vybavení, rozmanité pracovní příležitosti a denní rekreaci i oddych v kvalitním a estetickém, pokud možno klidném a tichém prostředí a úpravné krajině lidského měřítka, to vše při zachování, ochraně a obnově - estetickém a stavebně technickém zkvalitnění a vhodném využití kulturního dědictví zachované historické části.

J.1.2. HLAVNÍ CÍLE A JEJICH PLNĚNÍ

Obecně je hlavním cílem Územního plánu Únětice vytvořit moderní digitálně zpracovaný územní plán, obsahem a rozsahem odpovídající stavebnímu zákonu č. 183/2006 Sb. v platném znění a návazným prováděcím vyhláškám č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. v platném znění, a to tak, aby tento územní plán mohl sloužit po schválení všem správním, zejména územním a stavebním řízením, případně k vykoupení či vyvlastnění pozemků pro obec potřebných veřejných staveb a prostranství, pokud by nedošlo k dohodě s vlastníkem.

Hlavním cílem Územního plánu Únětice je dále zajistit vyvážený a účelný rozvoj řešeného území se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek. Záměrným usměrňováním rozvojových ploch stanovuje územní plán optimální a účelné využívání území, zajišťuje ochranu obytného i krajinného prostředí z hlediska zachování stávajících hodnot území a brání dalšímu nežádoucímu rozvoji, který by mohl vést k postupnému srůstání sídel radiálními výběžky zástavby rozšiřující se údolím nebo podél komunikací po přilehlých svazích kolem vodoteče, i k rozšiřování zástavby do vyšších poloh nad údolím, tj. k asymetrickému rozvoji sídla a případně až posunu historického centra mimo těžiště zástavby v rozporu se základními urbanistickými principy tvorby sídel a krajiny.

Hlavním cílem územního plánování v řešeném území je i hospodárněji, avšak nikoliv nadměrně využít stávající zastavěné území obce pro obytnou a smíšenou obytnou zástavbu s možností obživy v místě bydliště, doplnit umírněně tvar obce novou obytnou zástavbou tam, kde je pro bydlení vhodné místo doplňující souměrný tvar zástavby a není chráněný zemědělský půdní fond, zamezit rozrůstání zástavby radiálně podél komunikací a v nových lokalitách rozptýlených v krajině (uchovat celistvost neporušené krajiny). Připustit pouze umírněný demografický rozvoj sídla, a to s převahou trvalého bydlení v rodinných domech. Řešené území je třeba dovybavit dopravní infrastrukturou snižující rizika střetu s automobilovou dopravou, zajistit propustnost zástavby i krajiny pro pěší, dokončit technickou infrastrukturu, umožňující moderní způsob bydlení, dovybavit kvalitními veřejnými prostranstvími a základní občanskou vybaveností. Důraz je kladen na udržení či zlepšení kvality a atraktivity krajiny a přírody, snížení deficitu zeleně v plochách zemědělské krajiny pro zajištění ekologické stability v místě, též za účelem naplňování nadřazeného cíle kolem Prahy vytvořit prstenec zeleně. Zvýšit podíl dřevinných porostů. Významným novým úkolem se jeví hospodaření se srážkovými vodami včetně zajištění obce proti přívalovým deštům a povodňovým stavům.

Tvar sídla měl dostat urbanisticky logickou prostorově ucelenou hranici, strukturu a prostor rozložený kolem stávajícího, respektive nově předpokládaného středu (návsí, veřejného prostranství). Návrh funkčních ploch Územního plánu Únětice sledoval tuto ideu včetně prostupnosti zastavěného území k tomuto centru, která dnes není zcela příznivá.

Po průzkumech a rozbořech provedených v roce 2009 byl shledán stav uvedený níže a definovány tyto cíle:

Z hlediska stávajícího funkčního a prostorového využití území se v řešeném území nacházejí plochy užívané nevhodně a působící problémy, vyvolávající závady, jejichž využití je třeba změnit nebo regulovat. Jedná se například o bývalý zemědělský areál, který je funkční a estetickou závadou (sklárky stavebních materiálů a odpadů na jednom z pohledově nejfrekventovanějších míst v krajině), a jiné devastované nebo zanedbané plochy, funkčně nevhodně užívané nebo i opuštěné. Plochy zastavěného území je nutno regenerovat nebo transformovat, za předpokladu účelného a kvalitního návrhu funkční a prostorové náplně, která by byla v souladu s požadavky urbanistické ekonomie, avšak nezatížila neúměrně počtem nových obyvatel a dopravními pohyby již tak vytíženou veřejnou infrastrukturu (občanské vybavení, hlavní komunikaci, inženýrské sítě).

V roce 2009 bylo konstatováno, že z hlediska vyváženosti funkcí je jedním z nejvýznamnějších problémů absence základního školství v obci, podmiňující další rozšiřování obytné zástavby. Je zcela nepřijatelné pro koncepci sídla, aby základní stupeň školství, ale zejména nižší ročníky (první stupeň), dojížděly do velmi vzdálených škol. Další rozvoj obce byl doporučen až po vyřešení tohoto problému. Vzdálenost docházky nemá přesahovat 1 km a neměla by být přes frekventované dopravní komunikace. V roce 2016 při zahájení prací na novém Územním plánu Únětice byl tento problém

již řešen obecní investicí - realizací několika tříd nižších ročníků základního školství v objektu školy (dnešní mateřské školy). I když v blízkosti jsou venkovní hřiště, je třeba sledovat i možnost doplnění školní tělocvičny, případně též situovat mateřskou školu do jiného místa, a uvolnit další potřebné kapacity stávající budovy pro základní školství, což nový Územní plán Únětice umožní. Stávající budova je v tak jako tak v pozemkově rozlohou stísněné poloze, bez vlastního sportovního zázemí, proto je do výhledu pro případnou potřebu zabezpečení dostatečné kapacity a kvality školství lokalizována v území územní rezerva (R1).

V roce 2009 bylo na základě rozboru konstatováno, že obdobně je tomu v otázce základního obchodního vybavení. V obci byla zjištěna absence kvalitního obchodního zařízení zásobeného sortimentem potravinového zboží a doprovodných služeb v moderním obchodním zařízení s možností zaparkování vozidla. V roce 2016 při zahájení prací na novém Územním plánu Únětice bylo zjištěno, že v blízkosti obce (při cestě vozidlem z Prahy) je nově situována nákupní hala Lidl, vzdálená od okraje obce Únětice cca 800 m, od tržiště obce cca 1,4 km. Zajišťuje zásobení několika okolních obcí i obyvatel projíždějících po přilehlé komunikaci II. třídy č. 241 potravinovým i nepotravinovým sortimentem, jehož rozmanitost a kvalita by nemohla být při situování takového zařízení v Úněticích z důvodu malého počtu obyvatel a obrátky zboží zajištěna. Přesto se předpokládá, že menší obchodní vybavenost včetně služeb by mohla oprávněně existovat i na nově navrhované návsí (v centru – tržišti obce).

Kromě výše uvedených nedostatků byla v roce 2009 dalším problémem shledána nevyváženost nabídky pracovních příležitostí v místě, způsobující každodenní „stěhování“ za prací a tím zatížení komunikací automobilovou dopravou se všemi negativními doprovodnými jevy. Tato skutečnost měla mj. dopad na závěr o zvažování vhodnosti rozšíření dalších obytných ploch v území. V roce 2016 bylo zjištěno, že nová pracovní místa vznikla v obnoveném pivovaru, což je prvním, byť alespoň dílčím řešením problému. Nová pracovní místa mohou vzniknout i přestavbou bývalého zemědělského areálu, která se v Územním plánu Únětice připouští a navrhuje.

V roce 2009 bylo konstatováno, že z hlediska prostorového a pro zajištění veřejného života a setkávání obyvatel obci historicky chybí centrální veřejný prostor – náves či náměstí. V roce 2016 bylo zjištěno, že se postupně uvolňuje prostor pro vznik takového veřejného prostranství v centru sídla západně od obecního úřadu. Územní plán Únětice vznik takového veřejného prostranství podporuje a předpokládá.

Jako další úkol územního plánování byla v roce 2009 konstatována potřeba okolo zástavby obce zachovat dostatečně rozsáhlý prostor, aby byla obec samostatnou jednotkou v krajině obklopená přírodou (přírodními plochami) a polnostmi. Obec by si měla ponechat ucelený centrální tvar a nerozpínat se podél západovýchodní osy, aby nehrozilo budoucí srůstání s okolními strukturami, a neměla by se rozšiřovat ani do vyšších poloh, neboť by ještě více ztratila příznivý estetický vzhled s dominantou kostela a okolních historicky vzniklých prostorově významných, místně charakteristických staveb. To lze konstatovat v kontextu toho, že územní plán z roku 1994 stanovil rozvoj velmi citlivě, a provedené změny převážně znamenaly již negativní odklon od stanovené koncepce prostorového rozvoje, ať již se jednalo o změnu č. 1, 2, ale zejména o změnu č. 3. Další vývoj obce by se měl odehrávat zejména uvnitř ploch obce a neubírat se expandujícími formami výrazně mimo hranice stabilizovaného zastavěného území. V souladu s požadavky Zadání byly tyto úkoly návrhem nového Územního plánu Únětice v roce 2016 pokud bylo možno řešeny. Nová zástavba je potvrzena pouze tam kde již byla povolena; nové zastavitelné plochy nad již povolené se prakticky nenavrhují. Znamenaly by nevhodné rozšíření podél západovýchodní osy, nebo nevhodné rozšíření do vyšších poloh nad horizont stávající zástavby, kde se již vyskytuje chráněná I. a II. třída / bonita zemědělské půdy.

V roce 2009 bylo v rozborech uvedeno, že další vývoj obce by měl být řešen až po dobudování technické infrastruktury, zejména rozvodu pitné vody, odkanalizování a zásobování plynem v celém rozsahu půdorysu obce. V roce 2016 při zahájení prací na novém Územním plánu Únětice bylo možno zjistit, že tento požadavek byl obcí respektován, od doby 2009 byla budována technická vybavenost a nová výstavba neproběhla, patrně rovněž vzhledem k recesi ekonomiky v období let 2010 – 2015. Poslední lokalita rodinných domů Humna byla zahájena cca v roce 2018 a probíhá dodnes (2022). V současnosti je technická infrastruktura téměř dokončena, a problémem je pouze komplexnost hospodaření se srážkovými vodami (dešťová kanalizace, záchyt, zadržení, zdržení, přečištění, hospodaření se srážkovými vodami a jejich postupný plynulý odtok).

Průzkumy a rozborů vytýčily v roce 2009 jako další významný úkol, který je třeba vyřešit v novém Územním plánu Únětice, přesné vymezení prvků ÚSES, a s tím související zprůchodnění území údolní nivy kolem toku potoka, vrácení přírodních ploch do těchto prostor a odstranění překážek (oplocení, kůlny, zahrádky se skládkami materiálů, odpadů apod.). Tento požadavek souvisí nejen s ochranou a revitalizací přírody nivy procházející obcí, ale i s otázkami záplav a prevencí před nimi, kdy záplavové oblasti by neměly obsahovat překážky toku a jeho údržby. Potřeba průchodnosti území podél vodoteče souvisí i s turistickou rekreační dopravou procházející územím. Nárůst zájmu o turistickou a cyklistickou dopravu procházející obcí a magnet v podobě pivovaru, a v neposlední době i odklon od zájmu o zahraniční rekreaci v dříve bezpečných destinacích způsobil pro obec dané velikosti a struktury nadměrný turistický ruch obtěžující stávající obytnou zástavbu. V roce 2016 bylo možno konstatovat, že úkol stanovený v roce 2009 nabývá na důležitosti. Řešení okolí potoka

je o to závažnější, že současně souvisí i s potřebou řešit hospodaření se srážkovými vodami z důvodů teplotních a srážkových výkyvů (časté krátkodobé i dlouhodobé extrémní vydatné srážky, dříve pouze ojedinělé, způsobující rozlivy, povodně, erozi, rychlý a prudký odtok vod z řešeného území, nebo naopak dlouhodobá sucha způsobující ztrátu vody, úhyny živočichů i rostlin, apod.). Řešit prostor pásu nivy kolem Únětického potoka je současně i cílem ochrany přírody a vytvoření uceleného systému spojitě zeleně procházející nivou údolí v návaznosti na rozsáhlé chráněné přírodní plochy. Zelené koridory i prvky ÚSES musí být spojitě a procházet neoplocenými plochami neužívanými k zemědělství či pěstování plodin koncipovanými v souladu s posláním ÚSES. Při zahájení prací na Územním plánu Únětice v roce 2016 bylo konstatováno, že tento úkol z roku 2009 nabyl postupně na důležitosti, a bude o to složitější jej řešit, neboť zasáhne do majetkových vztahů obyvatel obce. Pro pěší a cyklistický průtah obcí zůstala nadále preferována trasa Tiché údolí – Mlýnská –Černovolská, nejlépe přes Náves, přičemž by bylo do budoucna výhodné vést trasu ulicí Kozí – Kozí ocásek, pokud by se podařilo uskutečnit jejich rozšíření. Odlehčení této trasy další plynulou trasou navazující na východě obce na Kyzlíkovu stezku, a pokračující lesem k ulici Na Parcelách, a dále pivovarem nebo Pivovarskou a Ke Stříbrníku, narazilo při projednávání územního plánu na nesouhlas se zábořem z důvodu ochrany lesního půdního fondu, který by vybudování trasy vyžádalo.

V roce 2009 z průzkumů a rozborů vznikl konečně i úkol vytvoření kvalitního krajinného prostředí založením funkčně a prostorově významné krajinné zeleně kolem obce, která bude alespoň částečně eliminovat estetické závady způsobené nedávno realizovanou zástavbou, úkol vrácení měřítka rozsáhlým polnostem (obnovení historických cest s doprovodnou zelení, obnovení remízků, mezí, alejí stromořadí kolem komunikací apod.), a která omezí působení větrů s přenosem prachu a pylů na otevřených plochách, a vodní eroze ve svahových polohách. V roce 2016 při zahájení prací na Územním plánu Únětice byl význam tohoto úkolu územního plánu potvrzen. Navíc vznikl již v roce 2009 koncepční materiál, studie tzv. Zelené pásy, který sleduje zvýšení podílu přírodních ploch a krajinných motivů nad zemědělským obhospodařováním orné půdy. V tomto případě, vzhledem k tomu, že obec je obklopena nejvyššími třídami orné půdy chráněné zákonem, je nutno postupovat citlivě a uvažovat jak potřeby zemědělské rostlinné produkce, tak potřeby zvýšení podílu ploch zeleně, vyvolané blízkostí hlavního města Prahy. Aby nebyla zemědělská půda znehodnocena a současně aby byl podpořen vznik zelených pásů kolem Prahy, uvažuje se nejen zvýšení rozsahu ploch dřevinné zeleně, ale i částečný přechod zornovaných polností na režim lučních porostů. Zvýšení podílu ploch přírodní zeleně, zejména dřevinných porostů charakteru a skladby lesních porostů, se jeví stále jako jedním z nosných úkolů územního plánování pro zajištění významného zlepšení estetiky krajiny a alespoň částečné pohledové eliminaci dřívějších nevhodných urbanistických počínů.

V letech 2020 až 2022 vznikl tlak na rozsáhlé zahuštění centrální historické části sídla bytovou výstavbou, který by mohl přinést významnou ztrátu urbanistických a architektonických hodnot historického kulturního dědictví, nevyváženost složek bydlení, pracovních příležitostí a veřejného vybavení, zejména občanského vybavení, ale i zátěže dopravní infrastruktury a technické infrastruktury. Za tím účelem územní plán nastavil v regulativech takové parametry, aby nežádoucím stavu mohlo být čeleno.

J.1.3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území patří po správní stránce do Středočeského kraje, okres Praha – západ. Pro obec Únětice je obcí s rozšířenou působností Město Černošice, pověřenou obcí pro výkon státní správy Město Roztoky (odbor stavební úřad). Řešené území tvoří jedno katastrální území – k. ú. Únětice u Prahy (774413) o výměře cca 316 ha, hranice řešeného území jsou totožné s ohraničením tohoto katastru. Katastrální území Únětice u Prahy sousedí s katastrem Suchdol (Praha), Horoměřice, Statenice (součástí je jejich část Černý Vůl), Velké Přílepy, Úholičky, Roztoky u Prahy (součástí je jejich část Žalov).

J.1.4. VYMEZENÍ ÚZEMÍ ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Území širších vztahů je dáno potřebou zobrazení rozsahu prostoru pro dokumentování urbanistických vazeb - funkčních a prostorových vztahů k ostatním okolním sídlům, pro zobrazení nadřazených dopravních vztahů a tras nadřazených sítí technické infrastruktury, a pro grafické vyjádření morfologických, přírodních a krajinných daností a systémů.

Jako širší řešené území (území pro zobrazení širších vztahů a návazností) je možno uvažovat řešené správní území obce Únětice rozšířené o katastry či části katastrů sousedních obcí.

Řešené území se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha - západ. Na jihovýchodě sousedí řešené území s krajem Hlavní město Praha, probíhá zde tedy hranice mezi Středočeským krajem a krajem Prahou, a současně mezi katastrálním územím Únětice u Prahy a katastrálním územím Suchdol.

Na severozápadě sousedí řešené území s územím sídla Velké Přílepy – katastrální území Velké Přílepy (779369), a s územím sídla Úholičky – s katastrálním územím Úholičky (773239), na severovýchodě s územím města Roztoky – s katastry Žalov (742511) a Roztoky u Prahy (742603). Na jihovýchodě s již zmíněným územím hlavního města Prahy – s katastrálním územím Suchdol (729981), na západě se sídlem Horoměřice – s katastrálním územím Horoměřice (644773), a na západě se sídly Statenice - Černý Vůl, katastrální území Statenice (755346).

Vzájemné urbanistické vazby se sousedními sídlami lze shledat z hlediska potřeby pokrytí některých druhů občanské vybavenosti a pracovních příležitostí; obyvatelé Únětic spádují zejména k hlavnímu městu Praze a k městu Roztoky, případně i k obci Horoměřice (blízké obchodní zařízení na cestě mezi Prahou a Úněticemi). Prostorové vztahy k okolním sídlům nejsou problematické, a to ani funkčním využitím sousedících území, ani prostorovým kontaktem, neboť se jedná o solitérní polohy obcí či jejich částí v krajině v sídelní, stále ještě bodové, nikoliv pásové či kompaktní struktuře osídlení. Výjimku lze pozorovat u Statenic, které v nedávné minulosti rozšířily zástavbu směrem východním k obci Únětice, zástavba vyplnila dokonce i výběžek katastrálního území Únětice.

Z hlediska nadřazených dopravních vazeb je v oblasti širších vztahů možno pozorovat síť komunikací II. třídy, která bude doplněna o část Pražského okruhu – rychlostní silnici R1 (D0) s mimoúrovňovými křižovatkami u Horoměřic a v Suchdolu.

Z hlediska nadřazených sítí technické infrastruktury je možno jmenovat, že prostorem prochází stávající trasa elektrovodné soustavy VVN 110 kV a trasy vysokotlaké plynovodní soustavy.

Z hlediska přírodních daností je oblast řešeného území významně ovlivněna tokem Únětického potoka, který je doprovázen dřevinnými porosty, které tvoří současně jednu z větví úzkých pásů regionálních prvků územního systému ekologické stability, ústící do údolí Vltavy.

J.1.5. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území byla stanovena v předchozím Územním plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 a v současnosti není aktuální. Hranice zastavěného území nového Územního plánu Únětice byla stanovena k datu 01. 08. 2016; jako jeden z podkladů byl použit mapový podklad s hranicemi intravilánu obce z roku 1966, a nová hranice vznikla při zachování rozsahu intravilánu úpravou (aktualizací) hranice obsažené v ÚAP ORP Černošice z 12/2014. Hranice byla znovu aktualizována k datu 01. 06. 2020 a k datu 01.03. 2022, v Územním plánu Únětice upraveném po opakovaném (druhém) veřejném projednání z 12/2022 je hranice zastavěného území aktualizována k datu 01.12. 2022.

J.1.6. ANALÝZA PRÁVNÍHO STAVU PŘED ZAHÁJENÍM PRACÍ NA NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Před zahájením prací na novém Územním plánu Únětice byla v roce 2016 zjištěna v území následná situace:

Pro území byl v platnosti Územní plán sídelního útvaru Únětice, zpracovaný společností PM Konsorcium, Praha 10, 101 00 Donská 15, odpovědný projektant RNDr. R. Perlín, autorizace ČKA 01139, v 11/1994, změněný následnými změnami. Územní plán byl schválený usnesením zastupitelstva obce Únětice dne 25. 9. 1995, a vyhlášen obecně závaznou vyhláškou o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice ze dne 25. 9. 1995. Změna č. 1. byla schválena v roce 1998, změna č. 2 byla schválena v r. 1999, změna č. 3 (největší změna umožňující výstavbu lokality Svatý Jan) byla schválena v roce 2000 (obecním zastupitelstvem 7. 8. 2000 a vydána vyhláškou obce Únětice č. 2/2000, kterou byla doplněna vyhláška o závazných částech územního plánu ze dne 25. 9. 1995) a změna č. 4 byla schválena v roce 2002.

Stavební zákon stanoví, že změna územního plánu a úplné znění územního plánu po této změně nabývá účinnosti po doručení veřejné vyhlášky obsahující změnu a úplné znění. Změny však probíhaly před rokem 2006, a ani po roce 2006 nebylo pořízeno úplné znění územního plánu po změnách.

Územní plán schválený před 1. lednem 2007 lze do 31. prosince 2022 podle § 188 stavebního zákona v platném znění upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat, jinak pozbude platnosti. Vzhledem k tomu, že se od doby vydání Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice i jeho změn změnil stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy předepsané požadavky na obsah a rozsah územního plánu i způsob zpracování změn, a od doby vydání územního plánu se měnily i požadavky, priority a potřeby využití území, a mj. i proto, že nebyl pořízen a neexistuje platný právní stav Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice po schválení změn, a původní vyhláška k územnímu plánu ve svém textu ukončuje platnost závazných regulativů k roku 2010, rozhodlo zastupitelstvo obce o pořízení nového územního plánu, místo toho, aby se upravoval územní plán z roku 1995 ve znění změn, a dne 09. 09. 2013 schválilo Zadání Územního plánu Únětice.

S ohledem na platnost ustanovení § 102 stavebního zákona v platném znění, odst. 2. a 3., v případě, že by nový územní plán neobsahoval některé pozemky určené k zastavění předchozím územním plánem, by náhrada vlastníky nebo oprávněnému nenáležela, protože by k této změně došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo té poslední změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila (2. 1. 2015), pokud v této lhůtě nenastala situace dle § 102 odst. 3. písm. a) a b) stavebního zákona.

J.1.7. ÚČAST VEŘEJNOSTI NA TVORBĚ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘED ZAHÁJENÍM PRACÍ NA JEHO NÁVRHU

Zastupitelstvo obce Únětice schválilo svým usnesením dne 09. 09. 2013 Zadání územního plánu; pořízení nového Územního plánu Únětice vychází z vlastního podnětu obce ve smyslu § 44 písm. a) stavebního zákona v platném znění. Pořizovatel měl při zpracovávání zadání k dispozici názory obyvatel obce a zastupitelstva, jak by se obec měla vyvíjet, a tedy jak by měl vypadat její další rozvoj v novém Územním plánu Únětice. Po negativních zkušenostech z předchozí výstavby, zejména dle změny č. 3, byl požadován jen minimální rozvoj, zejména doplněním zastavěných území a již vymezených a rozestavěných zastavitelných ploch.

J.2. URBANISTICKÁ HISTORIE SÍDLA A RESPEKTOVÁNÍ HISTORICKÝCH HODNOT

J.2.1. HISTORICKÝ URBANISTICKÝ VÝVOJ

Historický vývoj osídlení oblasti je vždy třeba odvozovat ze základních prvotních potřeb obyvatel, kterými v řešeném území a jeho okolí byla v prvopočátku jistě potřeba blízkého stálého zdroje vody a potřeba vhodného terénu, umožňujícího založení sídla s možností snadného vybudování kvalitní obrany proti útokům nepřátel. Později k těmto potřebám přibyla i potřeba úrodných a v terénu dobře dostupných polností.

V daném případě se jedná o mírně zvlněnou náhorní rovinu, na východě vymezenou hlubokým údolím řeky Vltavy, která je členěná cca ve směru západ – východ údolními drobných vodotečí (Podmoráňský potok, potok v údolí pod Levým Hradcem, Únětický potok s pravobřežními přítoky Kopaninského potoka a Horoměřického potoka), a která vytváří severně od Únětic mezi údolními Podmoráňského potoka a Únětického potoka mírný plochý široký hřbet v úrovni kolem cca 300 m n. m. (pomyslnou osu tvoří ulice Přílepská, III/2421).

V řešeném území a jeho okolí pobývali lidé původně zřejmě převážně v poloze chráněné proti povětrnostním vlivům, tj. v úrodném údolí potoka a blízkých slunných strání, a v případě potřeby obrany se stahovali do bezpečnějších poloh (v daném případě na vyvýšená místa širokého rozhledu – na místa oblých vršků nebo na ostrohy), kde mohli zakládat a obývat či měli připravena opevněná hradiště. Jižně skloněné stráně přilehlé k levému břehu vodoteče – zdroji pitné i užitkové vody - byly preferovány až do dvacátého století, kdy se zástavba významněji rozšířila a stoupala i na protilehlé směrem k jihu stoupající svahy. Počátkem nového tisíciletí se pak zástavba obce převážně rodinnými domy významně rozrostla zejména severně a severozápadně nad kostel, jihozápadně a jižně od kapličky, a v poslední době i v prostoru nad hřbitovem.

PRAVĚKÉ A ČASNĚ STŘEDOVĚKÉ OSÍDLENÍ ÚNĚTIC A OKOLÍ

Nejstarší nálezy z prostoru Únětic a okolí – 750 000 let staré bulžnické a křemencové nástroje objevené v roce 1975 na nalezištích na úpatí Holého vrchu ale i na pravém břehu Únětického potoka na úpatí Kozích hřbetů - pocházejí ze starého paleolitu, ze břehu velké zátoky tehdejší pleistocenní Vltavy.

Ze středního paleolitu cca před 250 000 lety pocházejí nálezy odkryté v první polovině 20. století v bývalé cihelně v nedalekém Sedlci.

Nálezy z mladšího paleolitu, cca 30 – 40 000 let staré nástroje ze severského pazourku, objevil 5 km jižně od Únětic v cihelně na Jenerálce nejprve v roce 1867 A. Frič, a po něm v letech 1895 až 1899 J. N. Woldřich.

Četnými archeologickými nálezy je doloženo osídlení mladší doby kamenné – neolitu v 6. až 5. tisíciletí před naším letopočtem. Na katastru Únětic byly objeveny zlomky keramických nádob kultury s lineární keramikou, a v roce 1954 zde dr. I. Pleinerová odkryla hrob kultury s tzv. vypíchanou keramikou. Další neolitická naleziště byla zjištěna například v nedalekém Černém Volu (toto naleziště zkoumal již Čeněk Rýzner, viz níže), dále na katastru Horoměřic, Suchdola, Úholiček, Velkých Přílep a Roztok.

Z následné pozdní doby kamenné (eneolitu) existují stopy kultury jordanovské (počátek 4. tisíciletí před naším

letopočtem) v Roztokách a Úholičkách, mladší kultury nálevkovitých pohárů (cca 3600 až 3300 před naším letopočtem) ve Velkých Přílepech, a kultury s kanelovanou keramikou (cca 3300 až 3000 před naším letopočtem) tamtéž. Mladší eneolit reprezentuje kultura řivnáčská (cca 3000 až 2800 př. n. l.), nazvaná dle vrchu Řivnáče nedaleko Levého Hradce zkoumaná Čeňkem Rýznerem. Ojedinelé zlomky řivnáčské kultury byly nalezeny i na Holém vrchu na katastru Únětic. Z pozdního eneolitu pocházejí nálezy kultury se šňůrovou keramikou (2800 až 2000 před naším letopočtem) z Únětic, Roztok, Suchdola, Horoměřic, Černého Vola a Velkých Přílep. Přibližně stejného stáří nebo jen o něco mladší jsou nálezy kultury zvoncovitých pohárů v Horoměřicích a Velkých Přílepech.

ÚNĚTICKÁ KULTURA

Únětická kultura pochází z období cca 2000 až 1500 let před naším letopočtem. Nález zbytků této kultury je zásluhou lékaře a v té době velmi významného amatérského archeologa Čeňka Rýznera (*1845, od roku 1867 obvodním lékařem v Roztokách u Prahy, vedle svého povolání se věnoval od roku 1875 archeologickým výzkumům lokalit na Levém Hradci, u Únětic, na vrchu Řivnáči, v Přemýšlení, u Černého Vola; † 12. 2. 1923 v Roztokách u Prahy, pochován na Levém Hradci), dle jehož objevů byla pojmenována kultura únětická (roku 1892) a řivnáčská, dnes jsou tyto názvy rovněž součástí evropského názvosloví.

Na cestě z Roztok do Únětic byly objeveny Čeňkem Rýznerem únětické hroby roku 1879. Ty se rozkládaly naproti „Kozím hřbetům“ poblíž jmenované cesty ve dvou skupinách. První skupina se skládala z 32 hrobů, které ležely v nepravidelných řadách, jeden byl od druhého 80 až 100 cm vzdálen, zpravidla 1,25 m až 1,5 m hluboký, a 0,5 m až 2 m široký. V každém hrobě ležela lidská kostra na pravé straně, více méně zachovalá, hlavou ke straně jihovýchodní, obličejem k východu a nohama k severozápadu, skrčená tak, že „kolena až k prsům a paty ke kosti křížní dosahovaly. Ramena, v loktech ohnutá, ležela vedle prsou, ruce pak přiléhaly k hlavě“. Každý hrob byl zavalen kamenem a na všech stranách byl opatřen kamennou obrubou, obložením, což naznačuje pokročilou sociální diferenciaci. U některého hrobu byl spodek vydlážděn. U koster byly ukládány milodary: menší i větší nádoby, naplněné hlínou, drobné bronzové šperky, v hojném počtu jantarové korály, zejména pak náhrdelníky složené z bronzových spirálek střídajících se s čtyřhrannými kusy jantaru. Ve druhé skupině bylo shledáno 29 takových hrobů se skrčenými kostrami, u nichž byly rovněž objeveny dary (v některých materiálech uváděn celkový počet hrobů 56).

Po takto charakteristickém nálezu hrobů u Únětic byla pojmenována jedna z nejbohatších archeologických kultur velmi hustého osídlení na našem území, kultura starší doby bronzové z 19. až 16. století před naším letopočtem (někdy uváděno 2100 až 1. polovina 15. století před naším letopočtem), tzv. únětická kultura, vyskytující se místem vzniku i centrem jejího rozvoje v Čechách – v České kotlině, objevující se několika stovkami nalezišť i na Moravě, nalezišti ve středním Německu, Slezsku a Polsku i na Slovensku, kde se vyvíjí v místních modifikacích. Známá je typickými opevněnými sídlišti, převážně kostrovými pohřebišti s hroby (skrčenci), s rozvinutým hrnčířstvím a bronzovou metalurgií, o čemž svědčí četné depoty (například v Praze – Bubenci) bronzových předmětů, ale i k transportu určené bronzoviny ve formě hřiven, dokládající využívání ložisek cínu a mědi v Krušných horách, někde uváděno v Alpách či Karpatech, a následný dálkový obchod.

V průběhu existence této významné kultury došlo v českých zemích k neobyčejnému civilizačnímu rozvoji. Předpokládají se již stabilní zemědělská sídla s pravoúhlými domy pravděpodobně s valbovou doškovou střechou, mezi obvodovými dřevěnými sloupy proplétané proutěné stěny omazané hlínou, jejichž velikost byla kolem 30 m² až 35 m², ale někdy i podstatně vyšší. Nejdůležitější novinkou, která tento pokrok bezpochyby zásadním způsobem ovlivnila, bylo všeobecné využívání nového výše jmenovaného materiálu – bronzu (slitina mědi a cca do 10 % cínu), svými vlastnostmi daleko převyšujícího všechny předchozí (zvýšení tvrdosti mědi až na desetinásobek a snížení teploty tání o 100 až 300 °C).

(Poznámka: bronzová doba je historickým kulturním obdobím 3. tisíciletí až počátku 1. tisíciletí před naším letopočtem. S rozvojem řemesla (hlavně hutnictvím bronzů a jeho zpracováním), a obchodu (výměna za jantar) došlo ke vzniku větších vnitřně diferencovaných společenských celků (kmenových společenství). Bronzová doba se dělí na starší, střední, mladší a pozdní, ve střední Evropě cca 1900 až 700 před naším letopočtem, pak byl bronz nahrazen železem. Únětická kultura je jednou z nejstarších (starší doba bronzová), jejíž kořeny je možno spatřovat v předchozí eneolitické populaci, zejména v pozdně eneolitických kulturách se zvoncovými poháry a se šňůrovou keramikou; v závěru svého vývoje se únětická kultura transformuje do tzv. věteřovského typu, ve kterém se začíná projevovat působení nových kulturních vlivů předznamenávajících blížící se kulturní zlom).

Mladší a pozdní dobu bronzovou ve středních Čechách představuje kultura knovízská a její závěrečná etapa štitarská. (13. až 8. stol. př. n. l.). Nálezy jsou známy z Roztok, Suchdola, Černého Vola, Velkých Přílep a Úholiček. V mladší době bronzové navázali nositelé kultury knovízské na starší únětickou tradici a uložili na Kozích hřbetech dva soubory bronzových předmětů; první tvořily tři dvoudílné kadluby na odlévání seker, druhý obsahoval celkem 102 kusů celých předmětů i zlomků seker, kopí, srpů, ozdob. Součástí tohoto druhého souboru byla i železná tyčinka, předzvěst nastávající

doby železné.

Starší doba železná je reprezentována ve středních Čechách kulturou bylanskou (700 až 500 př. n. l.) s nálezem hrobu třiceti až čtyřicetileté ženy bohatě vybavený 20 keramickými nádobami a bronzovým nákrčníkem v Suchdolu z roku 1976. Ze stejného období jsou nálezy z Černého Vola a Velkých Přílep. V dubnu 1957 provedla Z. Jelínková z Archeologického ústavu v Praze záchranný výzkum jámy ze sídliště bylanské kultury severně od Únětic v poloze Na vrškách.

Keltské památky – sídliště a pohřebiště kultury laténské (cca posledních šest století před n. l.) jsou známy jen z širšího okolí Únětic, nikoliv z blízkého okolí, tedy z Rostok, Velkých Přílep, Úholiček a Žalova. Z obdobných lokalit jsou i nálezy po zlomu letopočtu, kdy ovládali území Germáni (doba římská 0. – 4. století, doba stěhování národů 5. až počátek 6. století).

Nejstarší slovanské osídlení představuje naleziště v Rostokách, kde bylo v letech 1980 až 1983 odkryto postupně 70 časné slovanských chat z druhé poloviny 6. a 7. století. Hradiště na Levém Hradci bylo v 9. století jedním z nejvýznamnějších center raně středověkých Čech. Další raně středověké nálezy jednotlivých hrobů i pohřebišť se týkají Suchdola, Horoměřic, Černého Vola, Velkých Přílep a Úholiček; náhodné nálezy mince a bronzové záušnice Na rovinách naznačují pravděpodobnou existenci raně středověkého hřbitova i v Úněticích.

Z předchozího textu vyplývá, že v prehistorické době bylo území v okolí Únětic často a poměrně hustě a zřejmě i trvale osídleno, neboť podmínky pro život zde byly příznivé. Obec je světoznámá svým pohřebišťem ze starší doby bronzové s charakteristickými skrčenými pohřby, keramikou a bronzovými předměty, situovaným východně od obce na cestě do Rostok poblíž Holého vrchu.

URBANISTICKÝ VÝVOJ ÚNĚTIC

Únětice leží v údolí Únětického potoka v nadmořské výšce 240 m n. m. až 260 m n. m., tedy cca 30 – 40 m pod průměrnou úrovní terénu rozsáhlé odlesněné tabule situované v území severozápadně od Prahy. Velikost středověké vsi a rozsah její zástavby lze odhadovat dle počtu obyvatel, který pravděpodobně nepřesahoval po staletí řádově stovku až dvě stovky osob (20 až 30 domů), a který klesal zejména ve válečných dobách (husitské války, třicetiletá válka) a v dobách hladomorů a epidemií. Od té doby lze znamenat postupný nárůst počtu obyvatel až nad 500 osob začátkem 20. století. Obdobného počtu obyvatel dosahovala obec i kolem roku 2010, to však již za existence několikanásobného počtu objektů; v současnosti po novodobé dostavbě sídla čítá obec cca 800 obyvatel, tedy počtu, kterého nikdy za dobu trvání dříve nedosáhla.

O vzniku sídla Únětice je možno se pouze domnívat, že bylo založeno jako součást relativně hustého osídlení odlesněné zemědělské úrodné krajiny ve velmi dávné době. Mohla vzniknout v procesu tzv. velké kolonizace v 11. století, kdy vznikala hustá síť vesnic, aniž by se jednalo o sídla výhodné z hlediska obrany. Při založení původního sídla bylo jistě využito nižší údolní polohy chránící proti povětrnostním vlivům panujícím na náhorní rovině a možná i proti případnému náhodnému vizuálnímu nalezení sídla při průchodu nepřátel územím. Neodlesněných strmějších strání údolí bylo užíváno pro chov a lov zvěře, odlesněných částí teplých, k jihu situovaných strání pro pěstování vybraných zemědělských produktů vyžadujících slunná místa; situování bylo jistě ovlivněno i blízkostí vodního zdroje (potoka), případně i vhodného místa k jeho překonání. Únětice se tak díky přírodním podmínkám vytvořily jako nízko položené drobné sídlo na terase podél toku Únětického potoka (jako rostlá forma komunikační vesnice - tzv. řádkově potoční vesnice). V minulosti bylo nejprve osídleno místo nejbližší zdroji vody nad zátopovou čarou – niva potoka na úrodných náplavách, a osluněný levobřežní svah vystavený slunečnímu svitu. Kostel s několika okolními statky byl postaven nad touto nížinnou zástavbou ve stráni na vyvýšeném místě nad vsí, a tvořil tak i její krajinnou lokální dominantu. Hřbitov původně situovaný u kostela byl přemístěn v době epidemie moru mimo obec, což mělo důvody zejména hygienické a prostorové, ale i náboženské. Postupem doby se zástavba rozšířila nahoru až ke kostelu a rozšířila se i na březích podél potoka. Osídlení opačného svahu – jižní poloviny obce, s původně méně výhodnými podmínkami pro bydlení, je novodobé, poválečné. Nejvýše položená zástavba se dostává nad údolí na Turskou parovinu postupně v druhé polovině minulého století a začátkem století současného.

Únětice jsou historicky i kulturně jednou z nejstarších osad, známých na území Čech, o kterých se dochovaly písemné zprávy. Za starodávna byly majetkem knížat Pražských; v období let 1125 až 1140 za doby vlády knížete Soběslava I. držel část Únětic kněz Zbyhněv, pražský kanovník u Panny Marie, který zde v roce 1132 založil kostel a tzv. „únětickou listinou“ učinil zde u kostela nadání pro dva kanovníky kapitoly pražské, Ráže a Bezděda, jimž zřídil k obživě samostatný statek. Není zřejmé, zda a jak velké před tímto počinem zde existovalo sídlo, vzhledem k tomu, že kněz Únětice zdědil se svým bratrem po otci Bohunovi a matce Boženě, lze zde již předchozí zástavbu předpokládat. V roce 1233 král Václav I. listinu únětickou potvrdil a Únětice se vším příslušenstvím předal pražské kapitule. Část vsi příslušela tedy od té doby k duchodům kapituly pražské a byla vysazována právem zákupním měšťanům pražským.

Zájem o sídlo (zřejmě dvůr) mohla podnít skutečnost, že v té době vedla blízko Únětic tzv. Magna via – Velká cesta, vedoucí přes potok Stativici (dnes Únětický potok) a Turské pole od Prahy k hradišti Levý Hradec, jednomu z opěrných bodů Přemyslovců, ze kterého se v druhé polovině 9. století přesunul první český historický kníže Bořivoj I. do Pražské kotliny a ovládl pražské hradiště, později Pražský hrad. V roce 1421 se Únětic zmocnili husitští Pražané, kterým jmění potvrdil roku 1437 císař Zikmund, a kteří je drželi až do roku 1547, kdy byl všechen dosavadní majetek v Úněticích pro vzpouru proti Ferdinandovi I. pražským měšťanům zkonfiskován. Od té doby náleží Únětice Kapitulě u sv. Víta v Praze.

Podle urbáře z roku 1610 (tedy před třicetiletou válkou) byl v Úněticích dvůr, 8 gruntů, 2 krčmy výsadní, 2 mlýny, pivovar, a kovárna. Na konci třicetileté války (kolem roku 1648) však byly Únětice, také Suchdol a Horoměřice, zcela vypáleny. Nejstarší matrika únětická počíná se psát rokem 1667 jako první ze všech okolních obcí (v Roztokách až od 7. 7. 1784). Podle ní měly Únětice v roce 1700 pouze 81 obyvatel, když krátce předtím zemřelo 200 obyvatel hladem či nemocí (na mor).

Stavebně se vzímala obec v průběhu 18. století, kdy vznikla řada staveb, které vtiskly sídlu barokní ráz a které daly vznik soudobému urbanistickému rozvrhu. V průběhu 19. století se obec jeví jako sídlo vybavené kostelem s farou, školou, obchodem, s převažující zemědělskou produkcí, kterou doprovázela řemesla; takto přetrvala obec až do počátku 20. století.

Do první světové války bylo povoláno celkem 92 mužů, z toho 23 se již nevrátilo. Na památku těchto padlých byl později u budovy obecního úřadu postaven pomník s nápisem „Obětím války 1914 – 1918“.

Elektrifikace obce byla provedena v roce 1928. V této době vyvstala potřeba výstavby budovy obecního úřadu, neboť do té doby se činnost odbývala v bytě starosty, ve škole, v hospodě, apod. Výstavba začala částečným zbouráním obecní pastoušky (kromě západní stěny), na severní stranu byl dům rozšířen a přistavěno patro, to vše v roce 1934. V srpnu 1938 byl do obce zaveden z poštovního úřadu v Roztokách telefon.

Ve třicátých letech 20. století část obyvatel hledala zaměstnání v Praze a část pracovala v místě, kde k tomu bylo poměrně dost příležitostí, například na statku svatovítské kapituly, u osmi sedláků a rolníků, až 35 pracovních míst bylo v pivovaru, několik obyvatel pracovalo v kamenolomu za Holým vrchem. Živnosti byly v obci zastoupeny třemi obchody, dvěma řezníky, dvěma mlynáři, dvěma pekaři, dvěma hostinci, jedním kovářem, jedním kolářem, jedním krejčím, jedním ševcem, jedním holičem a jedním trafikantem, tedy z hlediska vybavení a soběstačnosti podstatně lépe než je tomu v současnosti. V období před ekonomickou krizí a druhou světovou válkou dosahoval počet obyvatel kolem 600 osob a obec s největší pravděpodobností vzkvétala.

Výstavba v období 2. světové války ale i po ní v obci nebyla významná. Po válce a především po roce 1948 se podmínky pro rozvoj obce začaly horšit. Doba nepřála ani sedlákům, ani živnostníkům, ani malým obcím. V obci mizely pracovní příležitosti a pracovní místa, byla zrušena škola, snižoval se počet obyvatel, v rámci zakládání obřích zemědělských družstev rozorány meze, které do té doby tvořily charakteristiku a malebný ráz krajiny, chránily drobnou zvěř a držely vodu na polích. Po roce 1946 začalo vyvlastňování zemědělské půdy, JZD vzniklo roku 1949, z nedostatku pracovníků a odborníků, kteří odešli z politických důvodů nebo za vyššími výdělky, však neprosperovalo, a v roce 1960 se spolu s ostatními JZD okolních obcí (Úholičky, Velké Přílepy) a s farmou Státních statků v Roztokách sloučilo v obrovské JZD Rozvoj Úholičky s celkovou výměrou 1240 ha orné půdy. Toto nové družstvo zahájilo na severním okraji Únětic v roce 1961 výstavbu kravína pro 400 dojnic, která se pro chyby v projekci, nedostatek stavebního materiálu i kvalifikovaných pracovníků táhla až do roku 1966. Pro získání nových pracovníků byly v letech 1969 až 1970 postaveny poblíž kravína 4 nové bytové jednotky (dnes při ulici Stodolní). Lokalita pro kravín byla sice oddálena od kraje obce a z hygienických důvodů zřejmě situována v náhorních partiích nad údolím, takže zápach sice neobtěžoval zástavbu, situovanou mimo směr převládajících větrů, jak tomu bylo u kravína dosavadního, provozovaného západně od kostela v areálu zemědělského statku, ale stavby areálu vytvořily v krajině výše nad obcí pohledově i vzhledově nežádoucí dominantní hmoty vytvářející závalu krajinného rázu, kterou se v té době pochopitelně nikdo nezabýval. V roce 1977 pak byly sloučeny JZD Rozvoj Úholičky, Rudá záře Horoměřice, Vítězný Únor Tursko a 9. kveten Kněževes do jednotného zemědělského družstva Rudá záře Velké Přílepy, obhospodařující téměř 6 500 ha orné půdy a zaměstnávající kolem 1 300 pracovníků.

Na západ od obce byly na lučních pozemcích JZD v roce 1958 až 1960 zřízeny dva rybníky, na východě pod Holým vrchem další rybník, a současně po celé délce Únětického potoka na katastru Únětic provedena jeho regulace. Zbytky trasy původních ramen a mlýnského náhonu jsou dnes patrné již jen na dřívějších katastrálních mapách.

Vodovod byl budován národním výborem a brigádníky od roku 1964, kdy byla vyhloubena studna na bývalé zahradě u Řeháků, vystavěna budova vodárny a položen vodovodní řad s přípojkami do domků podél cesty k Zajíčkovům a do jižní části obce v délce 884 m. V roce 1968 pokračovala stavba napojením západní a severní části obce a v roce 1972 byla připojena východní část obce, škola a sokolovna. V roce 1976 se na vodovod připojily domky za pivovarem. V letech 1988 až 1990, kdy se obec rozrůstala hlavně na výše položená místa, a vodárna nebyla tyto oblasti vodou schopna

zásobovat, byl v prostoru nad hájem postaven vodojem, jehož pomocí se voda měla dostat na všechna místa v obci.

Nová výstavba se datuje do sedmdesátých let, kdy vznikly nové parcely a izolované rodinné domy nad silnicí k Horoměřicím. V roce 1975 zde zahájil stavební práce na řadových bytových jednotkách pro své zaměstnance (pracující ponejvíce v provozu v Černém Volu) podnik VELAZ, výstavba bytovek, malé lokální čistírny odpadních vod a vozovek se protáhla ale až do roku 1983, neboť se VELAZ dostal do finančních potíží, část pozemku přenechal dalším zájemcům o výstavbu (ať již podniku IRAPA, OSPAP a později bytovému družstvu DOMOS). Výstavba této horní části bytovek pak probíhala o něco rychleji, i když závěrečné práce na kanalizaci a veřejném osvětlení byly dokončeny až v roce 1991.

Za zmínku dále stojí, že v roce 1984 byla po dlouhých jednáních s JZD Velké Přílepy provedena demolice zchátralých budov vepřína a stodoly v objektu č. p. 18. Nově vzniklé prostranství v jádru obce zůstalo prázdné jako parkoviště pro obecní úřad.

Likvidace splaškových vod byla řešena až po roce 1995, byla zvolena varianta odvedení splaškových vod přivaděčem na rekonstruovanou čistírnu odpadních vod do Roztok. Přivaděč byl vybudován roku 2000. V letech 2001 až 2002 pokračovala výstavba první etapou kanalizace a plynofikace napříč starou částí obce ke kapličce sv. Jana Nepomuckého. Tato trasa umožnila napojení rozvojových ploch v Úněticích, ale i připojení Černého Vola a Statenic (dodavatel Ekospol). Stavba kanalizace probíhala do roku 2016, kdy jsou opravovány povrchy vozovek po ukončené výstavbě.

V tomto období kolem roku 2002 byla realizována výstavba opěrné zdi tvořící základ komunikace v centru obce po zřízení hospodářské budovy.

Významné se pro obec stalo její zařazení do systému příměstské pražské dopravy, které přineslo podstatné zkvalitnění autobusového spojení s Prahou.

Nová výstavba rodinných i několika bytových domů v několika lokalitách povolených na strání přivrácené k jihu nad stávající zástavbou obce byla zahájena kolem roku 2000, a z větší části byla realizována, s výjimkou několika málo proluk v realizované zástavbě (lokalita Sv. Jan cca 2000 až 2006, lokalita při Černém Volu 2006 až cca 2015, lokalita Pod Kapličkou postupně cca 2006 až dodnes, lokalita Humna cca 2018 až dodnes, lokalita Nad Rybníkem 2018 až 2021).

Poslední rozsáhlejší plochou od realizace části Svatý Jan je plocha lokality Humna pro cca 25 izolovaných rodinných domů realizovaná cca od roku 2018, kdy byly zahájeny stavební práce na dopravní a technické infrastruktuře. K roku 2022 bylo již několik izolovaných rodinných domů hotovo a užíváno a několik rozestavěno, v současnosti (2022) chybí dostavět cca polovina rodinných domů.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI - KOSTEL NANEBEVZETÍ PANNY MARIE

Kostel, který je dnes nemovitou kulturní památkou, založil kněz – kanovník Zbyhněv roku 1132. Byl vystavěn v románském slohu z kamene a byly v něm čtyři oltáře – Panny Marie, sv. Václava, sv. Jana Nepomuckého, a sv. Kříže. V rejstřících papežských desátků z roku 1352 je kostel uváděn mezi farními kostely děkanátu Řipského. Roku 1752 byla pro kostel zhotovena nová stříbrná pozlacená monstrance, na jejíž zhotovení byl dán starobylý stříbrný kalich. Mimoto stála monstrance 116 zlatých a 27 krejcarů – tuto částku věnoval farář Václav Nespěšný. Roku 1753 musela být kostelu pro chatrnost snesena věž. Tentýž farář odkázal kostelu nový stříbrný kalich, který byl v roce 1758 ukraden Prusy při obléhání Prahy. Farář, který roku 1759 zemřel, také odkázal kostelu značné jmění, které bylo použito jednak ke stavbě nové školy v roce 1760 a později k přestavbě kostela od základů, respektive ke stavbě nového kostela ve slohu barokním. Ke stavbě nového kostela byl položen základní kámen 9. 5. 1766, když k tomu dala předtím souhlas kapitula sv. Víta, která se svými prostředky na stavbě podílela. Nový kostel byl dostavěn a vysvěcen 23. 12. 1770. Dne 25. 10. 1802 vnikli do kostela zloději a odnesli ciborium, dva velké cínové svícny velikosti dospělého člověka, tři svícny z oltáře a mnoho bohoslužebných rouch. Roku 1909 byl kostel důkladně opraven, poslední venkovní opravy byly provedeny v roce 1966, další opravy v letech 2006 -2007.

Kostel je prostá barokní stavba obdélníkového tvaru částečně připomínající kříž. V průčelí dominuje věž s helmovitou střechou, nad presbytářem je postavena sanktusová věžička. Loď kostela je klenutá, valená ve třech polích oddělených od sebe pásy. Hlavní oltář je barokní s obrazem Nanebevzetí Panny Marie, s tumbou ozdobenou znakem kapituly. Byl sem přenesen z původního kostela. Po stranách stojí branky se sochami sv. Joachima a sv. Anny s malovanými znaky, naznačujícími dobrodince, jejichž nákladem byl oltář zřízen. Jeden z nich patří kanovníkovi Janu Hrobčickému z Hrobčic, druhý pravděpodobně neznámému členovi kapituly. Vzadu nad oltářem se klene veliký barokní rámec nesený anděly s obrazem Nanebevzetí Panny Marie od Ignáce Raaba. Obraz z roku 1749 sem byl přemístěn ze starého kostela. Na evangelijní straně stojí barokní kazatelna, na jejímž řečništi je znak Jana Hrobčického z Hrobčic. Po bočních stěnách lodi stojí naproti sobě barokní oltářičky s vyřezávanými baldachýny a umělecky nepřilíš cennými obrazy sv. Vojtěcha a sv. Barbory.

Ve věži byly zavěšeny dva zvony, větší z roku 1710, zasvěcený sv. Václavu, s nápisem „Ulil Arnošt Diepold v Praze. Na svůj náklad přelíti dal Antonín Hora, děkan v. v. metropolitní Kapitoly L.P. 1893“. Tento zvon byl pro prasklé „tělo“ sejmuto v 50. letech 20. století. Menší zvon s kanovníckým znakem od pražského zvonaře Mikuláše Loewa s nápisem „Gos mich Nicolas Loew in Prag Anno Domini 1653“ o průměru 480 mm a váze 72 kg má hlavní nárazový tón Ais 2 a ve věži je stále. K němu byly přidány dva nové zvony ulité firmou Zvonařství Manoušek ve Zbraslavi. Větší z nich o průměru 623 mm a váze 144 kg s hlavním nárazovým tónem Dis 2 byl opatřen nápisem „Maria – na paměť Mariánského roku 1987-88 Únětice“, menší s průměrem 532 mm o váze 92 kg s hlavním nárazovým tónem Fis 2 nese nápis „Jan Evangelista – Zaslouhou P. Jana Dvořáka faráře únětického – L.P. 1988“. Oba nové zvony byly 13.08.1989 biskupem Antonínem Liškou vysvěceny, zasvěceny Panně Marii a sv. Janu Evangelistovi, poté ve věži zavěšeny a zapojeny na elektrický zvonící stroj.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI - KAPLE SV. JANA NEPOMUCKÉHO

Kaple, která je dnes nemovitou kulturní památkou, se nachází v západní části obce kousek směrem západním za školou. Zděnou kapli s malou lucernou na střeše dal postavit v roce 1716 únětický farář Josef Turek. Její stavbu provedl zednický mistr Pavel Dušek (některé prameny uvádí Duchek).

Naproti kapli stojí kulatý sloup, na jehož podstavci je vytesán letopočet 1699. Na sloupu stávala socha sv. Jana Nepomuckého, v současné době značně poškozená, deponovaná a chráněná proti dalšímu poškození. Poblíž kaple se v nedávné době realizovala nová, bohužel nepříznivě dominující lokalita rodinných domů nazvaná Svatý Jan. V těsné sousedství sloupu jsou dva stožáry nadzemního elektrického vedení a skládky dřeva, které toto místo degradují.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI - KAPLE SV. JOSEFA – PĚSTOUNA A HŘBITOV

Stavba, která je nemovitou kulturní památkou, je zvenku pětiboká, zevnitř desetiboká, má na čtyřech bocích okna, v západním boku jsou vchodové dveře. Na vzdušné šikmé střeše oblých tvarů je slepá zděná lucerna. Nachází se na únětickém hřbitově při severovýchodním okraji obce.

Původní hřbitov kolem kostela Nanebevzetí panny Marie sloužil svému účelu až do roku 1749. Přesto byl v roce 1698 v době moru, kdy umíraly desítky lidí, zřejmě z nedostatku místa, ale zejména i z hygienických důvodů, zřízen nový hřbitov vzdálený tehdy od půdorysu obce, a na něm postavena kaple sv. Josefa. Pole ke zřízení tohoto hřbitova a stavbě kaple věnoval únětický rolník Jan Král. Jméno této kaple bylo v té době větší, než jméno farního úřadu. Do podzemní krypty před kaplí byli v 18. století pochováni někteří kanovníci kapituly sv. Víta. Hřbitov je dodnes situován na okraji zástavby a území na východ od něj je stále rezervou pro jeho případné rozšíření.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI – ÚNĚTICKÝ PIVOVAR

První ověřená zmínka o únětickém pivovaru, respektive o výrobě piva v Úněticích, je z roku 1557, ve které je uvedeno, že „dobré pivo vařili i kanovníci v Úněticích“. Pivovar byl postaven pravděpodobně roku 1710, neboť tento letopočet je vyznačen na základovém pilíři ve sklepních prostorách. Vlastníkem pivovaru byla téměř po celou dobu jeho existence svatovítská kapitula. Dle produkce byl v roce 1897 třetí největší ve smíchovském okrese (ten zahrnoval téměř všechny obce na levém břehu dnešní Prahy kromě Malé Strany s Hradčany, a sahál od Kralup nad Vltavou na severu po Zbraslav na jihu), měl svoji sladovnu, k pivovaru patřil i rybník západně od obce, odkud pivovar v zimě získával led uskládňovaný v lednici o velikosti 8 x 25 m, která stála pod strání poblíž zadního vjezdu do pivovaru, a která byla zásobárnou vždy minimálně na dobu jednoho roku. Vodu pivovar čerpal ze studně poblíž zmíněné lednice, další voda, hlavně užitková, byla do pivovaru přiváděna dřevěným potrubím z rybníka. Pivo se vařilo světlé i černé a expedovalo se koňskými povozy, v poslední krátké době provozu i vlastním nákladním automobilem, v sudech i lahvích do okolí Únětic, ale i do Prahy.

Před koncem druhé světové války byla výroba piva na čas zastavena, v roce 1942 byl provoz zakonzervován, provoz byl obnoven v roce 1945; v roce 1947 došlo k renovaci technologie, ale v roce 1949 došlo k znárodnění, pivovar byl předán do řízení Smíchovského pivovaru, který neměl zájem na jeho provozování, novou technologii rozebral a odvezl, sklepní prostory ještě nějaký čas využíval jako vedlejší sklady, a v roce 1951 i tuto prostoru opustil. K obnově výroby piva došlo až v roce 2011, tedy v nedávné době, která přeje vzniku menších pivovarů. Pivovar je zdrojem pracovních míst, ale i zájmu turistů či návštěvníků obce Únětice a je historicky i hmotově významnou stavbou obce, byť není v pohledové a z hlediska urbanistické dispozice sídla v dominantní poloze. Poloha byla nejspíš dána blízkostí vodního toku či situováním studní s dostatečnou zásobou dobré vody, a blízkostí hlavní komunikace obce.

V současné době je prosperující stavbou obce s občanským vybavením a přinášející do území turistický ruch.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI – ŠPEJCHAR

Tereziánský špejchar (sýpka), situovaná východně od kostela, je součástí jádra vesnice, která si dodnes podržela původní barokní urbanistický rozvrh. Dodnes se zachovalo již málo znatelné členění fasád, s provlékanými mřížemi, kamenným ostěním vstupu a dvěma štíty. Špejchar k uskladňování obilí dal postavit v roce 1752 únětický farář Václav Nespěšný. V současné době není samozřejmě k danému původnímu účelu využit, je v nájmu Spolku pro obnovu únětické kultury, ve výhledu se připravuje v objektu instalovat výstavu Muzea únětické kultury na postupně budované naučné turistické stezce Dr. Rýznera. Stavba vedená v KN jako zemědělská stavba (č. parc. st. 33/2) je ve vlastnictví Obce Únětice, a byla opravena a citlivě rekonstruována v roce 2007 až 2008.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI – ŠKOLA

Historie školství v obci je zajímavým poučením. První ucelenější zprávy o školách v kraji pocházejí z roku 1622, z doby, kdy „Jezuitů v moc dány školy“. Podle urbáře byla v roce 1623 v Úněticích, náležejících kapitule Pražské, zakoupena chalupa od Kateřiny Panošky, která byla užitá jako obydlí kantora a místo výuky. V roce 1760 byla vystavěna nová škola z pozůstalosti místního faráře Václava Nespěšného hned pod farní budovou, vedle staré kostelní věže v místech, kde je nyní před kostelem větší prostranství. V roce 1790 měla škola 114 dětí. V té době se pro nedostatek místa vyučovalo též chvíli ve staré kostelní věži, chvíli v sakristii a v letní době též v kostnici. V roce 1833 byla škola zbořena a postavena škola nová; velký podíl na stavbě je připisován českému spisovateli Jindřichu Šimonu Baarovi, který v té době kaplanoval na únětické faře.

V roce 1898 měla škola 5 tříd s 1 pobočkou, sedm učitelů, a navštěvovalo ji 421 dětí nejen z Únětic, ale i z Úholiček, Moráně, Suchdola, Statenic a Černého Vola. V roce 1912 se odškolila obec Statenice, která si v roce 1919 postavila vlastní školu, v roce 1931 Suchdol, který si postavil rovněž svoji vlastní zpočátku dvojtřídní školu. V roce 1948 se odškolila obec Úholičky, od té doby počet dětí v Úněticích vykazoval stále klesající stav, takže se ze školy stala roku 1974 dvoutřídková, posléze jednotřídková, až byla 1983 škola zrušena. Poté byla obnovena a využita jako mateřská škola a centrum mimoškolních výtvarných aktivit pro děti i dospělé. Budova prochází od roku 2017 významnou přestavbou přinášející zkapacitnění, a je v ní umístěna mateřská škola a základní škola „Hnízdo“. V současné době je v objektu situována mateřská škola o dvou odděleních a první stupeň základní školy o pěti třídách.

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI - ZÁMEČEK A HOSPODÁŘSKÉ USEDLOSTI

Dominantu obce Únětice s dodnes výrazně barokními prvky tvoří vedle kostela hospodářský dvůr ze třetí čtvrtiny 18. století (okolo roku 1770) s panským domem, v některé literatuře nazývaným „zámeček“. Velkostatek byl od roku 1233 s výjimkou let 1425 až 1547 majetkem kapituly u sv. Víta. V 50. až 80. letech minulého století došlo ke značné devastaci celého statku při provozování zemědělské výroby, mimo jiné i necitlivými zásahy do fasády a výměnou oken. Majitelem byla následně po roce 1989 společnost AGRIVEP, a.s., sídlem Velké Přílepy, vzniklá ze zemědělského družstva, která do oprav rovněž neinvestovala. V nedávné době se majitelem stavebního pozemku č. parc. 40/1 staly dvě fyzické osoby.

Další původně kvalitní barokní a klasicistní zástavba na východ od kostela měla základ ve větší usedlosti (nynějši č. p. 3), která postupně měnila své zemanské majitele a později byla darována královskému zbrojnoši, přezdívanému Král. Po roce 1713 pak byla usedlost ve vlastnictví Jakuba Krále rozdělována jako rodinné dědictví na menší hospodářské usedlosti - dnešní statky č.p. 29 (František Král) a č.p. 33 (Antonín Dědič, synovec Růženy Králové). Ve statku č. p. 3 se jméno Král nedochovalo (dnes Řehákov).

VÝZNAMNÁ STAVBA V OBCI – SOKOLOVNA

V roce 1919 byla zřízena v Úněticích pobočka tělocvičné jednoty Sokol Horoměřice. Již 1. 6. 1921 se únětičtí sokolové osamostatnili jako Tělocvičná jednota Sokol v Úněticích. Svou činnost provozovala střídavě v hostincích u Kejmarů (dnešní prodejna potravin) a u Landů, nebo na hřišti zřízeném poblíž školy na pozemku odkoupeném Sokolem od Svatovítské kapituly. V roce 1935 byla postavena sokolovna se sálem, sociálním zařízením, západním přísálím a bytem, otevřena slavnostně 1936, posléze bylo dobudováno jeviště a pod ním kuchyně. Na provoz a údržbu byly získávány prostředky činností sokolů (po válce sokolská dechová hudba) a užíváním objektu (plesy, maškarní bály apod.) až do roku 1948, od té doby sokolovna chátrala až byla včetně hřiště převedena do majetku MNV Únětice, na jehož náklady byla 1977 – 1982 rekonstruována včetně dostavby přísálí na východní straně, znovu otevřena pak roku 1984. Administrativně

převedení majetku Sokola do vlastnictví obce bylo provedeno v roce 1991.

Po uzavření hostince U Kejmarů, kdy v obci nebylo žádné pohostinství, bylo nové přísálí přebudováno na stávající hostinec, sál sokolovny pak začal sloužit pro taneční zábavy, pro místní sportovce (tenis, cvičení žen, apod.) a pro pořádání schůzí vedení obce a občanů.

J.2.2. OCHRANA PAMÁTEK

Z hlediska archeologické památkové péče je obecně celé řešené území územím s archeologickými nálezy, a proto podléhá ustanovení § 21 až § 24 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Záměr stavební činnosti na území s archeologickými nálezy podléhá ohlašovací povinnosti stavebníka podle § 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči Archeologickému ústavu Akademie věd ČR, v. v. i., Letenská 4, 118 01 Praha 1) a povinnosti umožnit na dotčeném území provést archeologický průzkum.

Řešený prostor ani jeho dílčí část není památkovou rezervací, památkovou zónou, krajinnou památkovou zónou. V území se nenacházejí nemovité národní kulturní památky či soubory nebo památky UNESCO.

Na řešeném území se nacházejí tyto chráněné nemovité kulturní památky, zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky Národního památkového ústavu, Valdštejnské náměstí 3, 118 01 Praha 1:

nalezeny: 4 zápisy: Středočeský kraj, okres Praha – západ, sídelní útvar (město – ves - část obce: Únětice, k. ú. Únětice u Prahy, přírůstky od 03. 05. 1958 do 14. 07. 2016:

číslo rejstříku	památky	poznámka, umístění	IdReg
23222/2-2332	kostel Nanebevzetí Panny Marie	památkou od 3. 5. 1958	134216
	- kostel	č. parc. 39 st.	
	- ohradní zeď s bránou	č. parc. 25 pp. (urnový háj)	
	- ohradní zeď s bránou	č. parc. 379 pp.	
23153/2-2334	kaple sv. Jana Nepomuckého se sloupem se sochou sv. Jana Nepomuckého	památkou od 3. 5. 1958	134141
		č. parc. 56 st.	
		č. parc. 415 pp.	
37121/2-2333	kaple sv. Josefa (- pěstouna), hřbitovní	památkou od 3. 5. 1958	149023
	- kaple	č. parc. 13 st.	
	- márnice, ústřední kříž, ohradní zeď s bránou, tarasní zeď	č. parc. 32 pp., jen část	
21554/2-3412	pohřebiště, archeologické stopy Holý vrch, Roztoky, Žalov	památkou od 3. 5. 1958	132449
	- v k. ú. Únětice u Prahy:	č. parc. 227, pp., jen část	
		č. parc. 431, pp., jen část	
		č. parc. 432, pp., jen část	
		č. parc. 434, pp., jen část	
		č. parc. 2426	
		č. parc. 2427	
		č. parc. 2428	
		č. parc. 2429	
		č. parc. 2430	
		č. parc. 2431, jen část	
		č. parc. 2432/1, jen část	

Pozn.: dle některých dalších pramenů:

U kostela Nanebevzetí Panny Marie – č. parc. stavební parcela 39, památkově chráněným územím je okolí č. parc. pozemková parcela 25 (druh pozemku ostatní plocha, způsob využití: hřbitov, urnový háj, způsob ochrany: památkově chráněné území, vlastnictví Římskokatolická farnost Roztoky u Prahy) a 379 (druh pozemku ostatní plocha,

způsob využití: ostatní komunikace, způsob ochrany: památkově chráněné území, vlastnické právo: Obec Únětice) – bezprostřední okolí kostela.

U kaple sv. Jana Nepomuckého – č. parc. stavební 56, je uváděno památkově chráněné území č. parc. pozemková parcela 294/2 – okolí kaple (v KN trvalý travní porost, způsob ochrany nemovitosti památkově chráněné území, vlastnictví Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze), a č. parc. 289/2 (v KN druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany nemovitosti památkově chráněné území, vlastnictví fyzická osoba) a 289/4 2 (v KN druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha, způsob ochrany nemovitosti památkově chráněné území, vlastnictví fyzická osoba) – blízké okolí se sloupem z r. 1699 bez sochy sv. Jana. Ve výše uvedeném seznamu tyto parcely nejsou uvedeny, ale je uvedena parcela 415, druh pozemku ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace, způsob ochrany nemovitosti: památkově chráněné území, vlastnictví Obec Únětice.

Kaple sv. Josefa – pěstouna, č. parc. stavební 13, je kaplí na hřbitově, památkově chráněným územím dle způsobu ochrany nemovitosti zapsaného v KN je okolní hřbitov č. parc. pozemková parcela 32. Obě nemovitosti ve vlastnictví Římskokatolické farnosti Roztoky u Prahy.

Z hlediska ochrany památek lze dále konstatovat, že charakter obce i krajiny v dotčeném území byl narušen necitlivou zástavbou (například v letech 2003 až 2017 realizované bytové domy nad dominantou kostela, které se vymykají měřítkem a umístěním v dominantní poloze nad sídlem původní okolní zástavbě, a velké hmotné zemědělské haly nad zástavbou sídla, vzniklé již v letech 1961 až 1966). Vlastní sídlo si nezachovalo co do vzhledu a kompozičních hodnot chráněných staveb i způsobem rozšíření zástavby v nedávné minulosti původní charakter typický pro historická sídla s dominantou kostela a školy, a jeho urbanistická hodnota z tohoto kompozičního úhlu pohledu s ohledem na výše uvedené závady bezesporu poklesla. Hodnotu dochovaného urbanistického rázu historického půdorysu a hmot má střed obce zejména s bývalými zemědělskými usedlostmi kolem kostela, ale i přilehlá stará drobná zástavba. Bude třeba zajistit ochranu, citlivou údržbu, obnovu a dotvoření tohoto území, aby byl zachován jeho historický charakter a kultivováno toto kulturní dědictví.

V návrhu Územního plánu Únětice budou plochy a objekty v zájmu památkové péče respektovány. Kromě nemovitých kulturních památek je navrženo plně respektovat objekty drobné historické architektury dotvářející charakter obcí (například boží muka, kříže, kapličky, zvoničky, sochy, pomníky, milníky, apod.).

J.3. VÝCHOZÍ DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE A ODŮVODNĚNÍ DOPORUČENÉ VELIKOSTI SÍDLA

Údaje o vývoji rozlohy druhů pozemků, vývoji počtu obyvatelstva a množství pracovních příležitostí v území jsou významné pro rozhodování o dalším vývoji sídla, zachování udržitelného rozvoje vzhledem ke kvalitě životního prostředí a života obyvatel sídla (zachování dostatku přírodních ploch, lesů, zemědělské půdy, dostatečné pokrytí potřeb veřejné infrastruktury, snižování hybnosti obyvatel za prací a s tím spojené ovlivnění sídla negativními vlivy motorové dopravy, apod.).

J.3.1. STATISTICKÉ ÚDAJE O KATASTRU ÚNĚTICE U PRAHY

	název	kód
katastrální území	Únětice u Prahy	774413 (pracovní číslo 109, úplné číslo 321008401)
obec	Únětice	539805
okres	Praha – západ	3210
rozloha katastru		cca 315 ha

Klasifikace polohy katastru dle NUTS (nomenklatury územních statistických jednotek): v regionu Střední Čechy (NUTS 2), kraji Středočeském (NUTS 3), okres Praha – západ (NUTS 4).

Statistické údaje ke dni 07. 08. 2016 pro katastrální území 774413 Únětice u Prahy:

Pozemky KN/ZE				Ostatní údaje		
druh pozemku	způsob využití	počet parcel	výměra m ²	typ údaje	způsob využití	počet
orná půda		272	1 999 004	č. p.	administrativa	1
zahrada		209	106 437	č. p.	bydlení	91

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

ovocný sad		8	26 765	č. p.	bytový dům	3
travní porost		119	425 094	č. p.	jiná stavba	2
lesní pozemek		14	128 564	č. p.	obchod	1
vodní plocha	nádrž umělá	10	3 685	č. p.	občanská vybav.	3
vodní plocha	rybník	3	39 572	č. p.	rodinný dům	143
vodní plocha	tok přirozený	18	11 597	č. p.	zeměděl. usedlost	2
vodní plocha	zamokřená plocha	3	6 354	č. e.	jiná stavba	2
zastavěná plocha	zbořeniště	5	3 812	č. e.	rodinná rekreace	4
zastavěná plocha		345	80 170	bez č. p./č. e.	garáž	31
ostatní plocha	hřbitov - urnový háj	2	8 707	bez č. p./č. e.	jiná stavba	21
ostatní plocha	jiná plocha	199	64 545	bez č. p./č. e.	občanská vybav.	6
ostatní plocha	manipulační plocha	35	43 053	bez č. p./č. e.	technická vybav.	3
ostatní plocha	neplodná půda	63	100 922	bez č. p./č. e.	zemědělská stavba	13
ostatní plocha	ostatní komunikace	101	70 094	bez č. p./č. e.	zeměděl. usedlost	1
ostatní plocha	silnice	8	27 174	rozestavěno		4
ostatní plocha	sport. a rekr. plocha	1	2 070			
ostatní plocha	zeleň	3	386			
celkem KN		1 418	3 148 005	celkem BUD		331
par. KMD		1 418	3 148 005	byt. z.	atelier	2
				byt. z.	byt	33
				byt. z.	garáž	3
				byt. z.	j. nebytová	9
				celkem JED		47
				LV		448
				spoluvlastník		686

Statistické údaje ke dni 01. 05. 2022 pro katastrální území 774413 Únětice u Prahy:

Pozemky KN/ZE				Ostatní údaje		
druh pozemku	způsob využití	počet parcel	výměra m ²	typ údaje	způsob využití	počet
orná půda		193	1 949 974	č. p.	administrativa	1
zahrada		297	159 984	č. p.	bydlení	1
ovocný sad		7	28 190	č. p.	bytový dům	4
travní porost		94	408 888	č. p.	obchod	1
lesní pozemek		16	128 564	č. p.	občanská vybav.	3
vodní plocha	nádrž umělá	6	1 707	č.p.	občanská vybav.	1
vodní plocha	rybník	4	39 572	č. p.	rodinný dům	267
vodní plocha	tok přirozený	14	12 991	č. p.	ubytovací zařízení	2
vodní plocha	zamokřená plocha	3	6 354	č. p.	víceúčelová stavba	2
zastavěná plocha	zbořeniště	4	7 547	č. p.	výroba	1

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

zastavěná plocha		399	81 234	č. p.	zeměděl. usedlost	3
ostatní plocha	hřbitov - urnový háj	2	8 707	č. e.	jiná stavba	2
ostatní plocha	jiná plocha	187	65 921	bez č. p./č. e.	garáž	36
ostatní plocha	manipulační plocha	32	41 700	bez č. p./č. e.	jiná stavba	31
ostatní plocha	neplodná půda	67	100 043	bez č. p./č. e.	občanská vybav.	5
ostatní plocha	ostatní komunikace	109	75 147	bez č. p./č. e.	technická vybav.	5
ostatní plocha	silnice	9	27 174	bez č. p./č. e.	zemědělská stavba	12
ostatní plocha	sport. a rekr. plocha	1	2 070	bez č. p./č. e.	zeměděl. usedlost	1
ostatní plocha	zeleň	12	2 574	rozestavěno		1
celkem KN		1 456	3 148 341	celkem BUD		384
par. KMD		1 456	3 148 341	byt. z.	atelier	2
				byt. z.	byt	33
				byt. z.	garáž	3
				byt. z.	j. nebytová	9
				obč. z.	byt	11
				obč. z.	garáž	1
				obč. z.	j. nebyt.	5
				celkem JED		64
				LV		488
				spoluvlastník		735

Vývoj výměr druhu pozemků v k. ú. Únětice u Prahy dle ČSÚ (údaje v ha):

druh pozemku	2008	2014	2015	2022
zemědělská půda - orná půda	201,86	199,93	199,90	195,00
zemědělská půda - chmelnice	-	-	-	-
zemědělská půda - vinice	-	-	-	-
zemědělská půda - zahrada	8,99	10,70	10,68	16,00
zemědělská půda - ovocný sad	4,13	2,68	2,68	2,82
zemědělská půda - trvalý travní porost	42,51	42,52	42,52	40,89
zemědělská půda - celkem	257,48	255,83	255,78	254,71
nezemědělská půda - lesní pozemek	13,02	12,86	12,86	12,86
nezemědělská půda - vodní plocha	5,99	6,12	6,12	6,07
nezemědělská půda - zastavěná pl. a nádvoří	7,57	8,33	8,37	8,87
nezemědělská půda - ostatní plocha	31,45	31,67	31,68	32,32
nezemědělská půda - celkem		58,97	59,02	60,12
celková výměra katastrálního území	315,50	314, 80	314,80	314,83

J.3.2. DEMOGRAFIE, OBYVATELSTVO, PRACOVNÍ PŘÍLEŽITOSTI

Dle dostupných pramenů se číselné údaje o počtu obyvatel poněkud liší, zejména údaje z předminulého a minulého století, zřejmě nejspíš proto, že byly v některých případech přičítány i počty obyvatel osady Černý Vůl nebo její části. V zásadě je však možno vysledovat tento vývoj počtu obyvatel:

Nejstarší matrika únětická se začala psát rokem 1667. V roce 1700 měly Únětice pouze 81 obyvatel, když

krátce před tím zemřelo 200 obyvatel hladem či nemocemi (morem). Roku 1850 bylo zaznamenáno 394 obyvatel, roku 1900 se uvádí 481 obyvatel.

Sídlo Únětice, dříve také Ounětice, bylo na začátku minulého (dvacátého) století farní vsí v údolí Únětického potoka, s hejtmánstvím a okresem Smíchov, s poštou v Roztokách. Dle Ottovy encyklopedie obecných vědomostí měly Únětice k roku 1900 „...celkem 36 domů, 197 obyvatel českých, kostel Nanebevzetí P. Marie (ve století XIV. farní), na hřbitově měly hrobku kanovníků kapitoly svatovítské, dále měly šestitřídní školu, poplužní dvůr a pivovar se sladovnou metropolitní kapitoly u sv. Víta v Praze, tři mlýny a lomy na štěrk. K obci náležela osada Černý Vůl, v roce 1900 se 17 domy a 134 obyvateli českými však již příslušející k obci Statenicím...”

Vývoj počtu obyvatel a domů dle výsledků prováděných sčítání:

rok	počet obyvatel	počet domů
1869	394	57
1880	425	52
1890	505	62
1900	553 (481?)	65
1910	592	74
1914	533 (s částí osady Černý Vůl?)	?
1921	489	72
1930	606 (539?)	94
1950	440	109
1961	364	95
1970	335	91
1980	391	113
1991	423	130
1999	436	139
2000	457	184
2005	459	?
2006	568	224
2007	592	?
2008	566	224
2012	625 (k 1. 1. 2013)	?
2013	678 (k 1. 1. 2014)	?
2015	706 (k 1. 1. 2016)	317
2019	782 (k 1. 1. 2019)	?
2020	804 (k 1. 1. 2020)	?
2022	829 (k 1. 1. 2022)	384 (budov)

Jak je z výše uvedených zjištěných údajů patrné, jednalo se v historické době o relativně lidnatou ves, vždyť již v druhé polovině sedmáctého století měla obec údajně kolem 300 obyvatel. Nárůst počtu obyvatel v průběhu času svědčí o průběžném poměrně vyrovnaném vývoji postupně se rozrůstající venkovské obce (s výjimkou poklesu počtu obyvatel po světových válkách). V období před druhou světovou válkou dokonce obec dosáhla maxima počtu obyvatel evidovaných ve dvacátém století (pokud je srovnáváno stejné území). Po druhé světové válce narůstal v obci postupný úbytek obyvatel, mj. související obecně s politicko-sociální ekonomickou situací a s právním prostředím ve vlastnických vztazích (omezená nová výstavba obecně), ale i konkrétně s odchodem obyvatel za prací do Prahy a jiných měst v důsledku postupných změn struktury zaměstnanosti – snížení potřeb zaměstnaných v zemědělství z důvodu rozvíjející se strojní mechanizace a zvýšení potřeby pracovních míst v průmyslu, zrušení pivovaru, živností apod. Tento postupný pokles se zastavil až v polovině 70 let, kdy se zástavba Prahy postupně rozrostla až do sousedství Únětic, z důvodu rozvoje hromadné dopravy začala být výhodná denní dojíždka za prací do hlavního města, a počet obyvatel začal zvolna opět stoupat; v letech 1971 až 1980 v Úněticích vzniklo 50 nových podnikových bytů zejména v řadových rodinných domech (v lokalitě pod dnešním vodojemem).

Další významnější nárůst výstavby v obci byl zaznamenán poté opět až po roce 1989, a byl znovu způsoben změnami politického, ekonomického a právního prostředí, umožňujícího privatizace, restituce pozemků, uvolnění do té doby přísné ochrany orné půdy, a tedy i její rozsáhlé zábory, a v důsledku zbohatnutí některých vrstev obyvatelstva. Výsledkem změn byl nebývalý zájem o novou moderní výstavbu rodinných domů v kvalitním životním prostředí mimo město, respektive v okolí hlavního města Prahy, v přírodě, i za cenu dojíždky do města za prací a vybaveností osobním

automobilem. Plošně rozsáhlá nová výstavba postihla zejména severozápad obce; od roku 2000 do roku 2016 byl evidován vznik 95 bytů v rodinných a bytových domech, což je celých 30 % celkového současného počtu bytů v obci, který znamenal zejména v letech 2005 až 2010 nárůst cca 150 nových obyvatel. Rozsáhlá výstavba nové lokality Svatý Jan přinesla poměrně výraznou protichůdnou reakci, která v souběhu s ekonomickou recesí a krizí, datovanou od roku 2008, a postihující i trh s nemovitostmi a stavebnictvím, výstavbu v obci na krátký čas omezila. Kolem roku 2015 byla otevřena poslední rozsáhlejší dříve plánovaná lokalita Humna, která obsahuje cca 25 rodinných domů a je v současnosti (rok 2020 - 2022) postupně naplňována.

V současnosti vzniká zájem o starší zemědělské stavby a usedlosti - stavby v historickém jádru obce, které je navrhováno likvidovat a nahradit kapacitní zástavbou bytovými domy. Pokud by tato zástavba nebyla regulována, došlo by k škodám na historickém dědictví a nepřiměřenému nárůstu obyvatel.

Obec měla v době průzkumů k územnímu plánu k 31. 12. 2015 dle údajů ČSÚ celkem 706 obyvatel v tomto věkovém složení:

počet obyvatel:	celkem	z toho muži	z toho ženy
	706	350	356
z toho ve věku 0 – 14 let	155	82	73
z toho ve věku 15 – 64 let	450	220	230
z toho ve věku 65 a více let	101	48	53
průměrný věk (let)	38,3	37,6	38,9

K demografickým úvahám je dále k dispozici údaj o pohybu obyvatel (veřejná databáze ČSÚ 2015):

počet obyvatel:	celkem	z toho muži	z toho ženy
živě narození	9	6	3
zemřelí	2	1	1
přirozený přírůstek	7	5	2
přistěhovalí	33	18	15
vystěhovalí	29	15	14
přírůstek stěhováním	4	3	1
celkový přírůstek	11	8	3
sňatky	2		
rozvody	3		

Vzhledem k věkovému složení obyvatel se předpokládá i do budoucna mírný růst počtu obyvatel z důvodu převažujícího podílu narozených nad zemřelými a přistěhovalých nad vystěhovalými (pokud by nebyl započítáván nárůst počtu obyvatel ve vznikajících novostavbách rodinných domů).

Počet bytů k roku 2011 byl dle údajů Českého statistického úřadu celkem 300 (z toho obydleno 280 bytů), z celkového počtu 300 bytů: v rodinných domech 248, v bytových domech 45, v ostatních budovách: 7 (v roce 2012: + 1 byt). Vznik bytů: do roku 1919: 33 bytů, období let 1920 až 1970: údaje nejsou k dispozici, rok 1971 až 1980: 50 bytů, rok 1981 až 2000: údaje nejsou k dispozici, 2001 až 2015: 95 bytů.

Do roku 2016 (stav k 31. 12. 2015) byl zaznamenán tento nárůst:

počet bytů:	celkem	z toho v rodinných domech	z toho v bytových domech
do roku 2011	300	248	45
dokončené v roce 2011	3	3	-
dokončené v roce 2012	2	1	-
dokončené v roce 2013	4	4	-
dokončené v roce 2014	3	3	-
dokončené v roce 2015	5	5	-
celkem v roce 2016	317	264	45

Průměrná obloženost bytu vypočtená z počtu obyvatel a bytů v řešeném území v roce 2016: $706 : 317 = 2,23$

obyvatele / byt (Praha 2,33 osob / byt, celostátní údaj 2,6 obyvatel / byt – údaj z Českého statistického úřadu).

Územní plán sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 ve znění změn předpokládal do roku 2015 nárůst počtu obyvatel na cca 800 osob. Předpokládaný počet obyvatel po dostavbě rozestavěných lokalit se měl dle provedených urbanistických průzkumů z roku 2009 pohybovat kolem 700 obyvatel. Tento počet se koncem roku 2015 na obyvatele přesně naplnil, k roku 2020 se naplnil předpoklad 800 obyvatel, k roku 2022 je evidováno již cca 830 obyvatel, a rozestavěnost některých lokalit a možnost lepšího využití a zkapacitnění historické zástavby dává předpoklad dosažení počtu obyvatel i významněji nad počet 800. Údaje o výsledném výhledovém počtu obyvatel navrhovaném novým Územním plánem Únětice jsou významné pro stanovení kapacit základního občanského vybavení v obci a o rozloze ploch umožňujících vznik pracovních příležitostí.

Významným je také dále údaj o ekonomické aktivitě obyvatelstva a množství pracovních příležitostí.

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity (stav k roku 2005, k roku 2022 nebyla data dohledána):

počet obyvatel v obci celkem:	459	100,0
celkem ekonomicky aktivní	236	51,4
z toho muži ekonomicky aktivní	134	56,6
z toho ženy ekonomicky aktivní	102	43,4
počet obyvatel pracujících mimo obec	171	37,3 (72,5 % ekonomicky aktivních)

V souvislosti s nárůstem (migrací) nových obyvatel z důvodu nové výstavby bylo tehdy předpokládáno posílení kategorie populace do 14 let a zvýšení procentuálního počtu ekonomicky aktivních. Z celkového počtu obyvatel 459 v roce 2005 bylo ekonomicky aktivních 236 a z toho bylo k roku 2005 jen 65 zaměstnáno v obci či nezaměstnáno, přičemž se odhaduje, že počet nezaměstnaných lze zanedbat. Tedy z celkového počtu bylo 51,4 ekonomicky aktivních a z toho počtu jen cca 27,5 % (z celkového počtu obyvatel 14,2 %) mohlo být zaměstnáno v obci.

V ÚAP se uvádí, že z celkového počtu vyjíždějících za prací vyjíždí do jiného kraje (hl. m. Prahy) cca 60 – 70 % obyvatel. Tedy do hlavního města Prahy mohlo dojíždět v roce 2005 cca 120 obyvatel.

K roku 2009 byl předpokládán, a následně je i evidován počet obyvatel cca 600. Počet pracovních míst byl průzkumem z roku 2009 odhadován na cca 90 až 100, což pokrývá cca 25 až 30 % celkového počtu ekonomicky aktivních obyvatel. Při odhadu cca 400 ekonomicky aktivních obyvatel (za předpokladu přírůstku ekonomicky aktivních obyvatel k původnímu stavu v roce 2005) vyjíždělo z obce za prací a školstvím denně až ke třem stům obyvatel.

Nejvíce pracovních příležitostí na jednom místě bylo evidováno v roce 2009 v místním bývalém pivovaru, který byl tehdy využíván jako skladovací a výrobní prostor různých společností (Primo plus, Moravský vinný sklep Únětice), dnes je opět pivovarem (k roku 2020 počet zaměstnaných v Únětickém pivovaru: 2 z obce a 16 dojíždějících, Únětický výcep: 2 zaměstnanci z blízkého okolí, 10 dojíždějících z větší dálky, tedy součtem cca 30 zaměstnanců), a dále ve firmě BAOBAB (cca 25 zaměstnanců).

Dle statistických údajů k 1. 12. 2013 bylo vedeno v obci 175 zaměstnanců (bez podrobnějších údajů).

Obyvatelstvo podle ekonomické aktivity (poslední dostupný statistický stav):

	osoby	procenta
počet obyvatel v obci celkem:	706	100,0
celkem ekonomicky aktivní	373	52,8
z toho zaměstnaní	356	
z toho nezaměstnaní	17	
z toho muži ekonomicky aktivní	neuveďeno	neuveďeno
z toho ženy ekonomicky aktivní	neuveďeno	neuveďeno
celkem ekonomicky neaktivní	308	43,6
z toho nepracující žáci, studenti, uční	103	
z toho v domácnosti, předškolní děti	93	
z toho nepracující důchodci	92	
nezjištěno	25	3,6
počet obyvatel pracujících mimo obec	neuveďeno	neuveďeno

počet obyvatel v obci celkem:	706	100,0
zaměstnaní	311	

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

pracující důchodci	37	
pracující studenti a učni	2	
ženy na mateřské dovolené	6	
nepracující důchodci	92	
ekonomicky neaktivní s vlastním zdrojem obživy	20	
žáci, studenti, učni	103	
hledající první zaměstnání	5	
ostatní nezaměstnaní	12	
v domácnosti, předškolní děti, aj.	93	
nezjištěno	25	

Pozn.: zaměstnaní = zaměstnanci, zaměstnavatelé, samostatně činní, pomáhající.

Z uvedených a dostupných údajů Českého statistického úřadu k roku 2015 bylo možno odvodit, že za prací každý den vychází / vyjíždí v obci ze svého obydlí 350 obyvatel, které tvoří zaměstnaní včetně dvou pracujících studentů a pracujících učňů, dále 37 pracujících důchodců, a 2 žáci, studenti či učni (za předpokladu, že jejich pracoviště není v místě obydlí, což je zřejmě zanedbatelný počet, odečteny ženy na mateřské dovolené). Dále odjíždí 103 žáků, studentů a učňů. To bylo cca 70 % obyvatel (!).

Z dostupných databází nelze zjistit současný počet pracovních míst / pracovních příležitostí v obci, počet bydlících a současně zaměstnaných v obci, počet vyjíždějících za prací z obce a počet dojíždějících za prací do obce, a obdobné údaje rozčleněné na osoby pohybující se soukromým vozidlem nebo autobusem.

V návrhu Územního plánu Únětice ke společnému jednání byl předpokládán tento vývoj:

V území katastru Únětice u Prahy byl proveden před zahájením prací na návrhu nového Územního plánu Únětice odhad možného využití území pro obytnou zástavbu za použitých výpočtových hodnot: 1 izolovaný rodinný dům = 1,5 bytu, 2,4 obyvatele / byt. V zastavěném území byly vyhledány nezastavěné pozemky s možností dostavby či zkapacitnění a efektivnějšího využití území, v návaznosti na zastavěné území byly v nezastavěném území bilancovány lokality, které byly rozestavěny, jejich dokončení je v souladu se zadáním, a jejichž právní stav dostavbu předpokládá (založené komunikace a sítě, vydaná rozhodnutí apod.). Byla rovněž kalkulována výstavba nové povolené lokality Humna – zástavby podél ulice Humna (prostor nad hřbitovem).

V kalkulaci nebylo uvažováno zvýšení počtu obyvatel přestavbou stávajících staveb a areálů (včetně „zámečku“), přestože potenciál zastavěného území by umožnil jejich zkapacitnění hospodárnějším využitím existujících prostorů.

Nové izolované rodinné domy, byty, možný nárůst počtu obyvatel (úvaha k roku 2016):

lokalita	počet izolovaných RD	počet bytů cca	počet obyvatel cca
Černý Vůl – Višňová, Třešňová (rozestavěna)	4	6	14,4
Černý Vůl – Ztracená (rozestavěna)	7	10,5	25,2
Pod Kapličkou (rozestavěna)	17	25,5	61,2
Nad Dolním rybníkem (rozestavěna)	10	15	36,0
Humna – při ulici Humna (povolená, nezahájena, K roku 2022 rozestavěna)	25	37,5	90,0
ostatní dostavba, přestavba, cca	?	20	48,0
celkem	63	114,5	274,8
celkem zaokrouhleno	cca do 70	cca do 120	cca do 300

Závěr k návrhu Územního plánu Únětice ke společnému jednání v roce 2016 zněl: dle reálného odborného odhadu možnosti dostavby zastavěných ploch uvnitř hranice zastavěného území vymezené v návrhu nového Územního plánu Únětice k datu 1. 8. 2016 (1. 1. 2017) a reálné možnosti zástavby některých již dříve uvažovaných zastavitelných ploch nebo jejich částí je zvýšení počtu obyvatel do výhledu (výsledného stavu) reálné předpokládat o cca 250 až 300 obyvatel z cca 700 na 950, až 1000 obyvatel, pokud bude reálné pro tyto obyvatele navrhnout v obci veřejnou vybavenost o dostatečných kapacitách. Vzhledem k tomu, že se cca nejedná o navýšení uvažovaného počtu obyvatel oproti předchozímu Územnímu plánu sídelního útvaru obce Únětice a jeho změnám, a lze v území zřejmě současně zabezpečit základní občanskou vybavenost i jistý podíl pracovních příležitostí, lze navrhovaný demografický rozvoj považovat za dostatečný a přijatelný. Jak je následně uvedeno, tyto úvahy nepočítaly s významným nárůstem zájmu o novou výstavbu v zastavěném historickém území obce.

Vzhledem k prodlení, ke kterému došlo od doby zpracování návrhu Územního plánu Únětice ke společnému jednání (2016) a k veřejnému projednání (2020), a k opakovanému veřejnému projednání, bylo nutno provést kontrolu a aktualizaci výše uvedených úvah a výpočtů. Počet obyvatel od roku 2015 – 2016 do roku 2020 vzrostl o cca 100 obyvatel, došlo k realizaci řádově dvou desítek rodinných domů.

V období mezi společným jednáním o Územním plánu Únětice a současností (rok 2020) byl zaznamenán velký zájem několika vlastníků pozemků a developerů odstraňovat stávající historickou zástavbu zemědělských usedlostí a zemědělských staveb v centrální části sídla a nahrazovat ji bytovými domy s předpokládanými kapacitami obyvatel a bytů v součtu významně převyšujícími možnosti obce budoucím novým obyvatelům zajistit potřebnou základní občanskou vybavenost a služby i pracovní příležitosti v místě, navyšující dopravu v pohybu i potřeby kapacit MHD i EO v ČOV Roztoky. S tímto vyšším nárůstem nebylo dříve kalkulováno, a bylo by s ním spojeno nadměrné zatížení veřejné infrastruktury sídla, jednak občanského vybavení, jednak pozemních komunikací, zejména hlavní komunikace Rýznerovy, a rovněž by mohla nastat situace, kdy by nová zástavba v prostoru statků vyčerpala možnosti odkanalizování do čistírny odpadních vod (volnou či obcí dosažitelnou kapacitu čistírny odpadních vod v Roztokách) i pro již povolenou zástavbu lokalit rodinných domů (Humna aj.). To vyvolalo v obci vážné obavy o historickou zástavbu zemědělských usedlostí v centru a vysoký nárůst počtu obyvatel, a tedy i celkové přetížení všech složek sídla a ztráty kvality bydlení pro stávající obyvatele, a v reakci na to i rozsáhlé hledání správných regulativů usměrňujících včas i do budoucna nebezpečný trend přetížít centrum bytovými domy za absence kapacit základní občanské vybavenosti a nárůstu automobilové dopravy. Obratem bylo zahájeno pořizování územní studie, která by detailně prověřila maximální nárůsty v centru obce při prostorově přípustných formách regulace zástavby.

Výpočty byly v roce 2020 v návrhu Územního plánu Únětice k prvému veřejnému projednání oproti návrhu Územního plánu Únětice ke společnému jednání přehodnoceny a aktualizovány s tímto výsledkem:

Počet stávajících obyvatel k roku 2020 byl 804 stávajících obyvatel, návrh obsahoval přírůstek cca 235 obyvatel ve 47 nesporných RD dle současné povolené parcelace + cca 35 obyvatel v dalších 7 RD = cca 1074, tj. orientačně do 1100 obyvatel. Území centra: maximum dle regulativů doplněných do textu návrhu Územního plánu a k tomu provedených výpočtů: cca 180 bytů pro cca 450 obyvatel. Celkem tedy výhledové maximum do 1550 obyvatel.

Výpočty byly následně aktualizovány ještě i po druhém veřejném projednání, kdy současný počet obyvatel byl 829 a upraven byl počet volných parcel pro rodinné domy s ohledem na to, že jeden rodinný dům byly mezi tím realizován a jedna návrhová plocha na základě výsledků projednání vypuštěna. Na výpočtový orientační stav výhledového maxima 1550 obyvatel po naplnění všech ploch, a pravděpodobný reálný stav 1200 až 1400 obyvatel ve výsledném výhledovém stavu tyto úpravy však již neměly významný dopad.

Celkem v území výhledový maximální předpokládaný stav: $1100 + 450 = 1550$ obyvatel za předpokladu vstupních hodnot počtu bytů v RD a počtu obyvatel na byt ((1 RD Ø 2 byty, 1 byt Ø 2,5 obyvatel, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví), a při maximu zatížení území dle regulativů Územního plánu Únětice.

Tedy možný výhledový naplněný stav ploch územního plánu za předpokladu regulace dle územního plánu: odhadem cca do 1400 obyvatel. Tento stav by měl být cílový, obec by se neměla již více rozrůstat do krajiny. Obdobných orientačních hodnot bylo dosahováno i při kalkulacích dle znění Územního plánu Únětice k prvému i druhému veřejnému projednání. Předpokládaný stav počtu obyvatel lze reálně předpokládat bezpochyby z řady důvodů nižší, všechny plochy nebudou vytiženy maximální měrou dle nastavených regulativů a parametrů výpočtu (například počtu bytů v jednom rodinném domě, počtu obyvatel v jednom rodinném domě, apod. Viz podrobněji ještě texty níže.

J.3.3. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ROZVOJE SÍDLA DLE PŘEDPOKLÁDANÉHO DEMOGRAFICKÉHO VÝVOJE

V obci Únětice je v současnosti evidováno cca 800 obyvatel. Obec do 20. století existovala v rozsahu historické zástavby. V minulém století vznikala zástavba izolovanými rodinnými domy v jižní části obce a v druhé polovině minulého století tamtéž i výstavba řadovek. Až v nedávné minulosti, zejména od začátku 21. století, proběhla rozsáhlá výstavba, která zcela změnila velikost a tvář i estetický vjem sídla, a při které byla rozestavěna lokalita Pod kapličkou, odloučená zástavba v prostorové návaznosti na sídlo Černý Vůl, a severně nad obcí vznikla rozsáhlá lokalita Svätý Jan s rodinnými domy i bytovkami. Tento z urbanistického hlediska prostorově velmi významný a v historii obce Únětice do té doby nezaznamenaný rozsáhlý rozvoj bydlení byl umožněn v souvislosti s výstavbou inženýrské infrastruktury (voda, kanalizace, plyn). V blízkosti obce (nákup do vozidla) vznikla velká prodejna potravinářského i nepotravinářského sortimentu. Zvýšena byla kapacita školy. V návaznosti na předpokládaný výše uvedený další rozvoj je třeba ještě uvažovat obchodní vybavenost v centru obce pro pěší docházku obyvatel, a další pro úplné pokrytí potřeb pro nárůst obyvatel další kapacitně dostatečné vybavení mateřským a základním školstvím. Do budoucna s ohledem na stárnutí populace by bylo vhodné uvažovat zabezpečení života seniorů (sociální služby v místě).

V současné době jsou v území založeny lokality, při jejichž dostavbě se ucelí tvar zastavěného území a doplní již dříve povolené plochy výstavby. Reakcí na novou rozsáhlou výstavbu lokality Svatý Jan bylo, že by případné zakládání dalších větších lokalit nebylo obyvatelstvem vítáno. V současné době, kdy je důsledně chráněn dle zákona zemědělský půdní fond, by ani založení nových lokalit nebylo možné, neboť je obec obklopena chráněnými bonitami zemědělské půdy, jejichž odnětí by vzhledem k ustanovení zákona o ochraně zemědělského půdního fondu v platném znění nemohlo být povoleno. V současné době by z hlediska územního plánování již nebyla zřejmě povolena ani výstavba lokality Svatý Jan, ani lokalita Humna podél stejnojmenné komunikace, které se nacházejí v prostoru zákonem chráněné orné půdy II. třídy ochrany. Jediným místem, kde by z hlediska ochrany ZPF (IV. třída ochrany) mohla být povolena výstavba, je prostor západně od lokality Svatý Jan, kde byla již v minulosti připravována a zastavena pořízování změny č. 5 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice. Návrhu rozvoje obce tímto směrem brání skutečnost, že by se obec rozšiřovala směrem západním nevhodně na pohledovém horizontu, čímž by násobila negativní a kritizované působení založené zástavbou lokality Svatý Jan, zakládala by nevhodné přibližování zástavby sídel Únětice a Statenice – Černý Vůl, a část zástavby včetně přístupu a příjezdu k části této lokality, kde půda není chráněna zákonem, by byla na pozemcích II. třídy ochrany, což je rovněž nerealné z hlediska ochrany ZPF. Proto rozvoj tímto směrem byl vyhodnocen v současném právním prostředí jako nevhodný a nereálný při respektování zákona o ochraně ZPF a respektování zadání. Kromě limitující ochrany ZPF, ochrany přírody a krajinného rázu je v dalším rozšiřování zástavby do větších nových ploch kolem obce limitující i nedostatečná kapacita staveb a rozloha (existence) pozemků pro školství, a kapacita ČOV Rostoky, kam je obec odkanalizována.

Řešené území má potenciál vzniku pracovních příležitostí, a tím i snížení nutnosti cestování za prací. Pro vznik pracovních příležitostí je uvažován areál pivovaru i areál bývalé zemědělské výroby (byť je hodnocen jako pohledovou závadou v krajině, je připuštěno jeho zachování, respektive částečné zachování za předpokladu přestavby a doplnění dřevinné zeleně), vznik pracovních příležitostí je umožněn i uvnitř území ve smíšených obytných plochách.

Z uvedených důvodů není navrhován další významnější rozvoj ploch území určených k novému zastavění, nýbrž je zejména navrhováno věnovat se prostoru území zastavěného, navázat na předchozí územní plán, a pokud je to urbanisticky vhodné a územně technicky možné, akceptovat jeho dosud nenaplněné rozvojové plochy, a současně v souladu se Zadáním Územního plánu Únětice, pokud možno, ucelit tvar sídla bez připuštění přibližování k sídlům okolním a přispívat tím k jejich případnému budoucímu srůstání, a nepřipustit radiální rozšiřování nebo vznik samostatných drobných lokalit či samostatných staveb v krajině.

Pro ucelenost a samostatnost sídla ve veřejné vybavenosti je (obecně) vhodný optimální počet obyvatel pohybující se kolem 1600 osob. Pro tento počet obyvatel je totiž již možno založit plně funkční a vybavenou mateřskou školu (3 oddělení po 20 dětech) a plně vybavenou základní školu (9 tříd po 25 žácích), i prosperující obchod se smíšeným zbožím, kalkulováno dle soudobých urbanistických ukazatelů. Z výše uvedených údajů o vývoji počtu obyvatel je zřejmé, že tento stav počtu obyvatel v území nebyl nikdy dosažen a předpokládán, ale výhledově se může tomuto stavu přiblížit. Územní plán sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 uvažoval v návrhovém období nárůst odhadem ze 400 na cca 500 – maximálně 550 obyvatel, počet obyvatel byl následnými změnami a realizacemi zástavby již významně překonán, a to zatím nebyly vyčerpány kapacity stávajících zastavěných území ani některých rozvojových ploch, uvažovaných a povolených Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994.

Změny tohoto územního plánu znamenaly další navýšení (sice ve změnách nevyčíslené) původně v předchozím územním plánu uvažovaného počtu obyvatel odhadem cca až na 900 – 1000 obyvatel řešeného území. Při změnách se bohužel nikdo nezabýval otázkami potřeb situování dostatečné kapacitní základní občanské vybavenosti, nebo alespoň ploch pro její zajištění ve výhledu. To bylo základní pochybení při změnách, jejichž výsledkem byl jen nárůst ploch pro bydlení.

Nový Územní plán Únětice proto převážně pouze obsáhnul povolené plochy výstavby dřívějším územním plánem a jeho změnami, a navrhnul některé korekce tohoto stavu, a nad tyto hodnoty v počtu nových objektů a obyvatel novou zástavbu nenavrhoval. Návrh vycházel z toho, že rozestavěné lokality je vhodné, respektive nezbytné dostavět. Pro zajištění občanského vybavení jsou navrženy a situovány v Územním plánu v zastavěném území plochy pro mateřské školství; pro základní školu nebo sociální a zdravotní služby seniorům včetně stacionáře je navržena na urbanisticky vhodném místě jiným způsobem nezastavitelná územní rezerva (R1). Obecně největším problémem by při rozsáhlejší a v krátkém čase realizované bytové výstavbě byl velký nápor zejména na mateřské a základní školství, které nemá prostor pro rozšíření ani situování na nových zastavitelných plochách určených pro tuto potřebu.

Územní plán Únětice může pomoci vzniku a rozvoji pracovních míst v řešeném území jednak potvrzením či stanovením nových smíšených ploch v tomto územním plánu, které umožní drobné podnikání, jednak potvrzením stávajících ploch (areálů) výroby nerušící včetně zemědělské. V daném případě počet nových pracovních míst oproti počtu v současnosti nelze odhadnout. Optimální by bylo, kdyby se ve výhledu počet pracovních příležitostí zvýšil a byl pokud možno rozmanitý. Ve smíšeném obytném území je možné podnikat jen omezeně, respektive provozovat jen aktivity drobnými firmami, při zachování kvality bydlení (životního prostředí).

J.4. MOŽNOSTI ROZVOJE ÚZEMÍ, KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Možnosti rozvoje byly zhodnoceny v textu výše.

V současnosti je třeba spatřovat možný rozvoj sídla v postupném naplňování volných nebo extenzivněji zastavěných pozemků v zastavěných územích a naplnění rozestavěných lokalit navržených pro výstavbu izolovaných rodinných domů, jejichž výstavba již byla zahájena nebo obsažena v předchozím Územním plánu sídelního útvaru obce Únětice, a tímto návrhem Územního plánu Únětice je potvrzena; tuto postupnou výstavbu by měl doprovázet souběžně vznik občanské vybavenosti v místě, eliminující její absenci pro stávající a budoucí zástavbu (školy, obchody a služby dostupné pěší docházkou, vznik veřejného prostranství v centru sídla s obchody a tržištěm). Tento rozvoj bude záviset jak na zájmu fyzických osob, vlastnicích pozemky určené k zástavbě, tak na investicích obce do chybějícího občanského vybavení.

Z obecních investic se jeví zejména kromě výše uvedených investic potřebné provést opravy nebo úpravy stávajících veřejných prostranství a dopravních staveb, které významnou měrou přispějí ke zlepšení technického a estetického stavu sídla i bezpečnosti. Z investic do dopravní infrastruktury se jedná zejména o úpravy hlavní komunikace v obci, k zajištění bezpečnosti pohybu pěší, cyklistické i automobilové dopravy. Problémem je, že hlavní komunikace je ve vlastnictví kraje. Podrobněji řešit otázku úprav veřejného prostranství s pozemní komunikací ale územnímu plánu nepřísluší. Úpravy by měly vést zejména k zajištění větší bezpečnosti chodců a cyklistů, (doplnění o chodníky pro pěší či preferenci pěšího pohybu, o bezpečnostní prvky ke snížení rychlosti průjezdu sídlem, doplnění doprovodné zeleně, případně stromořadí, povrchů – dlažeb, mobiliáře apod.).

Z hlediska soukromých investic je možno očekávat zájem o výstavbu rodinných domů a polyfunkčních staveb s převažujícími prostory pro bydlení nad nebytovým využitím. Ochranu dochovaných hodnot sídla včetně kvality bydlení, přírody a krajiny je třeba zajistit jednak tím, že nebude připuštěna zástavba mimo tvarově ucelené plochy, zástavba zvyšující významně počet obyvatel, vymykající se výškou a hmotou historické venkovské zástavbě a zástavbě izolovanými rodinnými domy, a jednak tím, že bude pečováno o přírodu a krajinu, kde budou postupně zakládány cesty a pásy či remízky a plochy dřevinné zeleně, navracující krajině drobnější měřítko a ztracenou estetiku.

J.4.1. URBANISTICKÁ KONCEPCE ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

V hranicích řešeného území je stanoveno toto základní členění území:

- plochy zastavěného území včetně ploch, kde lze připustit dostavbu či přestavbu, se zastavitelnými plochami uvnitř zastavěného území,
 - zastavitelné plochy vně zastavěného území,
 - plochy územních rezerv,
 - ostatní plochy s omezenou možností zástavby (tzv. nezastavitelné – plochy vodní, zemědělské, lesní, přírodní apod.).
- Základní členění území je obsaženo ve výkresu stejného názvu.

J.4.2. URBANISMUS ZÁKLADNÍHO FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Základní nadřazenou koncepci řešeného prostoru je možno shrnout tak, že návrhem Územního plánu Únětice je sledováno funkční a tvarové / prostorové dotvoření tohoto sídla ve volné, převážně zemědělsky užívané krajině, s výhledovým cílem využití jejího okolí zejména východně, severovýchodně a severně od okraje obce k zvýšení podílu zeleně za účelem zvýšení ekologické stability krajiny, estetiky prostředí a rekreačního potenciálu pro obyvatele metropolitního prostoru.

Dalším základním koncepčním cílem je uvolnění, zpřístupnění, zprůchodnění a ochrana údolního pásu podél vodoteče Únětického potoka a uvolnění území jeho záplav, včetně potvrzení a doplnění (rozšíření) dřevinného doprovodu a okolních navazujících přírodních ploch zeleně.

Středový prostor sídla je doplněn návrhem chybějících veřejných prostranství v pomyslném těžišti zástavby i celého řešeného území, a u tohoto centra je předpokládán i návrh místní občanské vybavenosti sloužící pro území obce. Ostatní veřejná prostranství v poloze vzdálenější od centra jsou převážně s větším podílem veřejné zeleně než zpevněných ploch, a jejich rozsah je zřejmý z výkresové části.

Jak bylo již v textu výše uvedeno, stávající i výhledová zástavba řešeného území je koncipována nikoliv s přísnou segregací jednotlivých funkcí, nýbrž s jistou volností prolínání bytových a nebytových funkcí, a to ať vertikálně

(situování jednotlivých funkcí v objektu po podlažích, například provozovna – bydlení), tak horizontálně (situování jednotlivých funkcí vedle sebe nebo i na sousedních pozemcích), za předpokladu, že se tyto funkce navzájem negativně neovlivňují. I přes tuto volnost danou definováním jednotlivých polyfunkčních ploch se zakládá, respektive upřesňuje jasné základní funkční uspořádání řešeného území a předpoklad umírněného budoucího urbanistického rozvoje.

Koncepce rozvoje celého řešeného území z hlediska funkčního uspořádání spočívá zejména na zachování přírodního potenciálu, přírodního charakteru území a zemědělství, na umírněném zvýšení počtu obyvatel výstavbou uvnitř a v několika případech i vně zastavěných ploch, a na vytvoření nových pracovních příležitostí zejména ve stávajících plochách nerušící výroby umožňující zejména drobné, bydlení nerušící výrobní činnosti, a v obslužné sféře. Pro obyvatelnost obce a komfort bydlení je tím sledováno zajistit takové podmínky, aby se snížilo dojíždění z místa za prací a za základním vybavením a službami. Pro rozvoj ekonomické základny jsou dnes k dispozici stávající, někde opuštěné nebo extenzivně využívané areály a stavby. Výroba je předpokládána a předepsána takového charakteru, aby se nezvyšovaly podíly automobilové nákladní dopravy v sídle.

Podmínky prostorového uspořádání předepisují zachování drobného měřítka staveb venkovského osídlení a zakazují výstavbu jakýchkoliv staveb plošně, prostorově i výškově vybočujících, či stávající měřítko porušujících.

Využití řešeného území pro krátkodobou rekreaci obyvatel metropole (vedení pěších a cyklistických tras a cyklostezek, situování parkovací plochy návštěvníků území) byla snaha navrhovat a řešit tak, aby ruchem netrpěla pokud možno intimita a poklidný charakter obytných území rodinné zástavby, avšak atraktivita území ve spojení s dalšími turistickými atrakcemi (občerstvení v pivovaru aj.) a stávající systém komunikací či ochrana lesních pozemků dává v některých částech řešeného území málo prostoru k úspěšnému a účinnému naplnění tohoto cíle (snížení ruchu).

NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistické řešení návrhu Územního plánu Únětice spočívá tak jako u předchozího Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 ve kvalitativním zlepšení obytné funkce a zvýšení pracovních příležitostí v zástavbě uvnitř stávajících zastavěných území, a v situování zastavitelných ploch pro bydlení pokud možno ve vhodné poloze tak, aby mohl být zajištěn jejich vyhovující obytný standard.

Územní plán sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 byl v rozvoji poměrně uvážený a mírný, navrhoval přesto poměrně rozsáhlé nové zastavitelné plochy: plochu A – výstavbu Pod kapličkou, plochu B – výstavbu U hřbitova, povolenou územním rozhodnutím pod názvem Za Humny (v tomto návrhu nového Územního plánu Únětice je lokalita nazvaná Humna po takto nazvané ulici Humna, která tvoří její páteř), plochu C – Nad Únětickými rybníky (nad ulicí Úvozovou), plochu D – Nad Úněticemi. Z těchto ploch byla realizována téměř celá plocha A, plocha B je rozestavěna a postupně se zaplňuje, částečně je zaplněna plocha C, a bohužel ve větším rozsahu, než bylo obsaženo v Územním plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994, i plocha území lokality D (dnes část sídla nazvaná Svatý Jan).

Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994, datum vydání nedohledáno, připustila výstavbu čtyř individuálních rodinných domů při ulici Nad Rybníkem (nad Dolním rybníkem). Tato lokalita byla na základě rozhodnutí o parcelaci a umístění pozemní komunikace a technické infrastruktury realizována, a obsahuje 4 izolované rodinné domy. V návrhu nového Územního plánu Únětice byl respektován právní stav. Tím byla rozšířena severovýchodním směrem i původní, Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 navržená zástavba K Tichému údolí včetně tzv. smíšené zóny.

Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994, vydaná v roce 1999, připustila výstavbu šesti izolovaných rodinných domů a ulice Ztracené na samém okraji katastru Únětice v návaznosti na ulici Únětickou a na zástavbu v Černém Volu – Statenicích. Následně vznikla parcelace pro 8 izolovaných rodinných domů. Dosud (k roku 2020) byla realizována ulice Ztracená včetně inženýrských sítí a tři rodinné domy.

Obě změny předmětného územního plánu byly z dnešního pohledu urbanisticky nepřilišž žádoucí, přibližující navzájem zástavbu obcí a rozšiřující zástavbu obcí v radiálním pásu doprovázejícím údolí Únětického potoka. V návrhu nového Územního plánu Únětice byl respektován právní stav, lokality byly respektovány.

Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994, vydaná v roce 2000, obsahovala bohužel rozšíření zastavitelného území plochy D tehdy platného územního plánu z roku 1994 severním směrem. Změna č. 3 navazovala na zástavbu území Svatý Jan, realizovanou dle územního rozhodnutí z roku 1998, v níž nebyl dodržen regulativ územního plánu, že všechny domy budou přízemní s obytným podkrovím; realizovány zde byly převýšené, na horizontu v území nad kostelem situované dominantní bytové domy o dvou nadzemních podlažích a dvou podkrovích. Také změnu č. 3, která navázala na toto území Svatý Jan provázely nepřesnosti, které mají a budou mít negativní dopad na území. V grafické části nazvané návrh změny č. 3 byl uveden odlišný rozsah zastavitelného území oproti hranici

v grafické části nazvané úprava plochy zastavitelného území v zóně D (Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z 11/1994), tj. výsledný výkres změny č. 3 obsahoval zvětšení zastavitelné plochy oproti návrhu této změny, tedy schválený rozsah změny č. 3 zřejmě neodpovídal projednávanému návrhu změny č. 3. Text změny č. 3 rovněž neodpovídá grafické části, neboť se v něm připouští pouze výstavba 12 rodinných domů podél ulice Svatý Jan, přičemž ve výsledném výkresu je obsaženo území, kde následně vznikly další 4 pozemky vystupující nad logickou hranici zástavby „zastavitelného území v zóně D“, nad ucelený horizont dnes již stávající zástavby podél severního okraje ulice Svatý Jan.

Změna č. 4 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994, vydaná v roce 2002, připustila výstavbu lokality o 12 rodinných domech při ulicích Třešňová, Višňová, v návaznosti na katastrální území a zástavbu Statenic, část Černý Vůl. Výstavba byla téměř v celém rozsahu realizována. V návrhu nového Územního plánu Únětice byl respektován právní stav, lokalita byla respektována.

Změna č. 5 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 obsahovala rozsáhlý návrh rozšíření zástavby obce do území mezi lokalitou C a D, na území západně od lokality D, které územním plánem z roku 1994 nebylo k zástavbě navrženo a povoleno, Touto změnou měla být umožněna výstavba na provedené parcelaci rodinných domů, zanesené do katastru v rozporu s tehdy platným Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice, který zástavbu parcel izolovanými rodinnými domy nepřipouštěl. Pořizování změny územního plánu nebylo dokončeno, bylo zastaveno v roce 2006. Návrh změny neměl náležitosti, které vyžadovalo toho roku vydané znění nového stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, též vyvstala potřeba pořídit již územní plán nový, protože nebylo po změnách vydáno jeho úplné znění.

V roce 2012 bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Výstavba rodinných domů, komunikací a inženýrských sítí, Lokalita B, Za Humny, Obec Únětice“, V tomto návrhu nového Územního plánu Únětice je parcelace provedená dle tohoto rozhodnutí pro 25 rodinných domů s přízemím a podkrovím respektována, lokalita zvaná Humna, a zástavba parcel rodinnými domy oboustranně podél ulice Humna byla k březnu roku 2022 cca z poloviny již realizována (v územním plánu jsou zaneseny domy dle stavu v mapě katastru nemovitostí ČÚZK aktualizované v době zpracovávání Územního plánu Únětice k druhému veřejnému projednání).

Urbanistická koncepce vychází ze stávajícího stavu. V rámci existujícího právního stavu se navrhuje doplnění rozestavěných lokalit zástavby izolovanými rodinnými domy, a to tak, aby byl ucelen souměrný tvar a obvod sídla, pokud možno bez radiálních výběžků, s centrem (veřejným prostranstvím – návesním společenským venkovním prostorem obce a základní vybaveností) v přirozeném a logickém těžišti této zástavby. Větší podíl bydlení nad současný stav se připouští v centrální části se statky či zemědělskými usedlostmi, kde je příležitost situovat i pracovní příležitosti, neboť stávající zemědělské stavby se k tomu účelu mohou lépe přizpůsobit. Pracovní příležitosti se kromě tohoto smíšeného obytného historického centra situují i ve stávajících výrobních plochách za předpokladu jejich přestavby (pivovar, bývalý zemědělský areál). V okolní krajině i v sídle je navržen zejména průchod územím pro územní systém ekologické stability podél Únětického potoka a rybníků, a rozšíření ploch zeleně do svahů kolem vodoteče tam, kde to je možné v nezastavěném území, a současně (s ohledem na předpoklad a požadavek vytvoření tzv. zelených pásů kolem Prahy a zajištění drobnějšího měřítka krajiny, a zajištění její lepší průchodnosti) je navrženo přiměřené zvýšení podílu ploch zeleně v krajině užívané v současnosti k zemědělské rostlinné produkci. Vzhledem k tomu, že se jedná o chráněné bonity nejkvalitnějších půd, se však předpokládá, že využívání krajiny pro rostlinnou výrobu nebude významně redukováno, spíše bude měněno její zemědělské využití, například v souvislosti s požadavkem vzniku zelených pásů bude podporován vznik přirozených luk (nesečených a neoraných polností), nebo i luk sečených s pěstováním píce (zejména travin, lučních a pastevních porostů, jeteloviny) pro následné silážování a senážování k využití zemědělskou živočišnou produkcí apod.

Krajina v řešeném území je do jisté míry v některých ročních obdobích a za příznivých podmínek počásí přetížena krátkodobým rekreačním využitím (pěší turistika, ale zejména cykloturistika), což může být v rozporu se zájmy obyvatel obce na zajištění nerušeného klidného tichého prostředí pro bydlení a bezpečnosti pohybu osob (dětí) kolem jejich nemovitostí. K zajištění rekreačního potenciálu i pohody bydlení je zajištěn vznik záchytného parkoviště na okraji obce ve směru příjezdu návštěvníků území od Prahy a vznik pěší a cyklistické cesty jižně od Únětického potoka a ulicí Na Parcelách - Ke Stříbrníku, snižující zatížení stávající hlavní trasy ulic Tiché údolí a Černovolská.

Pracovní příležitosti nabízí v současnosti obnovený pivovar, případně některé firmy ve středu sídla.

Rozvoj pracovních výrobních a nevýrobních příležitostí je umožněn jednak v rámci smíšených obytných území, zejména uprostřed sídla, kde jsou k tomuto účelu nastaveny regulativy, jednak v plochách občanského vybavení a v plochách výroby a skladování. Územní plán Únětice umožňuje i případnou rostlinnou i živočišnou výrobu v řešeném území v bývalém areálu při severovýchodním okraji obce navrženém k přestavbě (v přípustném rozsahu daném hygienickými předpisy s ohledem na kontakt s obytným územím lokality Humna), aby byla zajištěna i případná možnost obhospodařování okolní krajiny.

Nové lokality k výstavbě objektů pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady se nenavrhují.

J.4.3. LIMITY ROZVOJE PRO OPTIMÁLNÍ PODMÍNKY UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Optimální rozvoj řešeného území je ovlivněn zejména mírou zatížení prostředí lidskou činností a možnostmi, respektive schopností člověka i přírody eliminovat negativa z této činnosti.

Vyrovnaný stav je dán množstvím populace v řešeném území, způsobem, jak tato populace s řešeným územím nakládá, a jaké vhodné technické prostředky používá k likvidaci negativních dopadů ze své činnosti.

Limity území jsou dány zákonem (zákony), limity byly stanoveny územním plánem z roku 1994 a budou stanoveny (upraveny) rovněž tímto novým Územním plánem Únětice po jeho schválení. Základními limity obsaženými v Územním plánu Únětice jsou zejména tyto:

- limity regulující dosažení a zachování uceleného souměrného tvaru sídla bez radiálního rozšiřování podél vodoteče a nad horizont stávající zástavby nad údolím, a dosažení úsporného hospodaření s pozemky v zastavěném území (dostavba přinášející rozumné zvýšení hustoty obyvatel na měrnou jednotku zastavěného území),
- limitní počet obyvatel (do orientačního maxima 1500), který lze vztáhnout k naplnění ploch dostavby zastavěného území, a k menším plochám zastavitelným doplňujícím tvar či proluky urbanisticky vhodného půdorysu obce, které byly většinou již stanoveny v předchozím územním plánu či případně v jeho změnách, za předpokladu současného vybudování veřejné infrastruktury, zejména centrálního veřejného prostranství a základní občanské vybavenosti, též některých druhů technické infrastruktury,
- limity, které vyvolává existence památkově chráněných objektů a souborů, a ochrana historického dědictví urbanismu a architektury bývalých statků a usedlostí v centru obce i drobné historicky vzniklé venkovské zástavby,
- limity, které jsou dány ochrannými pásmy komunikací a staveb technické infrastruktury a jejich kapacitami, včetně těch staveb, které nejsou situovány v řešeném území,
- limity stanovené pro záplavová území,
- limity stanovené pro ochranu přírody a krajiny; nelze snižovat rozsah lesů, limitem je rovněž stanovený rozsah ÚSES, regulativy a omezení stanovené pro ÚSES a další chráněné plochy přírody,
- limitem je existence kvalitní zákonem chráněné zemědělské půdy. Nelze zasahovat do kvalitní zemědělské půdy (I. a II. třídy ochrany) nebo půdy, do které byly vloženy investice formou meliorací,
- limitem je též ochrana ložisek nerostných surovin.

Limity (kromě těch, které jsou stanoveny jinými předpisy) jsou stanoveny v textové i výkresové části výroku Územního plánu Únětice.

J.4.4. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A OPATŘENÍ

Územní plán Únětice obsahuje vymezení veřejně prospěšných staveb, a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, a dále obsahuje 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, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona.

Mezi veřejně prospěšné stavby a opatření ve smyslu § 170 zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění obecně náleží veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, například pozemní komunikace, významná pěší propojení a prvky cyklistické infrastruktury, prvky a zařízení železnice (v řešeném území se železnice nenachází), potřebná veřejná parkoviště, apod., dále veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (pro zásobování vodou, odkanalizování splaškových i dešťových vod, pro zásobování plynem, elektrickou energií, apod.), veřejně prospěšné stavby a opatření pro ochranu před povodněmi a snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (úpravy vodních toků, revitalizace drobnějších vodních toků, plochy pro zvyšování retenční schopnosti území, nezastavitelné pásmo na břehu podél vodního toku), dále veřejně prospěšná opatření pro rozvoj přírodního dědictví (územní systém ekologické stability nadregionální, regionální, lokální, interakční prvky), veřejně prospěšná opatření na ochranu archeologického a historického dědictví (archeologické lokality), a veřejně prospěšná opatření pro obranu a bezpečnost státu (v řešeném území se takové stavby nenacházejí).

Mezi nejvýznamnější veřejně prospěšné stavby a opatření v řešeném území patří konkrétně vznik (rozšíření) veřejného prostranství (převážně zpevněného návesního centrálního prostranství) PV-01. PV-02 a PV-03 a pozemní komunikace k zajištění přístupu k navrhovaným budoucím veřejně prospěšným stavbám občanského vybavení (OV-03) v centru obce, vymezené pozemní komunikační stavby (i pěší cesty) umožňující prostupnost zástavbou i krajinou, včetně chodníku do Horoměřic (DS-06), a vznik parkoviště DS-03 na okraji obce pro návštěvníky (turisty, cyklisty) využívající rekreačního potenciálu území a restauračních provozů pivovaru.

Většina staveb technické infrastruktury v území řešeném Územním plánem Únětice již byla v nedávných letech realizována, nebo je či bude ukládána do veřejných prostranství ve vlastnictví obce, tedy statut veřejně prospěšné stavby nepotřebuje.

Důvodem vymezení VPS TI-01 je možnost využití i místních zdrojů pitné vody pro vhodné hospodaření s vodou a případné úspory plateb cizímu dodavateli.

Vymezení územního systému ekologické stability a jeho doplnění o ty části, kde nebyl dosud vymezen, nebo není funkční, je potřebné k zajištění jeho celkové funkčnosti bez dílčích přerušení, k zajištění stability krajiny a migrace živočichů.

Mezi veřejně prospěšné stavby a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo ve smyslu § 101 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, náleží veřejně prospěšná stavba občanského vybavení navržená v centru obce (pro mateřské školství, případně zdravotní služby OV-03), a dále drobná veřejná prostranství se sídelní zelení – parky a kompozičně významná zeleň apod.). K situování plochy OV a návrhu tohoto opatření bylo přistoupeno na základě kladného projednání návrhu s vlastníkem, nedostatku pozemků ve vlastnictví obce, a též s ohledem, že se jedná o vhodné doplnění centra obce základní vybaveností v návaznosti na vytvoření jižního okraje hlavního veřejného prostranství obce.

J.5. KONCEPCE STAVEB DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V současnosti je řešené území obce Únětice z hlediska dopravy negativně ovlivňováno leteckou dopravou a automobilovou dopravou. Letecká doprava produkuje hluk, automobilová doprava je zejména zdrojem rizika dopravních nehod a úrazů, neboť při průjezdu sídlem je komunikace III/2411 úzká, nepřehledná, v nadměrných spádech, převážně bez chodníků, a hrozí vzájemný střet vozidel nebo střet vozidel s chodci a cyklisty.

Místní komunikace v některých případech nedosahují předepsané a potřebné šíře. Místní komunikace (s výjimkou lokalit nové výstavby, například lokality Svatý Jan) neobsahují rozdělení na vozovku a chodníky, aniž by byly označeny jako obytná zóna.

Nedostatky technického rázu jsou evidovány u cyklistické dopravy. Množství pohybů cyklistů projíždějících obcí v sezóně někteří obyvatelé obce vnímají jako problém - zásah do jejich soukromí a kvality obytné funkce. Nadřazená trasa Tichým údolím z Rostok do Statenic prochází zastavěným prostorem Únětic komplikovaně, aniž by bylo možno její průběh lépe bezkolizně nebo odděleně od ostatních druhů dopravy a bez větších stoupání a klesání nebo bez průjezdů obytným navrhnout či vhodně korigovat.

Jiné druhy dopravy, než výše uvedené, nezpůsobují v území větší problémy.

HISTORICKÉ CESTY A HISTORIE DOPRAVNÍHO SYSTÉMU

Z historických mapových podkladů lze vypožorovat síť původních historických cest, která vytvořila základ současného komunikačního systému. Základem komunikačního skeletu, tak jako tomu je ostatně dodnes, bylo křížení cesty ve směru sever – jih (dnes hlavní komunikace, kolmo překonávající údolí údajně v místě nejsnazšího přechodu vodoteče), a cesty ve směru západ – východ (dnes vedlejší komunikace, doprovázející vodní tok údolím). Tyto cesty se dochovaly v zásadě do současnosti. Systém těchto cest doplňovaly další cesty radiálně směřující k historickému centru obce z okolí přímým směrem, které umožňovaly dosažení okolních sídel a cílů a polních lánů, polních dílců. Několik polních cest, cca v počtu 4 až 5, se nedochovalo, nebo jsou po nich pouze náznaky v podobě mezí s rozptýlenou doprovodnou keřovou zelení, případně úvozu; tyto cesty zanikly v důsledku scelení lánů, jiného způsobu zemědělského hospodaření a techniky, a též rozšířením provozu automobilové dopravy. Prakticky zcela zanikla doprovodná zeleň cest nebo remízky v polnostech. Dle historické mapy směřovalo do Únětic paprskově cca 11 cest.

Dopravní systém cest byl v minulosti tak četný, protože Únětice zaujímaly původně zřejmě mezi okolními sídlami (obcemi) významnější postavení, neboť měly kostel s farou a církevním velkostatkem, školu a hřbitov, na který byli pochováni lidé ze Suchdola, Horoměřic, Velkých Přílep, Úholiček a Podmoráně. Přesto bylo spojení s okolními obcemi až do roku 1881 jen polními cestami. Teprve roku 1881 byla postavena do obce první silnice z Horoměřic až k č. p. 25 (kousek nad kostelem). Pokračováno ve stavbě bylo pak v roce 1887, a to až k okresní silnici od Velkých Přílep do Rostok; součástí této stavby byl průraz v terénu a tím vznik velkého zářezu nad Úněticemi, který zajistil přijatelný překonatelný podélný spád pro tehdejší dopravu. Překonání poměrně hlubokého údolí vyvolalo vznik serpentín, snižujících podélné spády pro možnost jízdy zvířaty tažených povozů a následně i automobilové dopravy.

V roce 1931 nechala obec na zmírnění nezaměstnanosti upravit cestu k Černému Volu od č. p. 22 až za rybník

(dnes hráz mezi horními rybníky) vyšutrováním, vyštětováním, na některých místech i ručním prokopáním a úpravami. Potřebný kámen byl lámán v panské rokli za rybníkem. Povrch byl zpevněn válcováním.

V roce 1932 došlo z pomýšlené stavby silnice Tichým údolím do Roztok jen k realizaci úseku na katastru Únětic od č. p. 50 na hranice obce se sídlem Suchdol pod Holým vrchem. Rovněž zde se realizovaly zemní práce terénními úpravami. U č. p. 50 byla cesta rozšířena odkopávkou a přestavěním opěrné zdi pod hřbitovem a u zahrádky od č. p. 57. Před č. p. 52 a 53 byly realizovány velké prokopávky, kvůli kterým pak byla od mlýnské nádržky až naproti mlýnu č.p. 11 (Vytiskovi) postaveny opěrné zdi. U č. p. 41 a č.p. 10 byla odkopána stráž a materiál odvezen. I u této stavby došlo k zpevnění vozovky kamenem a válcováním.

Po druhé světové válce byla řada radiálních cest polnostmi při scelování polí opuštěna, rozorána, nebo přestala být užívána, a samovolně zanikla - částečně nebo úplně.

Nová veřejná prostranství s pozemními komunikacemi vznikla v obci v souvislosti s novými lokalitami bytové výstavby po roce 2000, převážně s vozovkami živičného povrchu a chodníky z betonové zámkové dlažby (ulice Svatý Jan, Pod kapličkou a další), část ulice Nad Rybníkem v místě nové obytné zástavby byla provedena pouze v zámkové dlažbě. K opravám a realizacím nových povrchů bylo přistoupeno u řady komunikací v obci v nedávné době po dokončení všech tras technické infrastruktury (zejména splaškové kanalizace).

J.5.1. DOPRAVA AUTOMOBILOVÁ

Z hlediska širších dopravních vztahů je území obce Únětic situováno mimo stávající významné nadřazené dopravní tepny.

Nejvýznamnější frekventovanou komunikací v řešeném území katastru a jeho okolí je a do výhledu i zůstane silnice II. třídy II/241 z Prahy - Suchdolu na Velké Přílepy a dále směrem severním. Komunikace končí u Svrkyně, kde se napojuje na plánovanou budoucí komunikaci II/240 (dvoupruhová silniční stavba, VPS D027).

Severní část katastru protíná ve směru západ – východ komunikace III. třídy III/2421 z Roztok do Velkých Přílep. Mezi uvedenými komunikacemi je situováno propojení v podobě komunikace III. třídy III/2411, procházející sídlem Únětice, a sloužící pro místní průjezdnou dopravu mezi blízkými sídly i pro obsluhu obce Únětice. Komunikace je též spojkou z Horoměřic na Roztoky nebo z Úholiček do Prahy nebo do Horoměřic, proto je její zatížení vyšší, než kdyby byla užívána jen k dosažení sídla a pro průjezd k nejbližším okolním sídlům. Vyšší zatížení je způsobeno blízkostí hlavního města Prahy a hustotou, respektive rozrůstáním okolních sídel, spadujících zejména do Prahy. Jmenované komunikace jsou živičného povrchu s šíří cca 6 m, v podobě extravilánového provedení (oboustranné příkopy) vyjma úseku v obci. Zde je silnice III/2411 zvaná Rýznerova, a její šíře je 6 m převážně bez chodníků, ve 180° nepřehledné zatáčky mezi č. parc. stavebními 26 a 27 je šíře vozovky snížena jen na 5 m bez chodníků. S dopravní závadou je místo nároží domu 44/1, kde se komunikace lomí v 90° bez příslušného oblouku k zatočení. Mostní objekt přes Únětický potok je dle hranic v KN šíře pouze 4,7 m. Největší závadou komunikace je absence chodníků a dostatečně (bezpečně) vybavených přechodů, respektive absence dopravních předpisů, preferujících pohyb pěších před automobilovou dopravou, neboť pozemní komunikace nelze chodníky s ohledem na existující šířky veřejného prostranství dovybavit.

Z komunikace III/2421 odbočuje silnice III/2422 na Žalov a silnice III/2423 na Úholičky.

Dopravně rizikovým, navíc značně frekventovaným místem, kde automobilová doprava projížděla značnou rychlostí, byla úrovněová světelně neřízená křižovatka silnice II. třídy II/241 s komunikací III/2411 Horoměřice – Únětice těsně za hranicí katastru Únětice u Prahy. Cca v roce 2011 zde byla provedena současně se stavbou prodejny Lidl stavba kruhového objezdu (investor Správa silnic Kladno?), která tuto závalu a rizika střetu vozidel do jisté míry odstranila. Stavba kruhového objezdu je již za hranicí katastru Únětice u Prahy, na k. ú. Horoměřice, a lze jí jen vytknout dopravně a prostorově nevhodné páté rameno, napojující přímo parkoviště prodejní haly společnosti Lidl, a ostré a nedostatečně dimenzované odbočení ze směru od Prahy k Úněticím.

Jako dopravně rizikové místo na hranici katastru Únětice u Prahy bylo vyhodnocena i křižovatka typu T silnic III/2421 a III/2411, na které byla navržena novým územním plánem kruhová křižovatka.

Ve vlastní obci je silnice III. třídy (sběrná komunikace kategorie C1) vedena v historicky vzniklé stopě, která má s ohledem na nepřehledné zatáčky a značné spády v některých místech trasy a křižovatek dopravní závady a riziková místa, viz výše.

Dopravní dostupnost obce Únětice a jejího okolí významně vzroste po realizaci rychlostní komunikace R1 (D0) - Pražského okruhu, kategorie R 34/100, který je navržen v trase jižně od Horoměřic a přes katastr Suchdol. Stavba SOKP (silniční okruh kolem Prahy), úsek SOKP 518 Ruzyně – Suchdol a úsek SOKP 519 Suchdol – Březiněves byla povolena

rozhodnutím, magistrátního stavebního odboru v roce 2008, a zrušeno rozhodnutím ministerstva pro místní rozvoj v roce 2010. Za předpokladu vyřešení rozporů ve správních řízeních byla stavba následně připravována s předpokládanými termíny vydání územních rozhodnutí v roce 2017, zpracování dokumentací ke stavebnímu povolení v roce 2018, získání stavebních povolení v roce 2019. Možné zahájení výstavby úseků bylo v roce 2016 uvažováno nejdříve k roku 2020 (přičemž v roce 2009 byla výstavba plánována na léta 2010 až 2013). V případě jmenovaných úseků SOKP se jedná o jeden z nejproblémovějších a nejnákladnějších úseků celého SOKP, proto se nová varianta termínu zahájení výstavby v roce 2020 již v roce 2016 zdála jako příliš optimistická. V roce 2019 probíhalo k záměru SOKP 518 Ruzyně – Suchdol tzv. zjišťovací řízení (posuzování vlivů na životní prostředí před procesem územního rozhodování). V roce 2020 se předpokládalo a dosud (2022) je publikováno vydání územního rozhodnutí v roce 2022 a zahájení stavby cca v roce 2025.

Komunikace II/241 pak bude vycházet z MÚK Výhledy (výjezd 36 Suchdol) na tomto Pražském okruhu (D0) na území hl. m. Prahy mezi Horoměřicemi a Suchdolem, západně od plánovaného portálu cca 2 km dlouhého hloubeného tunelu Suchdol pod Suchdolem (varianta J).

INTENZITY AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

V průzkumech a rozborech v roce 2009 bylo konstatováno, že pro návrh ploch s rozdílným způsobem využití v Územním plánu Únětice hraje významnou úlohu zjištění současných a výhledových zátěží z automobilové dopravy na komunikacích v řešeném území, zejména zjištění stávající a výhledové zátěže na komunikaci III/2411 v Úněticích, a z těchto zátěží odvození pravděpodobné intenzity hluku z provozu, a opatření proti hluku.

Ve vlastním řešeném území obce Únětice nejsou významné cíle automobilové dopravy, které by vyvolávaly procentuálně významný podíl zatížení komunikace v obci. Nákladní autodopravu může vyvolávat výroba v pivovaru, není však významného rozsahu. Zatížení hlavní komunikace procházející obcí Únětice (III/2411 - ulice Rýznerova) tedy je součtem automobilové dopravy průjezdné (tranzitní) a automobilové dopravy cílové, vyvolané bydlením v obci. Tranzitní doprava je významná, neboť na průtahu obcí Únětice nejsou žádná zklidňující opatření pro snížení intenzit a rychlosti projíždějících vozidel.

Dle dostupných materiálů, získaných při průzkumech v roce 2009, činilo zatížení komunikace procházející obcí Únětice za 24 hodin celkem do 5 000 vozidel, ve výhledu do roku 2020 se ale předpokládal nárůst až do 10 000 vozidel. V prostoru komunikace z Roztok u Prahy ke křižovatce do Únětic bylo uváděno toto výhledové zatížení do 10 000 vozidel, na komunikaci II. třídy Suchdol – Velké Přílepy zatížení do 15 000 vozidel. K roku 2008 byly ještě k dispozici údaje o zátěži na ulici Kamýčské v Suchdolu, úsek 6063 – 6079 mezi křižovatkou Kamýčské s Budyňskou a hranicí Prahy: TV (pomalá) = 200 + 300 = 500, O = 5 500 + 5 100 = 10 600, BUS MHD = 75 + 74 = 149, SV = 5875 + 5374 = 11 222. Tento údaj ale není významný, protože v úseku je množství cílů dopravy (obytné území).

K roku 2016 byly k dispozici intenzity ročního průměru denních intenzit automobilové dopravy ze sčítání provedeného Ředitelstvím silnic a dálnic, a s. v roce 2010, v součtu obou směrů za 24 hodin v pracovní den (zkratky: TV = těžká vozidla, O = osobní vozidla, M = motocykly, SV = součet všech vozidel):

- komunikace II/241 v úseku 1-4369, tj. hranice Prahy až zaústění do II/240 v křižovatce jižně od Statenic – Černého Vola: TV = 486, O = 4667, M = 52, SV = 5205.
- komunikace III/2421 v úseku 1-6070, tj. Roztoky u Prahy až Úholičky, křižovatka s III/2423 (s ulicí Roztocká): TV = 436, O = 5344, M = 77, SV = 5857.

K roku 2020 byly k dispozici intenzity ročního průměru denních intenzit automobilové dopravy ze sčítání provedeného Ředitelstvím silnic a dálnic, a s. v roce 2016, v součtu obou směrů za 24 hodin v pracovní den (zkratky: TV = těžká vozidla, O = osobní vozidla, M = motocykly, SV = součet všech vozidel):

- komunikace II/241 v úseku 1-4369, tj. hranice Prahy až zaústění do II/240 v křižovatce jižně od Statenic – Černého Vola: TV = 627, O = 5716, M = 69, SV = 6412.
- komunikace III/2421 v úseku 1-6070, tj. Roztoky u Prahy až Úholičky, křižovatka s III/2423 (s ulicí Roztocká): TV = 632, O = 5888, M = 46, SV = 6566.

Zátěž komunikace Rýznerova v údajích o celostátním sčítání dopravy periodicky prováděném Ředitelstvím silnic a dálnic ČR není obsažena. K dispozici je sčítání dopravy provedené v roce 2015 v rámci bakalářské práce Davida Vitouše, která uvádí roční průměr denních intenzit automobilové dopravy:

TV = 276, O = 2885, M = 506, SV = 3667 vozidel celkem v obou směrech. Tranzitující doprava činí 2546 vozidel za den, tedy cca 70 % celkového objemu dopravy. Cílová doprava je tedy o cca 1121 pohybech, přičemž v době průzkumu (2015) měla obec cca 700 obyvatel. To odpovídá počtu ekonomicky aktivních a počtu jízd za zaměstnáním při určitém rozdělení pohybů mezi dopravu individuální a hromadnou. K roku 2020 lze odhadnout nárůst dopravních pohybů z 3667 na cca 4000. Podíl tranzitní dopravy je třeba snížit, a bude snížen dopravními opatřeními, naopak naroste počet pohybů

cílových s nárůstem počtu obyvatel. S kvalitou a četností hromadné dopravy a se současným zaváděním parkovacích zón, a tedy s omezením individuální dopravy v Praze, by mohl postupně klesat i počet dopravních pohybů cílové dopravy (jízdy osobním vozidlem za prací do hlavního města Prahy). V současnosti je několik lokalit rozestavěno, a nárůst pohybů z cílové automobilové dopravy v pohybu ovlivnit tedy nelze, území SV v centru s předpokládanou postupnou přestavbou jsou regulována, aby nebyla přetížena počtem obyvatel, a předpokládají pracovní příležitosti v místě. Nové zastavitelné plochy jsou minimálního rozsahu. Výpočet nárůstu obyvatel a kapacit veřejné infrastruktury (OV, zejména školství, TI - zejména ČOV, i další zvyšování dopravní zátěže hlavní komunikace v obci s neřešitelnými dopravními závadami) vylučuje v současné situaci další významnější nárůst zastavitelných obytných ploch, které proto návrh Územního plánu Únětice neobsahuje. Je tedy reálný předpoklad, že hlavní komunikace i systém místních komunikací nárůst zátěží z automobilové dopravy i v případě maximálního výhledového počtu obyvatel dle tohoto územního plánu pojme (pokud možno při snížení pohybů dopravy průjezdné, která odlehčí komunikaci ve prospěch nárůstu cílové dopravy v obci, a za případného posílení spoju MHD pro získání vyšší kvality a atraktivity).

Zatížení hlavní komunikace Rýznerovy v obci automobilovou dopravou vyvolává hlukovou zátěž a znečištění ovzduší, což je v této situaci problematické s ohledem na to, že v těsném okolí komunikace je situována stávající stabilizovaná obytná zástavba, kterou je a bude obtížné ochránit proti hygienické zátěži (která je navíc vyšší s ohledem na podélné sklony vozovky hlavní ulice), a s ohledem na to, že v údolí může být častější horší provětrávání a častější inverzní stavy.

Pro úplnost údajů lze ještě uvést údaj z modelování zátěží uvedených v Odůvodnění územního plánu Roztok z roku 2021: Předpoklad zátěží na komunikaci III/2411 je pro rok 2025 odhadován v úseku Únětice rozcestí (III/2421) – Únětice cca 4150 všech vozidel za 24 hodin, v úseku Únětice – Horoměřice rozcestí (II/241) celkem 5600 všech vozidel za 24 hodin.

V souvislosti s tvorbou nového Územního plánu Únětice se nepředpokládá ani nenavrhuje v řešeném území přeložka ulice Rýznerovy, pouze je předpokládána a doporučena úprava šířkových parametrů, instalace bezpečnostních prvků a dopravního značení s cílem snížení rychlosti a zvýšení bezpečnosti provozu, a tedy zejména i snížení atraktivity a výhodnosti tranzitní dopravy obcí. Ve středové části obce Únětice je doporučena i preference nemotorové dopravy. Uvedená opatření nejsou podrobností postižitelná v měřítku návrhu územního plánu. S ohledem na současně platné hygienické požadavky k útlumu hluku nebyla zadána a pořízena ani hluková studie.

V návrhu ÚP se rovněž nepředpokládá situování přeložky komunikace II/240, respektive II/241, které by vyvolaly přerozdělení zátěží. Požadavek obce Statenice na zanesení územní rezervy pro přeložku II/241 ve Statenicích, která by procházela západním cípem katastrálního území Únětice u Prahy, nebyl v Územním plánu Únětice Obecním úřadem a pořizovatelem akceptován, neboť záměr není podrobněji prověřen, dokladován, a není obsažen ani v ZÚR SK.

KONCEPCE AUTOMOBILOVÉ DOPRAVY

Prostorem je vedena a zůstane situována silnice III/2411, nazvaná v prostoru obce ulice Rýznerova, která je nositelem průjezdné automobilové dopravy i dopravy směřující do řešeného území a z řešeného území jako zdroje a cíle dopravních pohybů. Je současně sběrnou i obslužnou komunikací sídla (obce). Komunikace III. třídy se navrhuje jako dvoupruhové s šířkou jízdního pruhu 3,0 m, tedy v kategorii S 7,5. V prostoru krajiny se tedy navrhuje šíři vozovky této komunikace upravit na 7,5 m v kategorii S 7,5/60; pokud trasa prochází nezastavěným územím, lze tento parametr zajistit technicky i majetkově. V prostoru zastavěného území obce (stávající zástavby) je veřejný prostor pro situování pozemní komunikace mezi stávajícími hranicemi pozemků existujících staveb v některých místech stísněný, i tak je zde ověřena a navrhována šíře vozovky komunikace 7 m, a pro segregaci pěšího pohybu od automobilového chodník po jedné straně či po obou stranách o šíři pokud možno min. 1,5 m, po druhé straně podél oplocení případně pruh zeleně 0,5 m, nebo případně zde může být navrženo a projednáno snížení navrhované šíře vozovky na 6 m. V obci se navrhuje dále zpomalovací prvky pohybu na komunikaci (dnes při příjezdu do obce je realizována světelná signalizace reagující na pohyb vozidla), v prostoru u navrhovaného centrálního veřejného prostranství a přechodu pro pěší a křížení komunikace s cyklotrasou se předpokládá zvýšení nivelety vozovky příčným prahem na úroveň okolních chodníků či prostranství pro přednostní pohyb pěších. Variantou je realizace obytné zóny pro pohyb pěších i vozidel s preferencí pohybu pěších v prostoru veřejného prostranství. Veřejné prostranství tohoto typu by mělo vzniknout v místech, kde situování chodníků je prakticky nereálné, a v centru sídla.

Šířkové parametry veřejných prostranství obsahujících stávající místní pozemní komunikace se upravují tehdy, pokud je to nezbytné pro bezpečný provoz, a pokud nelze v návrhu najít jiné řešení (například návrhem nových místních obslužných komunikací, úpravou stávající komunikace pro jednosměrný provoz, a pokud je to potřeba pro možnost situování nových staveb apod. Nové komunikace v navrhované zástavbě rodinnými domy by měly být situovány ve

veřejném prostranství o minimální šíři 8 m. Územní plán Únětice obsahuje návrh realizace (úpravy šíře) místních komunikací pro možnost umístění nových rodinných domů. V případě, že by podrobnější dokumentace (parcelace) následně prokázala potřebu úprav situování navrhovaných tras, zobrazených v Územním plánu Únětice, regulativy závazné části Územního plánu Únětice takové úpravy umožňují.

Výroková část Územního plánu Únětice obsahuje podmínku, že lokalita Humna existující parcelace pozemků pro možnost situování izolovaných rodinných domů oboustranně podél ulice Humna bude na ulici Rýznerovu napojena komunikací o šíři veřejného prostranství ve všech svých úsecích minimálně 8 m. Toto ustanovení vyplývá z obecně platné vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění. Některé rodinné domy této lokality jsou již zkolaudovány a užívány, přesto komunikace Humna (např. č. parc. 237/2) je v KN vedena jako orná půda, a v části, kde je komunikace realizována na pozemku č. parc. 241/7, a zřejmě i č. parc. 247/36, je vedena po částech těchto pozemků ve vlastnictví společnosti Agrivep, a.s., pozemek veřejné komunikace od těchto pozemků není oddělen, a veřejné prostranství minimální šíře 8 m není stanoveno (potvrzeno), tedy je sporné, zda veřejné prostranství této šíře dosahuje. Pozemek č. parc. 241/7 je veden jako neplodná půda, pozemek č. parc. 247/36 jako manipulační plocha. Podmínka by měla vést k nápravě tohoto pochybení.

Návrh místní komunikační sítě vychází z historicky založeného systému obsluhy území a zohledňuje stávající polohu místních komunikací a cest v zastavěných částech sídel i mimo jejich zástavbu.

V návrhu Územního plánu Únětice (v hlavním výkresu funkční plochou DS) jsou potvrzeny či navrženy i významnější cesty k zajištění průchodnosti krajinou, a cesty významné z hlediska turistického pěšího a cyklistického provozu. Cesta pro pěší a cyklisty lesem č. parc. 191 nebyla jako komunikace vyznačena z důvodu, že nebyl připuštěn zábor PUPFL. S trasou zajišťující druhý západovýchodní prostup sídlem ve směru západ – východ se však i přes tuto skutečnost počítá, neboť zátěž ulice Tiché údolí je v některých obdobích zvýšeného turistického ruchu pro obyvatele domů a pozemků kolem trasy již málo únosný.

V blízkosti jižního okraje řešeného území procházejí významné státní silnice II/240 a II/241, u nichž je ve formě územní rezervy v návrhu Územního plánu Statenice uvažováno jejich přeložení, které by zasahovalo i do katastrálního území Únětice u Prahy v jeho západní části. Návrh Územního plánu Únětice takovou variantu neobsahuje, neboť ji vyhodnotil pro řešené území i z hlediska širších dopravních vztahů zatím jako problematickou a neprověřenou žádnými průkaznými podklady, a v předmětném řešeném území, kde by územím katastru Únětice u Prahy v návaznosti na Územní plán Statenice přeložka procházela, nejsou plochy, umožňující zástavbu, která by případnou realizaci přeložky následně v budoucnu vyloučila nebo ztížila. Komunikace ani formou územní rezervy není v Územním plánu Únětice vyznačena, neboť není obsažena v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění, nebyla obsažena v Zadání a nebyla shledána v katastru Únětice u Prahy jako bezproblémová (vliv na zástavbu, zásah do krajiny). Přeložka by dle autorů (Atelier T-plan, s.r.o., 2017) mohla nahradit stávající tranzitní dopravní vztah Roztoky – Suchdol přes Únětice. Další podrobnosti viz Územní plán Roztoky z roku 2021, část Odůvodnění, str. 111.

Z hlediska budoucnosti může významné změny přinést navrhovaná dopravní infrastruktura v okolním území, zejména na území hlavního města, která může přinést zvýšení kapacit průjezdné dopravy obcí po ulici Rýznerově.

Požizovaná změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy č. Z 2976/09, dle které je při budoucí navržené MÚK Pražského okruhu D0 stavby 518 se silnicí II/241 v Praze Suchdole navrženo situovat dopravní terminál tramvajové trati (TT) Podbaba - Suchdol a záchytné parkoviště P+R, může mít v budoucnu významný vliv na osobní automobilovou dopravu i na hromadnou dopravu osob v řešeném území. Tramvajový terminál významně zkrátí a zrychlí dostupnost Prahy hromadnou dopravou, což je pro Únětice zpráva pozitivní. Tramvajová trať je do prostoru terminálu navrhována v Suchdole prostorem ulice Kamýcké. Pozitivní dopad pro dostupnost Únětic i širokého okolního území osobní automobilovou dopravou bude mít i vznik Pražského okruhu (stavba 518 a 519 SOKP) a MÚK v Praze Suchdole. Rozsáhlý přestupní uzel s P+R v Praze Suchdole ale vyvolá zvýšení zátěží z automobilové dopravy, která k tomuto uzlu bude směřovat, včetně zvýšení intenzit automobilové dopravy z Roztok, Žalova a Úholiček, případně i dalších sídel, po ulici Rýznerově, což je poměrně velký problém pro zajištění kvality životního prostředí a bezpečnosti dopravního provozu uvnitř obce Únětice, kterou tato pozemní komunikace III/2411 prochází v parametrech větší zátěže vylučujících. Možným řešením, aby k této pro obec Únětice zcela nežádoucí situaci nedošlo, je vznik dalšího P+R pro město Roztoky a Žalov u stanice TT v Praze Sedleci, kam by osobní vozidla směřovala po trase III/2421 Lidická – Nádraží – II/242 Roztocká. MÚK 38 Rybářka předmětný obávaný budoucí stav zřejmě příliš neovlivní. Pro část města Roztok (Žalov) bude cesta přes Únětice zřejmě i po realizaci staveb SOKP 518 výhodnější než přes celé město a podél Vltavy do Sedlece. Územní plán Únětice na současnou i budoucí situaci může reagovat pouze opatřeními a stavebními zásahy pro zvýšení bezpečnosti provozu na této hlavní průjezdné komunikaci, které je možné dosáhnout tím, že bude provoz různými opatřeními zpomalen a průjezd obcí se znesnadní a znevýhodní.

Územní plán Únětice na tuto předpokládanou budoucí problematickou situaci může nyní reagovat pouze stanovením příslušných regulativů pro ulici Rýznerovu, což je v jeho textové části obsaženo.

OCHRANNÁ PÁSMA KOMUNIKACÍ

podle zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích (silniční zákon) v platném znění:

Silniční ochranné pásmo (ochranné pásmo komunikací) tvoří prostor, jehož hranice je určena svislými plochami vedenými do výšky 50 m a ve vzdálenosti:

- 100 m od osy přilehlého jízdního pásu dálnice, rychlostní silnice nebo rychlostní místní komunikace anebo od osy větve jejich křižovatek; pokud by takto určené pásmo nezahrnovalo celou plochu odpočívky, tvoří hranici pásma hranice silničního pozemku,
- 50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu ostatních silnic I. třídy a ostatních místních komunikací I. třídy
- 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu silnice II. třídy nebo III. třídy a místní komunikace II. třídy.

V silničních ochranných pásmech lze jen na základě povolení vydaného silničním správním úřadem a za podmínek v povolení uvedených:

- a) provádět stavby, které podle zvláštních předpisů vyžadují povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu
- b) provádět terénní úpravy, jimiž by se úroveň terénu snížila nebo zvýšila ve vztahu k niveletě vozovky.

V silničním ochranném pásmu na vnitřní straně oblouku silnice a místní komunikace I. nebo II. třídy o poloměru 500 m a menším a v rozhledových trojúhelnících prostorů úrovnových křižovatek těchto pozemních komunikací se nesmí zřizovat a provozovat jakékoliv objekty, vysazovat stromy nebo vysoké keře a pěstovat takové kultury, které by svým vzrůstem a s přihlédnutím k úrovni terénu rušily rozhled potřebný pro bezpečnost silničního provozu. Strany rozhledového trojúhelníka se stanovují 100 m u silnice označené značkou jako silnice hlavní a 55 m u silnice označené značkou jako silnice vedlejší.

V zastavěném území je ochranné pásmo stanoveno dle § 47a vyhlášky MDS č. 104/1997 Sb. jako hranice souvisle zastavěného území obce podél komunikace, která je spojnicí rohů půdorysů staveb (budov) zvětšených o 5 m po celém obvodu. Spojnice mezi rohy staveb nemá být větší než 75 m.

DOPRAVA V KLIDU

Dle průzkumů na místě jsou nároky na dopravu v klidu řešeny v obci na pozemcích staveb nebo areálů v dostatečném počtu, bez větších problémů nebo dopravních závad, způsobených odstavením vozidel nebo jejich četností. V řešeném území nebyly zjištěny nedostatky při potřebě odstavení nebo parkování osobních vozidel, včetně možnosti parkování návštěvníků území obce na veřejných prostranstvích. V současnosti je parkování návštěvníků území umožněno na provizorně upraveném pozemku č. parc. 471, k. ú. Únětice u Prahy, výměra 1148 m², způsob využití dle KN: jiná plocha, druh pozemku: ostatní plocha, ve vlastnictví Obec Únětice, Náves 17/4, 252 62 Únětice, a č. parc. 84/1, k. ú. Únětice u Prahy, výměra 1011 m², způsob využití neplodná půda, druh pozemku: ostatní plocha, parcela nemá evidované BPEJ, vlastník: dvě fyzické osoby. Parkování je umožněno i na části č. parc. 378/1 u kostela, k. ú. Únětice u Prahy, ve vlastnictví Obce Únětice.

Návrh ploch klidové dopravy vychází ze základních potřeb obce zajistit vhodné odstavování a parkování vozidel v optimálních dostupných vzdálenostech zejména od objektů základní vybavenosti. Zásadou pro stanovení potřebných kapacit klidových ploch byl předpoklad, že parkování a odstavování vozidel u rodinné zástavby bude prováděno na vlastních pozemcích majitelů domů. Zástavba rodinnými domy má převážně možnost odstavu vozidla v garáži nebo na ploše pozemku kolem rodinného domu. Ve smíšeném území SV bude doprava v klidu řešena v garáži polyfunkčního domu a případně na pozemku této stavby, dle příslušných ustanovení ČSN 73 6110. Na veřejných prostranstvích s pozemními komunikacemi bude odstav vozidel vyloučen dopravním značením s výjimkou míst k tomu určených.

Charakter stávající i navrhované zástavby v řešeném území – převážně obytná a smíšená obytná zástavba - umožňuje v převážné většině případů odstavování vozidel na vlastních pozemcích. Pro návštěvníky obce i pro účely budoucí vybavenosti je navrženo odstav a parkování osobních vozidel řešit pokud možno na navržených veřejných prostranstvích a na pozemcích vybavenosti k tomu vymezených a určených. Při vjezdu do obce od Prahy se navrhuje pro návštěvníky obce, kteří zde hodlají mít start a cíl pěších a cyklistických výletů, realizovat záchytné parkoviště o kapacitě cca do 30 stání pro osobní automobily.

Stanovení kapacit odstavných a parkovacích míst potřebných k zajištění dopravy v klidu pro všechny funkce, zejména pak pro bydlení, smíšené bytové a nebytové stavby a občanskou vybavenost, bude vždy navrhováno v souladu s platnou ČSN 736110. Řešení bude předmětem podrobnější dokumentace.

HROMADNÁ DOPRAVA OSOB

Systém hromadné dopravy osob je v území založen na autobusové přepravě.

Obec je dostupná regionálními autobusy PID, linkami č. 355 a 359 z Prahy do Únětic. V obci jsou 3 zastávky, a to autobusová zastávka Únětice Na Parcelách (jižní část obce), Únětice Obecní úřad (střed obce) a Únětice (severní část obce), kde je rovněž konečná stanice s otočkou a hygienickým zařízením pro řidiče.

Linka č. 355 je provozována Dopravním podnikem hlavního města Prahy, a.s., v rámci PID (Městská doprava Prahy) na trase Dejvická (vazba na trasu A metra a tramvaje) – Čínská – Nádraží Podbaba – (Ve Struhách) – Hydrologický ústav – V Podbabě – Břetislavka – Pod Hájem – Žákovská – Lysolaje – Horoměřice Švejkova – Horoměřice – Horoměřice V Lipkách, Únětice Na Parcelách, Únětice Obecní úřad, Únětice. V pracovní den je vypraveno v jednom směru 49 spojů, v sobotu a neděli 22 spojů. Doba jízdy cca 24 minut. Linka v Úněticích končí.

Linka č. 359 je provozována Dopravním podnikem hlavního města Prahy, a.s., v rámci PID (Městská doprava Prahy) na trase Suchdol (točka u ZŠ) – Internacionální – Zemědělská univerzita – Výhledské náměstí – Výhledy – Únětice Na Parcelách – Únětice Obecní úřad, Únětice – Roztoky rozcestí Žalov – Roztoky Masarykova – Roztoky Solníky – Roztoky U Rybníčku, Roztoky Tyršovo náměstí – Roztoky nádraží – Roztoky Bělina. V pracovní den je vypraveno 14 spojů, v sobotu a neděli autobus nejedí. Doba jízdy cca 25 minut. V současnosti je linka prodloužena z Únětic do Roztok o zastávky Roztoky, rozcestí Žalov – Roztoky Masarykova – Roztoky Solníky – Roztoky U rybníčku – Roztoky Tyršovo náměstí – Roztoky nádraží – Roztoky Bělina. Autobus má velmi dlouhé intervaly a

Od roku 2016 došlo u obou linek k nárůstu o několik spojů, které pokrývají dostatečně potřebnou kapacitu a relativně i interval spojů.

Žádný linkový spoj nezajišťuje bez přestupu rychlé a celodenní spojení Únětice – (Suchdol) Dejvická. Autobusy mají zastávku u prodejny Lidl v Horoměřicích, kde by bylo možno případně zajistit parkoviště P+R s přestupem na autobus do Prahy.

Výše jmenované linky MHD umožňují dosažení základních škol v Roztokách, v Horoměřicích a v Suchdole, aniž by bylo nutno vypravovat školní autobusové spoje, což však v současnosti je již obvyklá služba, za použití malých vícemístných vozidel pro přepravu osob nebo malých autobusů.

Dopravní podnik hlavního města Prahy, a.s., Sokolovská 217/42, 190 22 Praha 9, sdělil pod č. j. D-367/2009, 340000/401/2009 ze dne 2. 3. 2009, že z hlediska strategických záměrů Dopravního podniku hlavního města Prahy, a. s. bude připravováno tramvajové propojení Podbaba – Suchdol. V podkladových studiích zadaných Útvarem rozvoje hlavního města Prahy (dnes Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy) je ukončení předmětné tramvajové tratě navrženo při severozápadním okraji zástavby Suchdola, u ulice Kamýcké. Kromě tramvajového obratiště je zde předpokládáno rovněž vybudování autobusového terminálu a záchytného parkoviště systému P+R. V současnosti (2020) je záměr obsažen ve studiích a je projednávána změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Pro Únětice je tento záměr Hlavního města Prahy přínosný. Územní plán Únětice předpokládá ve svých koncepcích naplnění tohoto záměru, rovněž projednáváný Metropolitní plán Prahy 2022.

Předpokládaný nárůst počtu obyvatel, respektive ekonomicky aktivních obyvatel užívajících hromadnou dopravu neovlivní stávající situaci v hromadné autobusové dopravě, ovlivněna by neměla být významně ani četnost spojů, která byla v nedávné době poněkud navýšena a navýšena může být ještě více.

Izochrony dostupnosti 300 m zastavěné území obce Únětice nepokrývají zcela, mimo plochy vymezené kružnicí o poloměru 300 m se nacházejí zejména západní výběžky zástavby, například při ulici Svatý Jan, Pod Mezí, Úvozová, Ke Stříbrníku, a rovněž východní okraje obce při ulici Tiché údolí, Nad Rybníkem. Zástavba podél těchto komunikací je v izochroně dostupnosti 500 m, případně na hranici této vzdálenosti. Zcela mimo obvyklou dostupnost je ulice Ztracená v Černém Volu, spadající katastrálně do řešeného území, dostupná ze zastávky Statenice, Černý Vůl, hospoda, vzdušnou čarou 680 m, pěší chůzí cca 1 km. Ve většině případů se jedná o zástavbu dle změn původního územního plánu.

Rozmístění zastávek autobusů MHD v obci na hlavní ulici Rýznerově (od severu k jihu zastávka Únětice, Únětice Obecní úřad, a Únětice Na Parcelách) svou izochronou dostupností nemůže pokrýt vzdálenější okraje obce. Jejich umístění a počet v obci se potvrzuje; v úvahu z důvodu dopravní bezpečnosti přichází v některých případech nepodstatný posun zastávek, zřízení a vodorovným značením na vozovce vymezení zálivů, snížení dopravní rychlosti zvýšením vozovky s přechodem u zastávky, apod. To je však podrobnost nad měřítko územního plánu. Dostupnost zastávek by měla být zlepšena pěšími trasami navrhovanými obcí ve směru jih – sever, které by ulici Rýznerovu překonávaly pouze příčnými přechody nebo v místech s preferencí pěší dopravy.

J.5.2. ŽELEZNIČNÍ, LODNÍ A LETECKÁ DOPRAVA

Plochy železniční dopravy, stanic, tratí, vleček se v řešeném území nevyskytují. Nejbližší vlaková stanice je stanice Roztoky u Prahy - železniční stanice, kudy prochází elektrifikovaná železniční trať č. 091 na Děčín. Železniční zastávka je v Praze – Sedleci a v Praze – Podbabě.

S ohledem na vzdálenost zastávek železniční dopravy není tento druh dopravy pro řešené území významný.

Okrajově (z hlediska širších vztahů) se řešeného území dotýká vodní cesta po Vltavě s rekreační dopravou osob. Přístaviště lodní dopravy po Vltavě jsou od řešeného území vzdálena a pro denní užívání jsou bezvýznamná. Návrh Územního plánu Únětice zachovává současný stav. Přívoz pro osobní dopravu přes Vltavu směrem do Bohnic je v Sedlci, další mezi Úholičkami a Husincem. Lávka pro pěší je nedaleko odtud v Řeži. Nejbližší přemostění Vltavy je v Praze - Troji a v Kralupech nad Vltavou.

Letecká doprava významně ovlivňuje řešené území hlukem a omezujícími prvky letiště Ruzyně. Katastr obce Únětice se nachází v ochranném pásmu přibližovacího / vzletového prostoru letiště Ruzyně 503 m n. m. (střední a jižní část katastrálního území), a v ochranném pásmu vnější vodorovné plochy 507 m n. m. (severní část katastrálního území). Ochranná pásma jsou vyznačena ve výkresové části Územního plánu Únětice. Letecký provoz má za následek hlukové zatížení území při přeletu dopravních letadel k nedalekému letišti Ruzyně, dráze 06/24. Zatížení je poněkud větší v jižní části území. Rozdíl mezi niveletou letiště a minimálními hodnotami uvedenými pro hladinu letového provozu je cca 140 m – 70 m.

Řešené správní území obce je zcela v hranicích ochranného pásma se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha / Ruzyně. Sektor A je vymezen obdélníkem s podélnou osou totožnou s osou vzletové a přistávací dráhy (RWY), o šířce 8 000 m, o délce přesahující za prahy drah o 10 000 m, a zasahuje od země do výšky 600 m nad průměrnou nadmořskou výškou provozních ploch letiště. V sektoru A je zakázáno trvale nebo dočasně umísťovat, držet nebo používat zdroje laserového záření nebo jimi působit s maximální přípustnou dávkou ozáření přesahující 50 nW/cm².

Řešené správní území obce je zcela v hranicích ochranného pásma se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha / Ruzyně. Sektor B má tvar kruhu se středem ve vztáhném bodu letiště o poloměru 20 000 m, a zasahuje od země do výšky 2 400 m nad průměrnou nadmořskou výškou provozních ploch letiště. V sektoru B je zakázáno trvale nebo dočasně umísťovat, držet nebo používat zdroje laserového záření nebo jimi působit s maximální přípustnou dávkou ozáření přesahující 5 μ W/cm².

J.5.3. REKREAČNÍ (CYKLISTICKÁ A PĚŠÍ) DOPRAVA

Cyklistická doprava je zastoupena hlavní cyklistickou trasou 8100 / A50 „Pražské kolo“, vedoucí (v území širších vztahů) z Klecánek a Roztok Tichým údolím a údolím Únětického potoka přes Únětice na Statenice a dále na Zbraslav. Pražské kolo je okružní trasou kolem Prahy vedoucí z větší části po území Středočeského kraje po méně až středně frekventovaných silnicích, a je o celkové délce cca 130 km. Výše uvedenou cyklotrasu křížuje značená cyklistická trasa č. 0082 od zastávky autobusu Únětice přes tuto obec směrem severním po komunikaci III/ 2411 na její křižovatku se silnicí III/2421, a odtud na Úholičky rozcestí a Kralupy nad Vltavou lávka (z Únětic od kostela cca 4 km a 15 km).

Z prostoru rozcestí značených turistických a cyklistických cest pod Dolním rybníkem v Úněticích (Pod Alšovou vyhlídkou, Soutěska pod Holým Vrchem) vede cyklistická spojka A 18 – 8100 na Starý Suchdol (spojka na A18). Cyklotrasa A 18 Zámky – Sedlec – Starý Suchdol – Horoměřice) je situována mimo řešené území, které tanguje v prostoru Kozích hřbetů. Cyklistická spojka A 18 – 8100 a A 18 propojuje Únětice se školou v Suchdolu, je možno předpokládat její využití pro dostupnost školy žáky vyšších ročníků základní školy v příznivých meteorologických podmínkách. Je rovněž užívána pro pěší pohyb (tzv. Kyzlíkova stezka). Nachází se převážně mimo řešené území na katastru Suchdol.

Vedení cyklistických tras je ve střetu s automobilovou dopravou, neboť trasy jsou v některých poměrně dlouhých úsecích na frekventovaných rovných komunikacích, kde je pro cyklisty (zejména rodiny s dětmi) poměrně značná nebezpečnost pohybu. Tomu by návrh směrových úprav cyklistických tras měl částečně zamezit. Samostatnou stezku pro cyklisty ani pro hlavní trasu ve směru západ - východ, prostorově oddělenou od ostatních druhů dopravy, v řešeném území nebylo shledáno z prostorových důvodů reálné založit.

V současnosti je užívána a frekventovaná cyklistická údolní trasa vedoucí v obci Únětice od Roztok ulicí Tiché údolí, přes centrum obce a dále ulicí Černovolskou směrem na Černý Vůl. Trasa je komplikovaná směrově i výškově právě v centru obce Únětice, proto je zde navržena směrová i výšková úprava této trasy vylučující nebezpečnost pohybu, případně chůzi a vedení kola, i minimalizující střet s motorovou dopravou. Pro snížení zatížení této cesty je od Dolního

rybníku (návazně na Kyzlíkovu stezku) navržena souběžná západovýchodní cesta pro cyklisty i pro pěší i po pravém břehu Únětického potoka, průběžně pozvolna stoupající lesem k ulici Na Parcelách, po průchodu kolem pivovaru tato trasa pokračuje ulicí Ke Stříbrníku a dále směrem do Černého Vola. V místě překonávání ulice Rýznerovy by mohla být spojena s přechodem pro chodce u autobusové zastávky, zpomalení by mohl zajistit práh, po kterém by byla pěší i cyklistická doprava přes komunikaci vedena, obdobně by tomu mohlo být u centra obce v případě významné turistické a cyklistické trasy vedené Tichým údolím, přes centrum obce a ulicí Černovolskou do Černého Vola. Vhodné a bezpečné rovinné přímé vedení zastavěným územím ulicemi Kozí a Kozí ocásek by vyžadovalo rozšíření tohoto veřejného prostranství s komunikací pro pěší a cyklisty ze současné šíře někde jen cca 2,5 m (v KN max. 3 m) na dvojnásobek šíře zábořem soukromých pozemků, což by z hlediska veřejných zájmů bylo obtížně obhajitelné a realizovatelné.

Pěší cesty v současnosti jsou buďto neznačenými polními cestami bez výrazného doprovodu zelení, nebo značenými cestami turistickými.

Mezi neznačenými pěšími a současně v některých případech i zemědělskými cestami lze uvést cesty z Únětic do Roztok kolem vodárny Na Vrších (vodojem Žalov), a k střelnici Hubertus, cestu z jižní části obce od křížku směrem jižním k průchodu Horoměřického potoka a dále k silnici na Výhledy, cestu lesem na Černý Vůl po pravobřežní straně Únětického potoka, a cestu úvozem směrem z lokality Svatý Jan na Úholičky, která je ale v části v úvozu zúžena pro pouhý průchod pěších, zemědělská vozidla ji sledují vrchem po polnostech. V některých místech jsou pěší cesty navrhovány v trasách původních cest zrušených a rozoraných.

Řešené území je protkáno (zejména ve směru západ – východ) i značenými pěšími cestami. Z Roztok od železniční a autobusové stanice (Roztoky – nádraží) vede kolem zámku Roztoky u Prahy a Středočeského muzea, Tichým údolím a posléze Údolím Únětického potoka turistická modře značená cesta, která po průchodu Úněticemi pokračuje přes Černý Vůl a Statenice na Okoř (zřícenina), délka cca 14,5 km, dnes prodloužená až k zastávce autobusu v Libochovičkách. Cesta má v katastru Únětice značenou odbočku na Holý vrch a Alšovou vyhlídku. Z rozcestí pod dolním Únětickým rybníkem (rozcestí Pod Alšovou vyhlídkou) vede na Starý Suchdol a kolem Brandejsova statku žlutě značená turistická cesta na Výhledy (zastávka bus) v Suchdolu, délka 2 km. Ze stejného místa (rozcestí Pod Alšovou vyhlídkou) vychází zeleně značená cesta přes místo zvané Pod Kozími hřbety, a posléze přes Kozí hřbety do Horoměřic (3,2 km) a na Hanspaulku, stanici MHD (8,2 km). V části tras je značená též naučná stezka Roztocký háj – Tiché údolí, délka cca 7 km (viz text následné kapitoly o životním prostředí).

Územní plán Únětice respektuje výše uvedené trasy a další značené pěší cesty nenavrhuje.

Návrh Územního plánu Únětice předpokládá nabídnout přírodní i krajinný potenciál a významné kulturní pamětihodnosti řešeného území jako součást programu krátkodobé ozdravné a poznávací rekreace, tj. zatraktivnit trasy cyklistické a turistické (pěší) dopravy budoucími atraktivními prostory s vyloučením kolizí s motorovou dopravou. V řešeném území prověřil a navrhnul úpravy cyklotras a pěších tras, aby nevedly, pokud možno po komunikaci Rýznerově, a procházely případně veřejným prostranstvím s preferencí pěší a cyklistické dopravy či místy nabízejícími zajímavosti a občerstvení.

Nová pěší propojení (turisticky neznačená) mezi Úněticemi a okolními sídly jsou směřována k Černému Volu nad údolím potoka, k Úholičkám (v trasách historických cest), a na Žalov (Roztoky u Prahy).

Místní pěší doprava je a nadále bude soustředěna v těžišti - u objektů vybavenosti a podél místních komunikací. Pěší vazby zůstávají v Územním plánu Únětice zachovány. Mezi Úněticemi a prodejnou Lidl (Horoměřicemi) se navrhuje situovat samostatnou cyklistickou a pěší stezku podél ulice Rýznerovy, do které by mohla být zaústěna i stávající pěší cesta v prodloužení ulice Ke Kříži z Černého Vola.

Prostupnost (průchodnost) obce ve směru západ – východ přes centrální prostor (Náves) je dnes prakticky zajištěna trasou Tiché údolí – Černovolská, s případnou rampou a kolmým překonáním ulice Rýznerovy, a je navrhováno její zdvojení či paralelní vedení Kyzlíkova cesta – ulice Na Parcelách – Ke Stříbrníku.

Prostupnost (průchodnost) obce ve směru sever – jih je respektive může být zajištěna stávající trasou mezi autobusovými stanicí Únětice, ulicí Farskou, kolmým přechodem Rýznerovy ulice a kolem kostela dolů, přes Náves, a dále navrhovanou částí vzhůru přes potok a svahem k ulici Rýznerova, po jejím kolmém překonání opět již stávající pěší cestou kolem pivovaru vzhůru k zastávce Na Parcelách, dalším kolmým překonáním Rýznerovy ulice a dále Ke Křížku. Stávající trasy jsou v tomto směru doplněny - propojeny návrhem jediného chybějícího úseku přes údolní nivu Únětického potoka, aby byl ucelen severojižní průchod územím obce pro pěší (mezi všemi zastávkami autobusů) – bezkolizní v případě zabezpečených přechodů ulice Rýznerova.

Část tohoto severojižního propojení – úsek který dle výsledků prvního veřejného projednání byl bohužel z výkresové části odstraněn a zůstal pouze popsán jako koncepční, je pěší cestou významně zajišťující průchodnost území, přímou dostupnost centrální části obce (Návsi) a stávající i navrhované občanské vybavenosti, a to zejména obyvatelům

jižní poloviny sídla, a navazující z obou stran na cesty či veřejná prostranství stávající. Zkracuje pěším stávající dostupnost centra a nabízí trasu, která není vedena po úzkém chodníku podél frekventované hlavní komunikace. Trasa by s ohledem na výškový rozdíl (svah u Únětického potoka) musela být řešena rampami nebo schody, což by vyžádalo podrobnější projekční prověření, aby mohla být konkrétně zanesena do výkresové části územního plánu. V územním plánu je obsažen popis koncepčního záměru, tj. je možno připustit upřesnění a směrově ji upravit dle budoucího detailního návrhu vycházejícího z podrobného zaměření terénu a z normových požadavků.

Obdobně jsou slovně popsány a regulovány další pěší trasy, například blokem kolem tzv. zámečku, průchod kolem kostela, průchod podél jižní strany domu na č. parc. stavební 44/3, případně další cesty. Funkční plochy, kterými jsou pěší trasy uvažovány, umožňují ve svých konkrétních textových regulativách situování takových cest, aniž by byly zaneseny do výkresů územního plánu, byť by některé z nich jako významné ve výkresech územního plánu obsaženy být měly.

J.6. KONCEPCE STAVEB TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

V řešeném území je v současné době zajištěno zásobování vodou ze zdroje situovaného mimo řešené území, a dovedeného do řešeného území, nakládání se srážkovými vodami je v území řešeno zadržením, regulací (zdržením) a přepouštěním do recipientu na území obce, likvidace splaškových vod zajištěna v zařízení situovaném mimo řešené území, zásobování plynem a elektrickou energií zajištěno z existujících zařízení dovedených do řešeného území. Území je z hlediska přenosu dat (zvuku, obrazu, dat, aj. informací) zajištěno službami a zařízeními poskytovatelů těchto služeb a operátorů.

Území je tedy pokryto dostatečně dimenzovanou technickou infrastrukturou, pouze možnost zvýšení množství splaškových vod odváděných z obce závisí na kapacitě čistírny odpadních vod v Roztokách, respektive na kapacitě, která v této čistírně bude rezervována pro obec Únětice. Nový Územní plán Únětice koncepci staveb technické infrastruktury potvrzuje a nemění.

J.6.1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Obec Únětice leží v těsné blízkosti hlavního města Prahy. Tato skutečnost předurčuje obec jako území do jisté míry rezidenčního charakteru. V současné době má obec cca 800 obyvatel, dle Územního plánu Únětice se počítá s jistým nárůstem počtu obyvatel na cca 1100 obyvatel, v případě přestavby v centru sídla se počet obyvatel může blížit ve výhledu počtu cca 1400 obyvatel.

V obci Únětice je vybudována veřejná vodovodní síť, někteří obyvatelé mohou čerpat vodu z individuálních domovních či obecních studní, u nichž ale není ověřena kvalita vody, dle PRVK SK ale voda ve studních nevyhovuje vyhlášce č. 376/2000 Sb., respektive vyhlášce 252/2004 Sb., z důvodu vysokého obsahu dusičnanů a bakteriologického znečištění, a voda není již užívána jako pitná.

Obec byla původně zásobena pitnou vodou z obecní kopané studny z roku 1964 s vydatností 2,6 l/s u Únětického potoka, kde byla vybudována i vodárna s automatickou tlakovou stanicí (ATS) Únětice ($Q = 3,5 \text{ l/s}$, $H = 66,5 \text{ m}$), která se nachází na pozemku č. parc. 72/2, a která pod tlakem dopravovala vodu do sítě v obci. Hranice pozemku jsou současně I. ochranným pásmem vodního zdroje, který má stanoveny I. a II. ochranné pásma (viz výkresová část). Odtud byla rozváděna voda převážně litinovým potrubím DN L 80 (nevyhovujícím požadavkům požární ochrany), eventuálně L 100, PE 95 po území obce. Jednou větví byla čerpána do hydroglobu na jihu obce (věžový VDJ Únětice 150 nebo 200 m³, 283,00 m n. m. / 288,00 m n. m., který sloužil jako vodojem za spotřebišť, odkud byl zajišťován tlak a zásobena jižní část obce), další větví byla voda od vodárny u studny distribuována do severní části obce, přes posilovací stanici (ATS bez přerušovací nádrže) u kapličky. Tlak v distribuční síti byl tedy zajištěn jednak technicky zastaralou hydroforovou (ATS) stanicí bez záložního elektrického zdroje u studny, jednak věžovým vodojemem za spotřebišť, který dostatečně nepokrýval celou obec, a dále posilovací ATS bez přerušovací nádrže u kapličky, která pokrývala severní tlakové pásmo, ale způsobovala problémy v nezokruhané síti.

Nehoda nákladní automobilové cisterny v Černém Volu dne 7. 3. 2007 a únik značného množství nafty do Únětického potoka způsobil ohrožení zdroje pitné vody a přispěl uvědomění, že zásobování pitnou vodou by nemělo být závislé na jediném, různými vlivy ohroženém zdroji. Vodní zdroj nevyhovoval zcela normově, nepokrýval požární potřeby, bylo u něj riziko snížení kapacity při déle trvajícím suchu, při havárii (znečištění různými způsoby, haváriemi, z letišť apod.), stávající vodovodní systém nebyl tedy zcela funkční. Vědomí, že studna je již na hranici svých kapacitních možností a neumožňuje ve stávajícím stavu další rozvoj obce, kvalita vody nevyhovuje požadavkům příslušných předpisů, havárie

cisterny s naftou v Černém Volu, stav vodovodní sítě i suchý rok, který měl za následek snížení hladin či úplnou ztrátu vody ve studních, uspořádalo hledání východiska z uvedené situace. V té době Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (2004) předpokládal, že pokud by přestal vyhovovat místní zdroj, mohlo by dojít k připojení obce Únětice na vodovod Roztoky – Velké Přílepy s využitím stávajícího zásobního řadu DN 100 (v té době mimo provoz) z vodojemu Žalov II (2 x 2000 m³, 290,00 m n. m. / 295,00 m n. m.). Nabízely se ale i další jiné možnosti řešení.

Proto bylo hledáno ještě v roce 2007 nejvhodnější řešení zásobování vodou (studie z 08/2007, Michal OTTA, Na Louži 6/1310, 101 00 Praha 10, www.czam.com/otta). Variantně bylo navrženo 5 způsobů řešení:

1. Úprava a využití stávajícího vodního zdroje a systému, včetně zásobníku požární vody a úpravny.
2. Napojení z přivaděče do VDJ Velké Přílepy (2 x 400 m³, 307,50 – 321,50 – málo kapacitní, v poli) – vedení navrženo úvozovou cestou ze severozápadu).
3. Oprava stávajícího potrubí do bývalého JZD – vedení polnostmi od VDJ Žalov směrem západním v souběhu s vodovodním přivaděčem VDJ Žalov – VDJ Velké Přílepy DN 150 a poté jižním směrem k bývalému areálu.
4. Napojení od VDJ Žalov (900 + 2 x 2000 m³, 290,50 – 295,25) cestou od VDJ Na vrškách směrem jihozápadním ke hřbitovu.
5. Napojení přímo z přivaděče DN 400/350 vedoucího z VDJ Suchdol, respektive VDJ Suchdol II (2 x 10 000 m³, 337,50 – 342,65) do VDJ Žalov (Suchdolský přivaděč). Navržené připojovací potrubí od uvedeného potrubí směřujícího do Roztok u Prahy v návrhu vede po zredukování tlaku únětickým přivaděčem v souběhu s kanalizačním sběračem údolím Únětického potoka směrem západním k Dolnímu rybníku v Úněticích, kde zaústí do stávajícího systému rozvodu vody.

Studie byla projednána s vodohospodářskými orgány s výsledkem souhlasu s realizací dle páté varianty s doporučeným propojením větví potrubí v západní části obce (zokružování pro případ havárie, menší průtok i ztráty). V září 2008 byla vypracována dokumentace k územnímu rozhodnutí, v současnosti (2022) je napojení na zdroj vody situovaný mimo řešené území i vodovodní síť již cca deset let zrealizováno. Věžový vodojem v Úněticích je odstaven, studna, ATS, propojovací potrubí mezi ní a vodojemem ani ATS u kapličky není užíváno. Studna (zdroj vody v Úněticích) je ponechána jako rezervní zdroj vody.

Řešené území Únětic je tedy napojeno prostřednictvím odbočky z gravitačního Suchdolského přivaděče na vodojem Suchdol, který je základní součástí pražského vodovodního systému s dostatečnou kapacitou a zaručenou kvalitou vody. Suchdolský přivaděč je zhotoven v první části mezi VDJ Suchdol a AŠ 5 v délce 3768,4 m z litinového potrubí DN 400, další část k VDJ Žalov v délce 2131,6 m je z důvodu provozních tlaků z ocelového potrubí DN 350 (ocelové trubky bezešvé 377/9). Řad byl navržen na průtok $Q_m = 88,4$ l/s při rychlosti $v = 0,92$ m/s. Suchdolský přivaděč zasahuje do řešeného území okrajově při východní hranici. Vodojem Žalov I (400 + 500 m³, 280,15 / 285,30 m n. m.) byl delší dobu mimo provoz, v letech 2014 až 2015 byly sanovány jeho akumulací komory, v letech 2017 až 2018 armaturní šachty. Nyní je od roku 2018 vodojem o dvou komorách (2 x 2 000 m³) opět v provozu.

Okrajově při severní hranici do řešeného území zasahuje rovněž vodovodní přivaděč VDJ Žalov – VDJ Velké Přílepy provedený z PVC o DN 150 v délce 3240 m s kapacitou maximálně 19,0 l/s, která byla cca v roce 2010 zvýšena technologickou modernizací o cca 19 %; je napojen v armaturní šachtě před vodojemem Žalov II přímo na přírodní řad z vodojemu Suchdol. Vodojem Velké Přílepy (2 x 400 m³, kóty tlakové čáry 307,50 – 312,50 m n. m.) byl vybudován v roce 1997 pro obce Velké Přílepy, Úholičky a Statenice (které jsou současně zásobeny i ze západu z Tuchoměřic). Z vodojemu vedou dvě odběrná potrubí; první slouží pro gravitačně zásobovanou část obce Statenice a obec Úholičky, druhé zásobuje přes ATS obec Velké Přílepy.

Schválená výše uvedená varianta č. 5 zásobení obce Únětice pitnou vodou ze Suchdolského přivaděče i nová výstavba v okolních sídlech zásobená zejména z tohoto zdroje vyvolala potřebu zvýšit množství distribuované vody a tedy posílit kapacity vodovodních zařízení. Bylo proto navrženo a řešeného území katastru Únětic se dotklo posílení vodovodního přivaděče VDJ Žalov – VDJ Velké Přílepy v úseku od VDJ Žalov k AŠ 2 (odbočka pro Úholičky) novým PE potrubím DN 250 v délce 3196 m za předpokladu změny systému zásobování: obec Úholičky byla napojena přímo na vodovodní přivaděč z upravené armaturní šachty AŠ 2, kde byl osazen nový vodoměr a redukční ventil, zajišťující hodnoty tlaku vody v části stávajícího potrubí pro Úholičky z VDJ Velké Přílepy. V druhé části potrubí vedoucího pro zásobování Úholiček z VDJ Velké Přílepy k AŠ 2 by byl pak obrácen směr toku, tedy mezi VDJ Žalov a VDJ Velké Přílepy vzniklo zdvojení přírodního potrubí vody. Návrh nového potrubí a popsanych změn je z roku 2015. Stavba nazvaná Vodovodní přivaděč pro obce Velké Přílepy, Statenice a Úholičky v k. ú. Velké Přílepy, Úholičky, Únětice a Žalov, je popsána jako vodovodní přivaděč PE100 DN 250 pro posílení stávajícího přivaděče PVC DN 160, který již kapacitně nevyhovuje. Začátek je umístěn ve stávající armaturní šachtě AŠ0 VDJ Žalov. Nový vodovodní přivaděč se ve stávající AŠ2 u odbočky na obec Úholičky napojí na stávající potrubí 2 x DN 150, které dále pokračuje do VDJ Velké Přílepy. Stavba byla realizována v roce 2017.

Podrobnější údaje k zásobování vodou obce Únětice byly čerpány do textu Územního plánu Únětice ke společnému jednání z DÚR 2008 (zpracovatel Michal OTTA, Na Louži 6/1310, 101 00 Praha 10. Název: Únětice – vodovod) poskytnutého k průzkumům v roce 2009. V roce 2020 bylo zásobování vodou doplněno z ÚAP a současně z dokumentace

současného stavu (pasportů) vodovodů a kanalizací pořízených a poskytnutých obcí Únětice.

Dokumentace k výše uvedenému územnímu rozhodnutí obsahovala dvě části:

Část I. Vodovodní přívaděč pro Únětice: řad V1, DN 150 o délce 720 m, byl situován ve stávající polní cestě vedoucí od dolní části obce východním směrem až za hranici katastru údolím Únětického potoka podél tohoto potoka v souběhu se stávajícím kanalizačním sběračem. Trasa byla navržena ve vzdálenosti 2,3 m od protilehlého kraje cesty, čímž došlo ke sjednocení šíře této komunikace, která je zároveň cyklotrasou, na jednotnou šíři cca 2,5 m. Zároveň tato šíře umožnila přístup pro realizaci stavby. Vodovodní přívaděč je odpojen na hranici katastru Únětice u Prahy a Roztoky od stávajícího vodovodního přívaděče z VDJ Suchdol do VDJ Žalov. Pozemky dotčené stavbou: 434, 433, 202, 403, 206/1, 404, 216/8, k. ú. Únětice u Prahy.

Část II. Zokruhování vodovodu v obci: řad V2, DN 150 o délce 470 m, byl situován v západní části obce a propojuje údolní zástavbu K Černému Volu s výstavbou „Pod Kapličkou“. Zokruhování vodovodu v obci vede od napojení v dobře přístupné místní komunikaci Ke Stříbrníku, dále protlakem pod Únětickým potokem, kde je trasa pod hladinou podzemní vody, dále v přístupných místních komunikacích V Jezírkách a Černovolská, a závěr je v prudkém svahu podél schodiště, kde byl nutný ruční výkop v celé délce, a to částečně ve skalním podloží. Pozemky dotčené stavbou: 391/9, 93, 98/2, 98/5, 109/1, 98/1, 421/1, 390/8, 298/1, 4/14, 4/1, k. ú. Únětice u Prahy.

Výstavba vodovodních řadů byla předpokládána do hloubky 1,5 m nad úroveň podzemní vody, pouze část u Únětického potoka a jeho podchod byly navrženy ve spodní vodě s nutností čerpání během výstavby. Stavba řadu u Únětického potoka se nachází v záplavovém území, v těchto částech byl vodovod příslušně zabezpečen. Stavba vodovodů se nachází převážně ve veřejných prostranstvích s pozemními komunikacemi, nebo případně na pozemcích z nich přístupných. V dokumentaci bylo uvedeno předpokládané zahájení stavby v roce 2009, doba výstavby 2 roky, náklady cca 4,5 mil. Kč.

Pro protipožární zabezpečení obce a obsluhu vodovodní sítě byly na řadu navrženy 2 nadzemní požární hydranty, které nahradily stávající 2 hydranty podzemní.

Výše uvedené stavby vodovodního přívaděče pro Únětice a zokruhování stávajících vodovodních řadů v obci byly vybudovány cca kolem roku 2010. Po napojení na vodu ze Suchdolského přívaděče Únětickým přívaděčem bylo možno vyřadit stávající nadzemní vodojem i ATS u kapličky a upravit gravitační tlakové pásmo v obci na úroveň 220,00 – 295,00. Výstavba nového vodovodního přívaděče pro Únětice a dalších vodovodních sítí umožnila odstavení stávajícího vodního zdroje s problematickou kvalitou vody, a jeho převedení do zdrojů záložních.

V dokumentu bylo mj. zmíněno, že po realizaci napojení na nadřazenou vodovodní soustavu dle varianty 5. bude umožněn rozvoj obce až k počtu 3500 obyvatel, což převyšuje předpokládaný počet EO. To je významné z toho důvodu, že v případě dostavby dle tohoto Územního plánu Únětice, a zejména přestavby v centru obce, tj. za vzniku dalších spotřebišť vody pro nebytové funkce, je kapacita vodovodu dostatečná.

Obec Únětice je tedy zásobena Únětickým přívaděčem DN 150 či DN 95, který přichází k zastavěnému území obce z východu a napojuje se na rozvodnou vodovodní síť v ulici Tiché údolí. Na tento vodovodní řad je napojena obecní vodovodní síť; výjimku tvoří ulice Ztracená, Višňová a Třešňová, v odloučených samostatných částech zástavby katastru, které navazují na zástavbu obce Statenice a jsou napojeny na vodovodní síť Statenic (Černého Volu). Původní zařízení v Úněticích užívané před napojením na Suchdolský přívaděč (zdroj pitné vody, vodárny) jsou odstaveny a nejsou užívány.

Vodovodní síť v obci Únětice včetně jejího výše popsaného zokruhování v západní části byla ještě doplněna dle dokumentace vzniklé v roce 2017 (zpracovatel Michal OTTA, Na Louži 6/1310, 101 00 Praha 10. Název: Únětice – vodovod řad D1, D2, D3 a D4). Nový řad D1 DN 100 je situován v ulici Ke Kouli a Ke Křížku v jižní části obce a zásobuje stávající zástavbu. Řad D2 DN 150 v ulici Černovolská je připraven pro napojení plánované zástavby. Řad D3 DN 150 a DN 100 v ulici Rýznerova zajišťuje rovněž doplnění sítě pro zásobování stávající zástavby, a kromě toho s navazujícím řadem D4 DN 80, který se napojuje na stávající větev v ulici Mlýnská, zajišťuje další zokruhování vodovodní sítě v obci a tím výraznému omezení tlakových ztrát v případě požáru.

Nouzové zásobování pitnou vodou může být dle PRVK SČK zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den/obyvatele cisternami ze zdroje Boží Voda - Liběchov, Spomyšl a Vraňany (Velká Dobrá?). Zásobením pitnou vodou bude (má být) v případě nouze doplňováno balenou vodou. Nouzové zásobování užitkovou vodou je uvedeným dokumentem předepsáno zajišťovat z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobování užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Obecní kopaná studna u Únětického potoka, a vodárna s automatickou tlakovou stanicí (ATS) Únětice je vedena jako záložní zdroj a může být využívána bez předchozího zjištění hygienické kvality vody a případných úprav vody pouze k čerpání užitkové vody, například do pivovaru. Vodojem je možno s ohledem na změněné zásobování vodou odstranit, nebo využít k jiným účelům.

Z výše uvedených odstavců vyplývá zásobení sídel Roztoky, Únětice, Velké Přílepy, Úholičky a Statenice. Pro úplnost z hlediska širších vztahů je možno uvést i sídlo Horoměřice:

Obec Horoměřice je v současné době zásobena pitnou vodou vodovodem pro veřejnou potřebu z vodojemu Suchdol. Vodovodní síť v obci umožňuje zásobení všech obyvatel. Systém zásobení obce je z roku 2006. Poblíž vodojemu Suchdol 2 x 10 000 m³ (342,65 / 337,50 m n. m.) byla vybudována nová ATS Horoměřice s maximálním výkonem 18,3 l/s (24,4 l/s při zapnutí rezervy), H = 32 m. Do této ATS je voda natékána novým gravitačním řadem DN 250 z armaturní komory vodojemu. Z ATS Horoměřice je veden nový výtlačný řad DN 200 v délce 1275 m do obce Horoměřice, kde je napojen na stávající vodovodní síť. Bývalý vodojem Kozí Hřbety 2 x 300 m² a bývalá ATS jsou zrušeny. Celé spotřebišť je provozováno jako jedno tlakové pásmo.

Na stávající dokončenou vodovodní síť mohou být dle potřeby napojeny další nové úseky vodovodní sítě a přípojky pro zásobování dostavby v zastavěných plochách a zásobování zastavitelných ploch. Vodovodní potrubí mohou být ještě navzájem propojena (zokruhována) na dalších místech, například oboustranným pokračováním řadu v ulici Rýznerově, apod.

Vodovodní síť byla realizována tak, že vyhovuje požadavkům pro čerpání vody rovněž pro hasební účely – zásahy hasičským záchranným sborem. Místa čerpání z nadzemních hydrantů jsou doplněna možností čerpat vodu z vodních nádrží (rybníků). Vodní nádrže jsou dobře přístupné pro případné čerpání vody do cisterny ze zpevněných pozemních komunikací vedoucích v blízkosti břehů všech vodních nádrží.

J.6.2. ODKANALIZOVÁNÍ

ODKANALIZOVÁNÍ – SPLAŠKOVÉ VODY

V minulosti byla obec Únětice odkanalizována tehdy obvyklým, dnes již nevyhovujícím či nepodporovaným způsobem (individuálním přepouštěním znečištěných splaškových vod ze septiků do místní vodoteče, individuálními žumpami s vývozem). Část lokality zvané Parcely (převážně řadová rodinná zástavba jihovýchodní části obce východně od ulice K Lípám) byla od doby své výstavby odkanalizována na obecní mechanicko-biologickou ČOV (s kapacitou 25 m³/den a BSK₅ 8,4 kg/den typu BC), s vypouštěním přečištěných vod do Únětického potoka. Teprve relativně nedávná výstavba lokality Svatý Jan na počátku našeho století vyvolala potřebu řešit odkanalizování obce komplexně, a bylo realizováno řešení, že splaškové vody byly odvedeny do kmenového sběrače DN 400 délky 1,546 km, končícího v tehdy poměrně nové čistírně odpadních vod Roztoky v Roztokách u Prahy s kapacitou 20 000 EO, která byla dimenzována pro Roztoky (výhled 9 až 10 000 obyvatel) i pro některé obce v okolí města. Kanalizační stoka z lokality Svatý Jan, vedená v severní části obce přímo k ulici Tiché údolí a odtud směrem východním k Roztokám u Prahy, se stala hlavní kanalizační osou obce, která však gravitačně neobsloužila některé části její zástavby, zejména jižní části obce v protilehlém svahu, a tak gravitační síť byla doplněna v několika případech výtlačným přečerpáváním.

V současné době je v obci Únětice již oddílná splašková kanalizace dobudována, splaškové vody jsou hlavním kanalizačním sběračem obce od kapličky (z lokality Svatý Jan) směrem jihovýchodním, a poté hlavním sběračem DN 400, položeným podél Únětického potoka (Tichým údolím), vedeny na Čistírnu odpadních vod (ČOV) Roztoky u Prahy, v souladu s koncepcí odvodnění dotčeného území dle Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Tento systém nahradil v Úněticích původní lokální čistírnu odpadních vod i vyvážení bezodtokých jímek na čistírnu Roztoky, které bylo provozováno cca od zprovoznění této čistírny.

Čistírna odpadních vod Roztoky u Prahy, kterou společně nechaly kolem roku 2000 opravit Roztoky, Únětice, Statenice a Suchdol, vykazovala poté poměrně velkou kapacitní rezervu. Kvůli rozsáhlé výstavbě ji však již dnes vyčerpala. Kapacita stávajícího zařízení 20 000 EO (ekvivalentních obyvatelích) by měla být navýšena na 32 000, což bylo konstatováno poté, co byly vyloučeny realizace dalších samostatných čistíren, které by znamenaly ekologický dopad na drobné vodní toky, nové zábery půdního fondu, i budování nové stokové sítě. Pro obec Únětice byla tehdy stanovena z celkové současné kapacity dle nepotvrzené informace část o 800 EO, tj. tato kapacita byla v současnosti, pokud ne přečerpána, tak určitě vyčerpána. Nová výstavba v obci Únětice tak je tímto Územním plánem Únětice podmíněna volnou kapacitou v ČOV Roztoky u Prahy. Intenzifikace ČOV Roztoky je zakotvena i Územním plánem Roztoky platným od listopadu 2021.

Větve gravitační splaškové kanalizace jsou většinou kameninové nebo plastové, DN 300, a napojují se do hlavní stoky buďto přímo, nebo přes tři čerpací stanice (čerpací šachty) tlakovou kanalizací výtlačnou. Do hlavní únětické kanalizační stoky a na čistírnu odpadních vod v Roztokách u Prahy je odvedena i splašková voda ze zástavby Statenic a

Černého Volu. Splašková voda je z tohoto území tlačena čerpací stanicí umístěnou západně od Horního rybníka za hranicemi katastru Únětice, a je do hlavní stoky přivedena výtlačným potrubím situovaným v cestě podél severních břehů rybníků Horního a Malého a ulicí Úvozovou.

Jižní část obce včetně výše zmíněné lokality Parcely, která byla již dříve odkanalizována na zastaralou obecní čistírnu odpadních vod s vypouštěním přečištěných vod do Únětického potoka, byla původními a novými větvemi kanalizace odkanalizována do místa původní čistírny, odkud je odvedena gravitací na dno údolí, odkud je přečerpávána a odváděna tlakovou kanalizací položenou v ulici Ke Splavu do hlavní stoky v ulici Tiché údolí.

Odkanalizování obce vzniklo v zásadě dle dokumentace k územnímu rozhodnutí ze září 2008, která změnila způsob odkanalizování předpokládaný předchozími dokumenty. Zpracovatelem byl Michal Otta, Na Louži 6/1310, 101 00 Praha 10, název dokumentace: Únětice – kanalizace. V dokumentaci byly zachovávány části dříve navržené kanalizace a tato síť byla doplněna a přeřešena třemi novými stavbami – částmi (novými částmi, které bylo navrženo v uvedeném pořadí realizovat i po etapách):

Část I. obsahovala přepojení lokality Parcely na ČOV Roztoky (obytná zóna řadovky): dotčené pozemky: 189, 70/1, 72/7, 72/32, 424/1, 422/12, 34/1, vše k. ú. Únětice u Prahy. Přepojení lokality Parcely na ČOV Roztoky bylo navrženo jako gravitační stoka od stávající vstupní šachty místní ČOV dolů k potoku svahem mezi vzrostlými stromy s nebezpečnou pěšinou, dále přes Únětický potok (podchod pod potokem byl navržen nad jezem protlakem ze severní strany) do místní komunikace Ke Splavu, kde byla vybudována ČŠ a výtlač do stávající hlavní stoky AB. Této stavby mohla poté využít i tzv. zástavba Staré parcely (zástavba izolovanými domy jižní části Únětic kolem ulice Na Parcelách a území západně od ulice Ke Křížku). Stoka G1 DN 300 80 m, ČŠ 1 kus, výtlač V1 DN 80 délka 70 m.

Část II. obsahovala napojení lokality Staré parcely (obytná zástavba izolovanými rodinnými domy). Dotčené pozemky: 401/1, 187/1, k. ú. Únětice u Prahy. Původně uvažované navržené gravitační odkanalizování této lokality zatáčkou ulicí Rýznerovou až k Únětickému potoku bylo v DÚR navrženo přepojit a odvést kolem staré ČOV na část I. Stavba byla navržena ve státní silnici III/2411 mezi stokami BA a E. Nová stoka EG o DN 300 byla navržena v délce 50 m. Napojení lokality Staré parcely bylo částečně situováno ve státní silnici, kde bylo nutné při výstavbě omezit dopravu včetně autobusů do jednoho jízdního pruhu.

Část I. a II. – jih Únětic - bylo tedy navrženo cele do hlavní stoky přečerpávat.

Část III. Výtlač z ČŠ při ulici V Jezírkách ke kapličce řešil odkanalizování západní a střední části obce severně od Únětického potoka včetně pivovaru a území rodinných domků západně od pivovaru, které je situováno jižně od potoka. Neodkanalizovaná území bylo navrženo svést gravitačními stokami do místa západně nedaleko pivovaru, kde je umístěna ČŠ, z níž vede výtlač ke kapličce se zaústěním do stávající hlavní stoky. Dotčené pozemky: 98/5, 109/1, 98/1, 421, 390/8, 298/1, 415, 293/13, 293/14, 294/1, 294/2, 380, k. ú. Únětice u Prahy. Stavba byla navržena v západní části obce od navržené ČŠ u Únětického potoka v místní komunikaci proti směru toku potoka, dále přes nezastavěné území a místními komunikacemi Černovolská a Úvozová, kterými pokračovala až do místa napojení na stoku A u kapličky. Výtlač je DN 80 o délce 500 m.

Odhad množství splaškových vod dle výše jmenované dokumentace: přímo napojeno 280 EO tj. 42 000 l/den = 0,48 l/s. Předpoklad zahájení výstavby: 2009, předpokládaná lhůta výstavby 2 roky, předpokládané náklady 3 mil. Kč. Výstavba probíhala do roku 2015.

Síť splaškové kanalizace v obci Únětice byla ještě doplněna větvemi dle dokumentace vzniklé v roce 2017 (zpracovatel Michal OTTA, Na Louži 6/1310, 101 00 Praha 10. Název: Únětice – kanalizace, aktualizace 2. části projektu Stavokompletu 10-96, stoka B, BB, DA a výtlač VCA). Nová stoka B DN 300 je situována v ulici Rýznerově a v Jezírkách, stoka BB DN 300 v ulici Černovolské, stoka DA DN 300 v ulici Pivovarské a výtlač VCA DN 50 (jediný dosud nerealizovaný z výše uvedených částí kanalizace) rovněž v ulici Černovolské.

Výstavbou splaškové kanalizace došlo v obci k poměrně významnému zlepšení životního prostředí, neboť napojením všech stávajících nemovitostí (trvale bydlících obyvatel) na veřejnou kanalizační síť došlo ke zrušení septiků i mnohdy netěsných žump, a tím k omezení znečišťování potočních i podzemních vod. Přepojením lokality Parcely na ČOV Roztoky došlo k vyřazení stávající tehdy již nevyhovující ČOV, a tím ke zlepšení kvality vody v Únětickém potoce.

ODKANALIZOVÁNÍ – SRÁŽKOVÉ VODY

Odvod srážkových, zejména dešťových vod samostatnou kanalizací, a ani hospodaření s nimi, v obci dosud není soustavně uceleně dořešeno. Oddílná kanalizace je založena pouze v severozápadní části sídla. Ostatní zástavba oddílnou kanalizací prakticky téměř nedisponuje. V některých místech obce je odvod vody z komunikací řešen žlábký podél okraje vozovky nebo potrubím kombinovaným s otevřeným korytem. Cesty odvodů srážkových vod jsou vedeny do

Únětického potoka, v některých případech do starého koryta či náhonu. Často pokračování části viditelné cesty nelze vysledovat. Cesty odvodu dešťových vod pravděpodobně vznikaly průběžně v místech přirozeného odtoku, nebo dle potřeby a technických či majetkových možností. Neexistují objekty, které by zajišťovaly hospodaření se srážkovými vodami a zajistily případně i jejich využití. Neexistuje žádná dostupná dokumentace (pasport), která by současný stav likvidace a odvodu srážkových vod evidovala nebo dokumentovala.

Dešťová kanalizace je v řešeném území založena, jak již výše uvedeno, pouze výjimečně, a to v oblasti nové výstavby Svatý Jan, kde z místních komunikací je kanalizačními větvemi dešťové kanalizace s částečnou retencí srážková voda odvedena ke kapliče. Odtud pokračování odvodu k recipientu však nebylo zjištěno. Další větev je situována v ulici Kozí, a v ulici Ke Splavu, kde jsou srážkové vody svedeny převážně potrubím do potoka. Voda z veřejných prostranství komunikací je v některých případech odvedena žlábkami kombinovanými s potrubím, jak je tomu například při severním okraji ulice Rýznerovy u kostela, jinde je svedena k okraji vozovky a vsakována pomocí zatravnovacích panelů. Na okrajích obce nebo vně sídla je voda ze zpevněných komunikací vsakována v příkopech. Dešťová voda ze střech a zpevněných ploch pozemků a areálů je zachycena a využita na pozemcích pouze v některých případech.

V minulosti byla položena dešťová kanalizace odvádějící vody z areálu kravína na severovýchodním okraji obce do Dolního rybníka, její poloha je známá orientačně. Tato kanalizace v současnosti je zřejmě nefunkční, a v případě revitalizace a přestavby areálu ji bude nutno rekonstruovat, respektive založit novou a zajistit hospodaření s dešťovými vodami dopadajícími na střechy hal a zpevněné plochy.

V současné době nabývá na obzvláštním významu a je i republikovou prioritou hospodaření se srážkovými i pozemními vodami. Výkyvy klimatu a rozsáhlá odlesnění způsobující v posledních letech jednak delší období sucha a ztrátu podzemních vod, jednak přívalové srážky a bleskové povodně, je v současné době nutno ošetřovat i územním plánováním na úrovni obcí. Koncepce hospodaření se srážkovými vodami by měla proto být součástí územního plánu.

Kompletní dokumentace, která by navrhovala na území katastru obce ucelené soustavné komplexní řešení hospodaření se srážkovými vodami, tj. projekt kanalizace obsahující jejich zadržení, využití pro různé účely, nebo alespoň jejich zdržení – zpomalení odtoku, zavlažování, vsakování a odpar, zatím neexistuje. Odvádění dešťových vod včetně jejich retence, sedimentace a vypouštění do vodotečí by neměl být technickým problémem s ohledem na situování recipientu (vodoteče) protékajícího středem území i s ohledem na rozsah pozemků veřejných prostranství ve vlastnictví obce, případně Středočeského kraje – Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje. Retence dešťových vod může být s ohledem na jejich předpokládané množství a možnosti vsakování jednak trubní, jednak v retenčních (sedimentačních) nádržích. Tyto nádrže, pokud pro ně není vyhrazena samostatná plocha s rozdílným způsobem využití, mohou být uloženy ve veřejném prostranství nebo na pozemcích areálů. Regulace stanovená ve výrokové části to umožňuje.

Záchyt srážkových, zejména dešťových vod, a hospodaření s nimi je stále významnější potřebou v souvislosti s klimatickými změnami podnebí. V regulativech je kladen důraz na zachycení srážkových vod na pozemcích staveb, na jejich využití pro závlivu rostlin a vsakování v místě dopadu.

Srážková voda z veřejných prostranství - zpevněných ploch a komunikací - bude buďto vsakována v místě dopadu, nebo svedena do nádrží, zde zadržena, využita na závlivu nebo zkrápění, a postupně vypouštěna regulovaně do recipientů. Další možností je i založení suchého poldru v údolní rovinatější části obce. Pro zadržení, zdržení a odvod vody od kapličky je ponechán pás zeleně podél ulice Nad Roklím až k ulici Černovolské, neboť je pravděpodobné, že by s ohledem na omezenou šíři cesty Úvozová s ohledem na řadu existujících sítí již tuto kanalizaci včetně případné nádrže do tohoto veřejného prostranství nebylo možno umístit.

V severní části obce by bylo žádoucí založit systematickou dešťovou páteřní trubní dešťovou kanalizaci v ulici Rýznerova, kterou by mohla být odváděna srážková voda z bývalého zemědělského areálu, pokud nedochází k jejímu úplnému využití – zachycení a vsakování uvnitř areálu, a ze severní části obce vyjma odkanalizované lokality Svatý Jan. Nádrž pro tuto část území by mohla být situována jako podzemní před vyústěním do potoka v prostoru Návsi. Samostatnou větví by mohla být kanalizace vložena do ulice Josefská a Ke Splavu, kde by navázala na stávající dešťovou kanalizaci z ulice Mlýnské. I zde před zaústěním do vodoteče by bylo možno retenční nádrž umístit.

Srážková voda z lokality Svatý Jan je údajně odváděna ulicí Úvozovou (nebylo vizuálně zjištěno) a následně pravděpodobně korytem podél ulice Černovolské do potoka. Protože v ulici Úvozové by mohla vzniknout potřeba situování dalších sítí (případně včetně kabelů VN), je variantně je navrženo vést dešťovou kanalizaci v případě potřeby ulicí Nad Roklím a na hranici pozemků 298/12 a 298/13 směrem k vodoteči.

Jižní část obce Únětice by bylo možno odkanalizovat dešťovou kanalizací rovněž vloženou do komunikace Rýznerovy. V této části území by bylo ideální spojit potřebu záchytu dešťových vod před zaústěním do recipientu v prostoru areálu pivovaru, neboť ten sám o sobě má minimum ploch zeleně, většinu pozemků má zastavěnou nebo zpevněnou, a tak by byl významným přispívajícím do této nádrže. Tyto náměty úsporného a účelného hospodaření s dešťovými vodami ale nejsou ani ve výrokové části Územního plánu Únětice ani v jeho grafické části zachyceny, protože

nejsou ověřeny ani podrobnějšími průzkumy, ani podrobnější vodohospodářskou studií.

Přebytečná srážková voda bude regulovaně vypouštěna do Únětického potoka, případně do Dolního rybníku. Na vodních tocích se předpokládají rekonstrukce stávajících vodních nádrží nebo alespoň vytěžení usazenin za účelem zajištění jejich funkčnosti a zachycení většího objemu vody; Územní plán Únětice nenavrhává nové vodní nádrže, či rybníky, umožňuje však zřízení nových retenčních – sedimentačních nádrží pro možnost zachycení přívalových dešťů a regulaci odtoku, a usazování mechanických nečistot a kalů. Pro zmírnění přívalové vlny při nečekaném prudkém nárůstu objemu srážkových vod a s tím souvisejícím vzednutím hladiny vodoteče a pro zachycení unášených předmětů je nad obcí u Malého rybníku navržena speciální vodní nádrž.

Hospodaření se srážkovými vodami / odkanalizování dešťových vod by mělo být podrobněji řešeno samostatnou dokumentací, která by byla podkladem pro realizaci. Regulativy Územního plánu Únětice jsou stanoveny tak, aby tato dokumentace mohla být s územním plánem v souladu a nevyžadovala jeho změny. V zastavěném a zastavitelném území je stavba technické infrastruktury v souladu se zájmem využití těchto ploch. V území nezastavitelném nebo omezeně zastavitelném je vždy nutno přihlídnout k hlavnímu účelu plochy s rozdílným způsobem využití a návrh staveb odkanalizování přizpůsobit účelu území (například záchyt v nádrži přírodního charakteru apod.

VSAKOVÁNÍ VOD

Vsakování vod souvisí jednak s možností likvidace přečištěných odpadních vod do vod podzemních, jednak s možností zadržování a hospodaření se srážkovými vodami a jejich zasakováním v místě dopadu. Možnost vsakování závisí na vlastnostech horninového prostředí a na svažitosti terénu, která je v řešeném území různá.

Možnost zasakování odpadních vod, respektive odvod do vod podzemních připouští zákon č. 254/2001 Sb. v případech, pokud nebude ovlivněna jakost vod podzemních. Tento způsob likvidace odpadních vod je možné povolit výjimečně z jednotlivých rodinných domů nebo staveb k individuální rekreaci po předchozím předčištění, pokud se jedná o existující stavby osamocené či vzdálené od veřejné kanalizace, a tímto návrhem Územního plánu Únětice není takové řešení podporováno a sledováno, protože osamocené stavby se v území nevyskytují, a ani nenavrhují. Příklad existence individuálních zdrojů pro zásobování podzemní vodou pro pitné účely (domovních studní) za současného odvodu odpadních vod do vod podzemních na pozemku rodinného domu nebo domu pro individuální rodinnou rekreaci je i přes stále výkonnější domovní čistírny odpadních vod nejméně vhodný. Je obecně přípustný u osamocených staveb rodinných domů či objektů pro individuální rodinnou rekreaci na oplocených pozemcích mimo les, které jsou územně odloučeny od sídel.

U staveb rodinných domů je předepsána akumulace dešťových vod ze střech v nádržích, s možností využití pro závlivu zahrad nebo následného odpařování a vsakování na pozemku v místech, kde je to možné, s následným případným zpožděným zpomaleným odtokem nadbytečných (zbytkových) vod vně pozemku přes veřejná prostranství do vodotečí, což by však měl být výjimečný případ. Srážkové vody by měly být likvidovány na pozemku stavby. Pokud vsakovací podmínky na pozemku stavby nejsou příznivé, je předpokládán odvod srážkových vod vně pozemku do systému odvodnění území, který se předpokládá příkopy anebo trubní kanalizací přes případné trubní retence a dešťové retenční a usazovací nádrže do vodotečí. Vybudování úplné podzemní sítě oddílné dešťové kanalizace v komunikacích řešeného území se nenavrhává, s ohledem na svažitost obou částí obce směrem k údolí se však předpokládá její vybudování včetně záchytu a využití dešťových vod zejména ze svažitých zpevněných veřejných prostranství. K řešení problematiky úsporného hospodaření s vodami by bylo účelné pořídit samostatnou vodohospodářskou studii, která by mohla poté po projednání sloužit k případným změnám nebo k aktualizaci tohoto Územního plánu Únětice.

J.6.3. VODNÍ TOKY A VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Územím protéká Únětický potok. Tento potok pramení uprostřed obce Kněževes. Na návsi se stýká několik kanalizačních potrubí, z kterých vytékají jednotlivé prameny, z nichž se postupně Únětický potok skládá. Jiná literatura uvádí, že jeho pramen je na křídové vysočině zvané Dlouhá míle, uprostřed obce Kněževes ve studánce kdysi zvané Ouvalka. Z obce Kněževes (v níž protéká rybníkem Čermačka a kolem Čermákova mlýnu, kde se stéká s bezejmenným přítokem zprava) teče přes tuchoměřickou část Kněživka, Tuchoměřice, tuchoměřickou osadu Pastviště, Štěrbův mlýn, (za ním se zprava vlévá Kopaninský potok), Kopaninský mlýn, Statenice, Černý Vůl, Únětice, na kraji Únětic přes retenční nádrž, dále od soutoku s Horoměřickým potokem, který se vlévá zprava pod Kozími hřbety, vede v asi 1,5 km dlouhém úseku okrajem území Prahy, které tvoří hranici (městská část Suchdol). Dále pokračuje v jižní části města Roztoky kolem výletní restaurace Maxmiliánka Tichým údolím k ústí, kde se nedaleko zámku – Středočeského muzea - vlévá zleva do Vltavy.

Únětický potok je zhruba 15,5 km dlouhý (dle jiných pramenů 11,94 km), je levým přítokem Vltavy severně od Prahy. Svůj název má podle obce Únětice, kudy protéká. Jeho povodí zaujímá rozlohu téměř 45 km² a průměrný průtok je 0,10 m³/s. Dolní tok potoka má podobu hlubokého údolí se skalními stěnami, a patří do přírodních rezervací Údolí Únětického potoka a Roztocký háj a Tiché údolí.

Původní název potoka, uváděný již v listině z let 1125 až 1140, zněl Slativnice. V dalších písemných pramenech se již toto pojmenování nevyskytuje, a v soupise rybníků z roku 1786 je již uváděn název Únětický potok.

Poměrně silný pramen a boční potůčky dávaly možnost ke zřizování rybníků, vodních nádrží a zakládání mlýnů. V období cca 250 let bylo na Únětickém potoku zřízeno 6 rybníků a postaveno 18 mlýnů. V Kněževsi a bývalé Kněživce po jednom mlýně, v Tuchoměřicích tři mlýny, pod Tuchoměřicemi tzv. Kopanský mlýn, ve Statenicích a v Černém Volu po dvou mlýnech. Suchdol na okraji svého katastru měl tři mlýny, právě tak tři mlýny byly v Roztokách.

V Úněticích jsou doloženy dva mlýny již v 16. století - v letech 1580 až 1584 se připomíná jednak horní mlynářka Markyta, jednak dolejší mlynář Šimon. Dolejší mlýn s č. p. 11 koupil v roce 1622 Václav Záporka, a ještě dlouhou dobu byl označován jako mlýn Záporkovský. Dnes je Únětický mlýn č. 11/4 ve vlastnictví pana Ing. Vladimíra Vytisky, nabízí ubytování o kapacitě až 10 lůžek v úpravné stavbě.

Zajímavost uvádí Dr. Smetánka z Archeologického ústavu Akademie věd, když popisuje dobu vzniku Únětic (1125-1140): „K únětickému statku náležel i mlýn na potoce Slativnici. Je to první vodní mlýn v Čechách, který máme doložen a jehož existence právě v Úněticích je dobře pochopitelná ... Vodní tok, na němž mlýn stál, má celkem malý spád a proud a byl tedy málo vhodný pro mlýn s vertikálním kolem na svodní vodu, který navíc potřebuje složité převodové soukolí. V Úněticích proto nejspíše stál typologicky nejstarší typ mlýna, roztáčeného vodorovně ležícím kolem, pro jehož pohon postačí menší, ale přesně na lopatky kola dřevěným korýtkem usměrněný proud vody.“

Velmi zajímavým z pohledu urbanistického vývoje je katastrální plán z roku 1841, obsahující polohu koryta potoka v jeho nivě, odlišnou od současného stavu včetně náhonů pro mlýny a jednoho odtoku při ulici Tiché údolí ke ještě není zakreslen ani Horní, ani Dolní rybník, viz text níže. Pozemek č. parc. 423, který je tvořen v části ještě patrným korytem, a v části cestou zvanou Kozí ocásek, a pozemek č. parc. 422/5, dodnes v katastru vedený jako vodní plocha, je toho dokladem.

Pro pěší turisty vede z Tuchoměřic údolím Únětického potoka modře značená turistická značka. Do obce Tuchoměřice směřuje z Prahy ze stanice metra Dejvická autobusová linkou PID 312 (doba jízdy cca 25 minut).

Pod obcí Únětice je podél toku Únětického potoka vyznačena naučná stezka Roztocký háj a Tiché údolí. Její trasa (viz [http://www.obectuchomerice.cz/Portals/2/Turisticke zajimavosti/IMG_3913.JPG](http://www.obectuchomerice.cz/Portals/2/Turisticke%20zajimavosti/IMG_3913.JPG)) prochází hezkým, tichým a klidným přírodním územím. Celou trasou se nabízejí přírodní i architektonické a stavební zajímavosti (zámek sv. Víta v Tuchoměřicích, přírodní památka Kněžívka, Kopaninský mlýn, Černý Vůl, Únětice, Údolí Únětického potoka, Kozí hřbety, Holý vrch, Trojanův mlýn, Spálený mlýn, Tiché údolí a Roztocký háj, Braunerův mlýn, Zámeček v Roztokách).

Pro cyklisty prochází obcí Tuchoměřice cyklistická trasa 0078. Do Tuchoměřic se lze dostat trasou podél Kopaninského potoka. V obci Tuchoměřice se nabízí odbočka k zámku sv. Víta a k přírodní památce Kněžívka. Trasa je nenáročná, pro cyklisty snadno průjezdná. Pokud vede po silnici, jedná se o silnici s nižším provozem.

Potok je tok regulován ve zpevněném, někdy poškozeném kamenném korytu, části jsou vedeny přirozeným korytem. Navrhuje se zřídit koryto přirozené a vytvoření meandrů ke zpomalení toku a vytvoření přirozeného vzhledu.

Samostatnou kapitolou je čistota vod Únětického potoka v řešeném území. Nad katastrem Únětic protéká několika sídly, která přispívá k jeho znečištění. Při průzkumu v roce 2009, prováděném před zahájením prací na územním plánu, bylo i na několika místech v Úněticích zjištěno nepovolené odkanalizování vod do koryta potoka, na první pohled nejen dešťové. Území Statenic i Únětic jsou v současnosti odkanalizována splaškovou kanalizací do Roztok, kvalita vody ve vodoteči by měla po realizaci splaškové kanalizace být v současnosti lepší.

Pravobřežním přítokem Únětického potoka je Horoměřický potok, který protéká po hranici katastru Únětic se Suchdolem. Zde bude kvalita vody o něco lepší, neboť před zaústěním do Únětického potoka předchází cca 1 km dlouhý úsek protékající krajinou, a předpokládá se zde samočisticí schopnost. Naproti tomu však není tok příliš vodnatý a rychlý. Potok není regulován ve zpevněném korytu.

Na vodních tocích jsou vymezována záplavová území stanovená vodohospodářským orgánem. Záplavová území mohou být neprůtočná chráněná, neprůtočná nechráněná a průtočná (zcela nebo zčásti). V předmětném území se jedná vzhledem k morfologii terénu zejména o území průtočná, případně částečně průtočná, a vzhledem k absenci technických opatření k zamezení rozlivu o území nechráněná. V rozlivu vod v řadě míst brání stávající oplocení i různé stavby, které mohou způsobit případné překážky v odtoku vod, zachycování předmětů unášených povodňovým tokem, a způsobit vzdutí nebo rozliv. Ke zmírnění následků povodňových stavů mohou sloužit horní i dolní nádrže, pokud by objem

vod byl před přívaly vod snížen. Ke zlepšení podmínek se navrhuje Územním plánem Únětice vytěžení rybníků a jedna další nádrž, viz kapitola o hospodaření s vodami výše.

V majetkových mapách katastru nemovitostí je viditelný vývoj průběhu koryta potoka územím Únětic včetně náhonů přivádějících vodu do mlýnů. Trasa potoka vedla katastrem Únětic do padesátých let minulého století odlišně, než je tomu v současnosti (viz výkresová část, zpracováno dle historických map). Potok protékal spíše středem nivy, s drobnějšími meandry, nikoliv v přímé regulované podobě koryta uzavřeného v kamenném profilu, nikoliv jako přimknutý k prudkému severně orientovanému svahu, jak je tomu dnes. Do území katastru potok vtékal jako Mlýnský, a zde se vléval do historického rybníka (dnes Prostřední, Pivovarský), který měl však poněkud jiný tvar, než tomu je dnes (Pivovarský proto, že z něj těžil ledy a čerpal užitkovou vodu pivovar – pro výrobu piva měl vlastní studnu). Horní rybník (rybník západně od Pivovarského) vznikl až v roce 1952, kdy byla zahájena regulace celého potoka s vytvořením nového koryta. Pokračující původní tok potoka je patrný dnes jen na katastrálním podkladu, je již pod prostředním rybníkem zavezený až do místa, kde se přimýkal původně k cestě z Černého Vola do Únětic, pod níž vyvěrá dodnes pramen (pokud se nejedná o dotaci srážkovou vodou z lokality Svatý Jan), který odtéká původním korytem do dnešního koryta. Ještě před hlavní silnicí procházející středem obce byl původně mlýn (pana Lišky), dole po toku další mlýn (již výše zmíněný pana Vytisky). Náhony k mlýnům a odpady i samotné vlastní koryto potoka tvořilo soustavu vodotečí procházejících středem údolní nivy. Dolní rybník byl vybudován na místě louky pod obcí rovněž v rámci regulace toku kolem roku 1952, tak jako úprava rybníka Středního, Horní rybník a dlouhý nový úsek toku v jiné stopě. Obecně lze konstatovat, že úpravy, zejména napřimující vodní tok a uzavírající jej do kamenného koryta, jakož i vyosení pod prudký sráz na samý okraj údolní nivy, byly z hlediska krajinnotvorného nepříznivými a dnes již prakticky nevratnými zásahy, mj. umožňujícími nevhodně zástavbu v místech, kde měla probíhat nezastavěná plocha vodního toku oboustranně obklopená doprovodnou zelení, a měla být zachována nezastavitelná část údolí.

Potok má i přes provedené regulační úpravy a rybníky, tvořící soustavu nádrží, stanoveno záplavové území. Okolí Únětického potoka má stanoveno záplavové území Q_5 , Q_{20} , Q_{100} , Q_{500} , Q_{MAX} a aktivní zónu záplavového území (AZZÚ, území průtočné, tedy nikoliv pouhý rozliv vody). Využití území, které je zasaženo těmito jevy, je dáno zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách (vodním zákonem), v platném znění. Ve výkresech jsou použity linie z digitální báze vodohospodářských dat Výzkumného ústavu vodohospodářského TGM, aktualizované k 12. 01. 2022, nikoliv z ÚAP 2020, kde jsou zaznamenány chybně.

V záplavovém území průtočném (tzv. aktivní zóna záplavového území s nejvyšším povodňovým rizikem) jsou vodním zákonem obecně přípustné pouze stavby sloužící k údržbě vodních ploch nebo k provozním účelům správce vodních ploch, stavby objektů a zařízení, jejichž provoz a využití jsou vázány na vodní plochy (jezy, vodní elektrárny, plavební komory, odběrné objekty apod.). Výjimečně lze umístit stavby přístavů a zařízení sloužící vodní dopravě, liniové stavby (komunikace, inženýrské sítě) a nezbytné malé stavby pro potřebu rekreace v území a krátkodobé deponie materiálu určeného k přímé nakládce na loď. V území aktivní zóny je tedy nepřípustné umísťovat stavby pro bydlení, ubytování, školství, zdravotnictví a sociální péči, veřejné budovy, čerpací stanice pohonných hmot a další stavby, které mohou ohrozit životní prostředí, skládky zeminy, odpadu nebo jiného materiálu a samostatná zařízení stavenišť. Územní plán Únětice do tohoto území nové zastavitelné plochy neumísťuje vyjma části pozemku 94/1, jehož rozsah využití stanoví vodohospodářský orgán (v regulativech Územního plánu Únětice je toto ošetřeno). Jedná se o volnou, dnes nezastavěnou zahradu, vedenou v ploše BI mezi ulicí Černovolská a V Jezírkách, a určenou k možné dostavbě. Pozemek bude využit k zástavbě pouze v té části, která se nenachází v ploše rozlivu Q_{100} .

Existující pozemky s objekty rodinných domů při ulici V Jezírkách a při ulici Ke Stříbrníku, které jsou situovány v záplavovém území, bude třeba v případě povodně ochránit individuálně (například vytvořením hráze u míst, kde by voda mohla pronikat oplocením, dveřmi nebo okny do domu z předem připravených pytlů písku).

Objekt obecní studny, jakožto záložní či podružný zdroj pitné vody, by měl být stavebně ochráněn vůči rozlivu Q_{100} , pokud tomu tak není.

Plochy existujících zahrad rodinných domů při ulici Kozí, a Tiché údolí, ve kterých jsou v některých případech situovány i objekty vyznačené v mapě KN (nejsou v aktivní inundaci), se navrhuje do budoucna využít jen jako zahrady, s možností rozlivu záplavové vlny.

Objekty a skládky, vyskytující se na pozemcích podél vodního toku Únětického potoka, například na pozemku č. parc. 53/19, 61/1, 61/3, 61/5, které nejsou zaneseny v KN, a v některých případech možná ani nebyly oficiálně povoleny, se nacházejí v návrhu Územního plánu Únětice v ploše ZK, tedy neoplocené ploše zeleně, a jsou uvažovány k odstranění, zejména pokud jsou v aktivní zóně záplavového území. Rybník na pozemku č. parc. 61/1 není oficiálně vedený jako vodní plocha, v Územním plánu Únětice je ale orientačně jako vodní plocha vyznačen, s ohledem na potřeby hospodaření s vodou.

Problematický z vodohospodářského hlediska, ale i z hlediska tvorby ÚSES, se jeví oplocený pozemek č. parc.

207 (zahrada) s objektem pro bydlení č. parc. stavební 141. Je pravděpodobné, že by byl zasažen, doufejme že pouze částečně, aktivní inundací, a mohl být překážkou průtoku, kde by mohlo případně dojít ke vzniku překážky toku způsobené druhotně i naplavením materiálu. Vzhledem k tomu, že se jedná o kolaudovaný stav, je třeba s touto skutečností počítat v povodňovém plánu a pozemku i objektu určit individuální režim ochrany při povodni. Rozhodnutí o tom, že by objekt byl veden návrhem Územního plánu Únětice v ploše neumožňující výstavbu, tedy určen na dožití s připuštěním pouhé údržby, je sice možností, danou územním plánováním, avšak v tomto případě příliš přísnou, a dle autora Územního plánu Únětice nikoliv nezbytnou.

Správcem drobných vodních toků (DVT) v zájmovém území, tedy správcem Únětického i Horoměřického potoka, je v současnosti Státní podnik Povodí Vltavy, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 – Smíchov, který převzal správu DVT od ZVHS. Z těchto DVT má stanovené záplavové území pouze Únětický potok.

Únětický potok byl regulován (upravován) stavbou z roku 1965, a to na celém katastru Únětice, Kamýcký potok je zčásti regulován stavbou z roku 1976.

Při projektování funkčního využití území ZVHS (Zemědělská vodohospodářská správa, zrušena k roku 2012) požadovala podél koryt DVT zachovat volné, nezastavěné území o šíři min. 6 m od břehové čáry na obě strany, pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby koryt DVT, ve kterých nebudou umísťovány žádné nové stavby ani vysazovány nové trvalé porosty (platí i pro oplocení). Územní plán Únětice toto akceptuje. Většinou však břehy potoků (DVT) obsahují vzrostlé dřevinné porosty, které jsou součástí regionálního ÚSES, a významné i jako krajinný prvek estetické hodnoty.

V minulosti byly v katastru Únětice u Prahy odvodněny plošnou drenáží (stavbami k vodohospodářským melioracím pozemků) pozemky pod hrází prostředního Malého rybníka; projektová dokumentace k těmto stavbám se ale nedochovala. ZVHS není vlastníkem ani správcem tohoto zařízení a jeho technický ani majetkoprávní stav jí není znám. Existence staveb k vodohospodářským melioracím pozemků přináší řadu omezení při umísťování staveb a využití pozemků (např. dle zákona č. 254/2001 Sb. a vyhlášky č. 225/2002 Sb.). Naruší-li se při stavbě existující odvodnění, musí se bezodkladně provést jeho opětovné a řádné napojení, popřípadě přeložení tak, aby se zachovala jeho funkce. Jakýkoliv zásah do těchto staveb musí být předem odsouhlasen příslušným vodoprávním úřadem a jejich vlastníkem. Kde konkrétně se meliorace nacházely, není známo, pozemky patří částečně Obci Únětice a částečně Metropolitní kapitule u sv. Víta v Praze, byly v nedávné minulosti územím skládek zeminy a terénních úprav a nejsou určeny k zastavění, jak z důvodu záplav, tak z důvodu potřeby vymezit zde prvek ÚSES.

Vodní nádrže jsou vhodným nástrojem k zadržení, setrvání a zpomalení odtoku vody z řešeného území a také k dalšímu hospodaření s vodami, případně i k chovu ryb. Nejsou proto uvažovány pro oficiální rekreační účely (koupání, plavání). V případě období s delšími a vydatnějšími srážkami či přívalovými dešti by mohly vodní nádrže (zejména Horní a Malý rybník) umožnit takové hospodaření s vodami, aby záplavy v zastavěném území byly, pokud možno, minimalizovány. Chov ryb a rybolov může být druhotným využitím vodních nádrží.

Pro potřeby správy a údržby toků je v souladu s § 49, zákona č. 254/2001 Sb. (vodní zákon) nutno zachovat podél toků oboustranně nezastavěný pruh o šířce 8 m od břehové čáry u významných toků a 6 m od břehové čáry u drobných vodních toků (Únětický potok, ostatní potoky), viz text výše. Zaměření současného koryta a břehové čáry vodního toku neexistuje. Průběh vodního toku byl zakreslen s určitou přesností dle průzkumu na místě a dostupných materiálů včetně ortogonálních fotografií. Stavbou se rozumí dle stavebního zákona i oplocení, nezastavěný pruh by tedy neměl obsahovat ani oplocení. Návrhem ploch s rozdílným způsobem využití je výše uvedené ustanovení s ohledem na předchozí věty s velkou pravděpodobností respektováno, s výjimkou několika míst (například stávající areál pivovaru), kde to existující historicky vzniklá zástavba a její oplocení oboustranně neumožňuje, nebo umožňuje obtížně, zejména kvůli terénní konfiguraci.

Vodní tok a soustava vodních nádrží v řešeném území slouží i k zaústění zařízení sloužících k odvodu srážkových vod a musí být průběžně ošetřována (odstranění naplavenin, údržba a kontrola hrází a dalších vodních děl apod.), tj. užívána v souladu s vodohospodářskými cíli, viz předchozí kapitulu.

Vodní hospodářství se týkalo v minulých letech zejména hospodařením a nakládáním s vodami povrchových vodních toků a vodních ploch. V současnosti se k vodnímu hospodaření musí uvažovat i hospodaření a nakládání s vodami srážkovými. V omezeně zastavitelných plochách, v nezastavitelných plochách včetně ploch ÚSES se nakládání s vodami povrchovými i srážkovými k eliminaci negativních jevů doprovázených změnami klimatu připouští, to 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 funkční a estetické hodnoty přírody a krajiny,

Odkanalizování srážkových vod, jejich vsakování a obecně hospodaření se srážkovými i povrchovými vodami je jedinou složkou technické infrastruktury, která dosud nebyla uceleně komplexně řešena, a kterou bude třeba v území postupně budovat (opravit, doplnit, nově založit).

J.6.4. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Katastrem Suchdolu prochází vysokotlaký okruh plynu kolem Prahy, z něhož se směrem na severozápad do řešeného území odpojují dva vysokotlaké plynovodní řady.

Územím katastru obce Únětice prochází několik vysokotlakých plynovodů, z nichž pro prostorové řešení je nejvýznamnější a obytné zástavbě obce se nejvíce přibližuje vysokotlaký plynovod DN 200 PN 40, jehož bezpečnostní pásmo činí od obrysu plynovodu 20 m. Na trase tohoto plynovodu je vybudována na č. parc. stavební 305, k. ú. Únětice u Prahy, regulační stanice VTL/STL (vlastník GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 40001 Ústí nad Labem), ze které jsou rozvedeny středotlaké rozvody plynu do zástavby obce. Ještě počátkem tohoto století plynofikována celá obec nebyla, středotlaké plynové potrubí zásobovalo západní a severozápadní část obce a zástavbu podél její komunikace od kapličky Sv. Jana Nepomuckého kolem kostela až k zatačce, a odtud dále ulicí směrem na Tiché údolí. V současnosti je již ale plynofikace zástavby obce dokončena.

Kromě výše jmenovaného VTL plynovodu jižním cípem katastru Únětice, v části trasy ze Suchdola v souběhu s VTL DN 200, prochází VTL plynovod DN 300, který se posléze za silnici III/2411 stáčí na jihozápad na katastrální území Horoměřice. Severním okrajem katastrálního území Únětice u Prahy doprovází jižně silnici III/2421 Roztoky – Velké Přílepy další VTL plynovod DN 200, jehož bezpečnostní pásmo činí rovněž od obrysu trubky na každou stranu 20 m.

J.6.5. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Z okruhu VVN procházejícího kolem severozápadního okraje hlavního města Prahy odbočuje stožárové nadzemní vedení VVN 110 kV směr Slaný. Toto vedení sleduje v odstupu po severní straně silnici II/241 Suchdol – Velké Přílepy. Ochranné pásmo činí 12 m od krajního vodiče na každou stranu. V řešeném území není situována rozvodna / transformovna 110/22 kV.

Ostatní stožárová nebo sloupová nadzemní vedení procházející řešeným územím jsou VN (22 kV). Z nich nejvýznamnější stožárové vedení prochází západní částí obce od Statenic na Úholičky. Z tohoto vedení se odpojují dvě větve, z nichž jedna zásobuje severozápadní a severní část obce (TS 635238 U kapličky, TS 635239 U sokolovny, TS 634542 ZD severně od bývalého areálu zemědělského družstva), a další obsluhuje jižní a jihovýchodní část obce (TS 634728 Technomat u autoservisu Šaome vozů Mercedes, TS 634947 U vodojemu – v blízkosti křížku, TS 635203 U rybníka). Zástavba přiléhající k osadě Černý Vůl je zásobována z distribuční trafostanice v tomto území (TS 634250).

V řešeném území jsou rozmístěny převážně starší sloupové, ale i prefabrikované distribuční trafostanice (nová TS Svatý Jan). Vlastnictvím náleží ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín. Při průzkumu byla objevena trafostanice označena TR 360 u Obecního úřadu, podklady PRE ji však neobsahují, jedná se patrně o bývalou trafostanici, jejíž funkčnost nebyla potvrzena.

Zabezpečení zvýšeného odběru elektrické energie z důvodu nové výstavby se předpokládá nejprve výměnou stávajících transformátorů u stávajících stanic, v případě zjištěné potřeby bude v přestavbových územích vyžadující vyšší dodávku elektrické energie a v nově navrhovaných zastavitelných plochách situována nová distribuční, případně též velkoodběratelská trafostanice, zasmyčkováná do stávající sítě. Její potřeby budou vycházet z požadovaných příkonů dle konkrétních zjištěných potřeb. Vzhledem k tomu, že se jedná v řadě míst o smíšená území, odběr lze obtížně stanovit.

Nově navrhovaná liniová vedení elektrické energie budou mimo plochy zástavby vedena venkovním vedením na sloupech, z hlediska zachování či zlepšení vzhledu a kvality krajiny se ale doporučuje do budoucna ukládání do podzemních tras. V zastavěných a zastavitelných územích budou rozvodná vedení elektrické energie ukládána postupně pokud možno do podzemních kabelových tras.

Podél komunikací i významnějších pěších cest vedených v obci se předpokládá situování veřejného osvětlení propojeného kabelovými rozvody. Zapínací bod (body) veřejného osvětlení budou situovány do stávajících trafostanic řešeného území.

Pro uvolnění půdorysu zastavěného území obce včetně okolí památkově chráněné stavby kaple sv. Jana Nepomuckého od stožárů vrchního vedení VN byla navržena po dožití stožárů přeložka části trasy VN vedené dnes nad pozemky rodinných domů souběžně s ulicí Úvozová a nad úvozovou cestou do Úholiček. Nová trasa by měla být situována mimo obytnou zástavbu i mimo prostor interakčního prvku ÚSES (dřevinného doprovedu úvozové cesty do Úholiček), v souběhu se stávající trasou VTL plynovodu. Propojení nové stožárové trasy VN s TS 635238 bude pomocí kabelu VN, položeného v ulici Úvozové, případně bude u stožáru na počátku přeložky situována nová TS, a kabel v ulici Úvozové bude jen o napětí 1 kV. Vzhledem k tomu, že není předpoklad realizace přeložky v nejbližším časovém období, respektive po

akceptování námitek doručených k prvnímu veřejnému projednání územního plánu, je trasa v územním plánu vyznačena jako území rezerva (trasa je vyznačena hranicemi totožnými s šíří ochranného pásma VN). Zda bude přeložka řešena vrchním vedením, nebo kabely, bude předmětem návrhu příslušné energetické společnosti – vlastníka nebo správce sítě.

V současnosti je vzdušná nadzemní venkovní trasa VN o větším počtu vodičů a stožárů procházející obytným územím nad zahradami rodinných domů nebo v těsné blízkosti rodinných domů a v těsné blízkosti kapličky závadou s ohledem na bezpečnost obyvatel sídla a současně je významnou estetickou závadou uvnitř sídla. Následně stávající trasa VN prochází i v těsné blízkosti úvozové cesty, která je oboustranně lemována doprovodnou dřevinnou zelení; tato dřevinná zeleň tvoří funkční interakční prvek územního systému ekologické stability, avšak po svém vzrůstu by musela být v ochranném pásmu trasy VN dle příslušných ustanovení energetického zákona odstraněna. Vedení VN v celém průběhu územím nebo částečně v kabelu o svazku vodičů nerealná z hlediska nákladů i technického provedení. Proto je zvolena přeložka obsahující nadzemní vedení, která je situována do krajiny za západní okraj obytného území sídla, a současně v souběhu se stávajícím VTL potrubím. Trasa přeložky bude propojena se stávajícím zařízením energetické soustavy propojena kabelovým vedením, jehož situování se předpokládá do ulic Černovolská a Úvozová.

Navrženo je nahrazení nadzemního vedení VN 22 kV kabelovou trasou a zrušení TS 634542 stojící v poli nad tímto areálem za novou situovanou do bývalého zemědělského areálu (vše při severním okraji obce).

Ochranná pásma energetických zařízení jsou vyznačena u nadzemních stožárových vedení VVN 110 kV v souladu s energetickým zákonem (zde činí 12 m od krajního vodiče na každou stranu), a VN 22 kV (7 m od krajního vodiče na každou stranu).

J.6.6. KONCEPCE VÝROBY TEPLA A TEPLÉ UŽITKOVÉ VODY (TUV)

Do řešeného území je z centrálních energetických zdrojů přiváděn zemní plyn a elektrická energie. Teplo pro vytápění, ohřev vody a vaření je tedy produkováno zejména z těchto zdrojů, v současnosti také stále ještě i z pevných paliv (zejména dříví). V současnosti jsou způsoby vytápění regulovány trhem, státními zákony i pobídkami či dotacemi. Kromě výše uvedených zdrojů, případně vytápění topnými oleji a propan-butanem, se stále více jako šetrné šíří i vytápění moderními ekologickými způsoby - alternativními zdroji, jako je využití solární energie nebo tepla ze zemních vrtů, či tepelnými čerpadly. Fotovoltaické elektrárny se v území nevyskytují a nepovolují. Centrální zdroj elektrické energie (například bloková kotelná, teplárna) se v území obytné nebo smíšené obytné zástavby nevyskytuje, a ani nepředpokládá realizovat. Větší kotelnu je možno předpokládat v areálu pivovaru, případně do budoucna i v areálu bývalého kravína na severním okraji obce, určeném k přestavbě.

Z hlediska zásobování energetickými zdroji a jejich odběru je možno území hodnotit jako nenáročné, nejsou zde odběratelé pro větší významnou průmyslovou nebo zemědělskou výrobní produkci.

Nový Územní plán Únětice navrhuje a doporučuje v řešeném území orientaci vytápění a výroby teplé užitkové vody na elektrickou energii a novodobé moderní ekologické systémy, které potřeby odběrů elektrické energie snižují. U rodinné zástavby se předpokládá rozvoj vytápění využitím sluneční, zemní nebo vzdušné tepelné energie. Lze připustit i spalování plynu, kapalných plynů a LTO, a rovněž pevných paliv, především dříví, to vše v novodobých moderních kotlích, snižujících negativní dopad spalín na kvalitu životního prostředí (ovzduší).

J.6.7. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ – SPOJE

Řešené území je vybaveno stávajícími telefonními sloupovými nebo kabelovými rozvody a zařízeními společnosti Telefónica O2, a. s.

Řešené území je vybaveno vzdušnými sítěmi elektronických komunikací (přenos zvuku, obrazu, informací, dat apod.). V řešeném území se nacházejí základnové stanice a zařízení mobilních operátorů (Telefónica, a. s., Vodafone, a. s., T-Mobile, a. s.). Operátoři - provozovatelé nebo správci neuplatnili požadavky na situování nových staveb nebo nových spojových zařízení nebo ploch. S ohledem na to se nenavrhují žádné plochy pro rozvoj spojů - telekomunikací.

Území je pokryto signálem operátorů mobilních telefonních stanic.

Stávající vrchní vedení v zastavěném a zastavitelném území bude tam, kde to nebylo provedeno, postupně ukládáno do podzemních tras. V případě zájmu o rozšíření sítě do nových lokalit je možno připustit situování kabelových rozvodů ve veřejných prostorech (komunikacích). Jejich další rozšiřování se ale s ohledem na rozvoj mobilního přenosu zvuku a dat příliš nepředpokládá.

Z hlediska rozvodu sítí se připouští v zastavěném a zastavitelném území sídel pouze rozvody kabelové uložené do komunikací a veřejných prostranství, sloupová vedení budou kabelovými postupně nahrazena v plném

rozsahu. Lokality přestavby, dostavby a nové výstavby navrhované Územním plánem Únětice je možno postupně vybavit zkapacitněním a prodloužením stávajících zařízení, situováním úložných kabelových zařízení. Překládané i nové sdělovací kabely budou ukládány do země.

Řešeným územím prochází radiové směrové spoje, viz zákres ve výkresové části.

J.6.8. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – v ochranném pásmu (OP) radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP jev 102a.

Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, koridor RR směrů - zájmové území elektronického komunikačního zařízení pro nadzemní stavby (dle ustanovení 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, a zákona č. 127/2005, o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - ÚAP jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., ÚAP jev 119. Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení,
- výstavba vedení VN a VVN,
- výstavba větrných elektráren,
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice),
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem,
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky),
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

J.7. KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Občanské vybavení, jako nejvíce heterogenní z urbanistických funkčních složek, je představováno velmi rozsáhlým souborem nevýrobních i výrobních zařízení, sahajících od správy a administrativy přes školství a výchovu až po sport a rekreaci. Cílem rozvoje této obslužné funkce je zvýšení standardu kvality a pohodovosti všech služeb, které občanské vybavení nabízí obyvatelům sídla i těm, kteří za službami dojíždějí. Kromě toho však představují zařízení občanského vybavení významný podíl z celkového objemu pracovních příležitostí a znamenají významnou složku pro přitažlivost trvalého bydlení.

Faktory, které vymezují a ovlivňují rozvoj staveb a zařízení občanského vybavení, vycházejí z demografické, ekonomické a sociální skladby obyvatel, z prostředí sídla, tj. geografické polohy a dominující funkce, a v neposlední řadě z dopravních možností území. Významné jsou rovněž vazby jednotlivých druhů občanského vybavení jak na základní funkční složky, tak i na ostatní veřejnou infrastrukturu. Zatím co vazby na bydlení se s rozvojem osobní dopravy postupně uvolňují, výrazně se zvyšuje intenzita vazby na dopravní infrastrukturu.

Zařízení základního i vyššího občanského vybavení jsou dle druhů, četnosti výskytu a frekvence využívání obyvatelstvem situovány zejména do centrálních obytných či smíšených částí sídel a ovlivňují jejich výtvarnou kompozici

a také prostorovou skladbu. Sídlovitá role vybraných zařízení občanského vybavení nabývá obzvláštního významu v centrech obcí, kde jsou spolu s bydlením základní podmínkou zachování běžného denního života. Kvalita a vyváženost sítě občanského vybavení a její vazba na další funkce jsou zásadními faktory udržitelného rozvoje území, neboť výrazně působí jak na ekonomickou a sociální strukturu obyvatel, tak i na životní prostředí sídel a kvalitu života jejich obyvatel.

Z pohledu rozmanitosti, kvantity a kvality občanského vybavení je rozvoj občanského vybavení v Úněticích významně poznamenán velkou blízkostí metropole a jejího snadného dopravního dosažení za situace, kdy množství ekonomicky aktivních obyvatel a studentů dojíždí do hlavního města, a má tak možnost výběru a užití občanské vybavenosti vně řešeného území. Je rovněž ovlivněn počtem obyvatel, který existenci některých druhů občanského vybavení omezuje nebo dokonce vylučuje.

Rozvoj občanského vybavení obchodu a služeb je v Úněticích rovněž poznamenán situováním prodejny Lidl při okružní křižovatce II/241 Suchdolská a III/2411 Rýznerova, který je na cestě z Prahy do Únětic. Situování prodejny v obci má tak bohužel prakticky neřešitelnou konkurenci v množství sortimentu a jeho obrátce (čerstvosti). Prodejny v obci mohou tak vsázet na výjimečnou (domácí) kvalitu, speciality, večerní prodej, sezónní prodej nebo prodej turistům.

Rozvoj občanského vybavení je v neposlední řadě v Úněticích ovlivněn skutečností, že má obec v zastavěné části málo pozemků o potřebných výměrách ve vlastnictví Obce Únětice, nebo je má méně vhodně situovány. To se promítá například zejména do možnosti situovat vhodně a dostatečně kapacitní stavby pro mateřské nebo základní školství, případně i do sociálních služeb pro starší občany.

Při návrhu územní organizace občanského vybavení je nutné zejména respektovat požadavky jednotlivých druhů zařízení na kvalitu, rozsah (kvantitu, kapacitu), a na lokalizaci pozemků. Potřebné plochy pozemků pro jednotlivé druhy zařízení občanského vybavení jsou vyjádřeny v ukazatelích, které odpovídají základním požadavkům na výstavbu a provoz, a to jak pro sídlo, ve kterém je zařízení umístěno, tak pro příslušné zájmové území. Pro každý obor zařízení lze stanovit druh účelové jednotky (např. pro základní školu je účelovou jednotkou 1 místo) a pro příslušnou účelovou jednotku doporučit průměrnou hodnotu (rozměr) plochy pozemku.

Podle druhů činností jsou občanská zařízení členěna na obory zařízení, tj. správy a administrativy, záchrany a ochrany obyvatelstva, školství a výchovy, kultury, zdravotnictví a sociální péče, tělovýchovy a sportu, a dalších specifických, jako například vědy a výzkumu, církví, maloobchodu, stravování, ubytování, dále nevýrobních služeb, výrobních a opravárenských služeb, a podobně. Vybavenost může být nekomerční (tedy neplacenou nebo částečně placenou), zajišťovaná zejména státem, městem nebo obcí, případně jinou pověřenou institucí, nebo komerční, zajišťovaná subjekty za účelem výdělků a zisku.

Druhy vybavenosti se umísťují dle výhledového počtu obyvatel sídla, optimálních docházkových vzdáleností, a specifických podmínek jeho okolí (blízkost obdobné vybavenosti v okolí, v jiném sídle, blízkost města apod.).

Současná i budoucí kapacita řešeného území nebude dosahovat takového počtu obyvatel, aby se území stalo nositelem vyšší občanské vybavenosti, ba ani řady druhů základní občanské vybavenosti. Zůstane oblast, která bude spádovat do hlavního města nebo do Rostok u Prahy, případně Horoměřic (správní úřady, obchody apod.). Významným se stane do budoucna po vybudování části pražského okruhu v blízkosti obce ještě více sídlo hlavního města Praha, kam obyvatelé směřují zejména za prací.

V řešeném území se stavby základního občanského vybavení (nerozlišeno na veřejné - nekomerční a komerční) vyskytují následně: V Úněticích je obecní úřad, služebna policie zde není. Je zde mateřská škola a první stupeň základní školy. Kulturní zařízení typu kulturní dům, divadlo, kino), zdravotní a sociální zařízení zde není žádné, obchod základního potravinářského a nepotravinářského sortimentu (smíšené zboží) je jeden, velmi skromně dimenzovaný a zásobený, je zde ale několik restaurací, služby nevýrobní a výrobní ojediněle, ubytovací zařízení (hotel) ojediněle, veřejná nebo komerčně využitelná sportovní zařízení jsou zastoupena venkovními hřišti a sálem sokolovny, který dostatečně slouží i ke kulturním a společenským akcím a schůzím.

Stavby vyššího občanského vybavení (významu přesahujícího potřeby obce) se v řešeném území nevyskytují a jejich vznik se v Územním plánu Únětice nenavrhuje.

J.7.1. SPRÁVA OBCE A INTEGROVANÝ ZÁCHRANNÝ SYSTÉM, CIVILNÍ OCHRANA

Správa obce je a zůstává situována ve stávajícím objektu, rekonstruovaném v roce 2015, a polohu úřadu v centrální části (Náves 17/4) i jeho potřebnou kapacitu je možno hodnotit jako vyhovující. Součástí služeb úřadu je Czech POINT. Záchranná služba a profesionální hasičský záchranný sbor v řešeném území nemají základnu, a to ani stávající, ani navrženou. Sbor dobrovolných hasičů v řešeném území má tradici, a situování objektu pro jejich činnost je umožněno regulativy. V obci není situována služebna Policie státní ani obecní.

Ochrana území před průchodem průlomové vlny (průtokové vlny způsobené zvláštní povodní v důsledku havárie hydrotechnické stavby) se v tomto návrhu Územního plánu Únětice nestanovuje. Úněticemi prochází Únětický potok, který naplňuje vodní nádrže (Horní rybník, Malý rybník) nad tímto sídlem, a výše uvedený jev by tedy mohl nastat při náhlém poškození jejich hrází, nepředpokládá se však, že by k tomuto poškození došlo naráz a v plném rozsahu, pokud by se jednalo o poškození samovolné. Výše proti toku vodoteče se nevyskytují zařízení, jejichž havárie by mohla uvedený jev vyvolat. Rybníky západně od obce mohou naopak sloužit k regulaci množství průtoku při případných intenzivních deštích a zvýšených průtocích až povodňových stavech, a při dostatečné hloubce nádrží a jejich průběžné údržbě, aby nebyla zanesením snížena jejich kapacita, mohou současně sloužit i k chovu ryb, aniž by při případném částečném vypuštění před povodněmi hrozil jejich úhyn.

Zóna havarijního plánování jaderných zařízení se v řešeném území nevyskytuje. Nejbližší jaderné zařízení (dva jaderné reaktory) se vyskytuje a je provozováno v Centru výzkumu Řež, který je součástí ÚJV (Ústavu jaderného výzkumu) Řež, a. s., v Řeži u Prahy (vzdušná vzdálenost od středu sídla Únětic cca 2,7 km). Další jaderné zařízení (jeden jaderný reaktor) je provozován v MFF UK v Praze – Troji (vzdušná vzdálenost od středu sídla Únětic je cca 7,2 km). Pro případy mimořádných událostí mají uvedená pracoviště stanoveny havarijní plány, které se řešeného území netýkají.

Stálý, tlakově odolný úkryt (kryt civilní obrany - CO) jakožto stavba určená a kolaudovaná k tomuto účelu se v území nenachází a ani nenavrhuje. Pro případ potřeby individuálního úkrytí se předpokládá využít jednak podsklepení rodinných domů, jednak sklepní prostory pivovaru (improvizovaný úkryt), které se navrhuje a předpokládá v případě reálné potřeby (hrozby) dovybavit, aby jej mohli využít jak zaměstnanci, tak obyvatelé obce. Shromaždiště obyvatel území před evakuací - před odvozem z postižené oblasti a skladování materiálu CO a humanitární pomoci se doporučuje uvažovat v prostoru veřejného prostranství u obecního úřadu (Náves), případně na hřišti u sokolovny. Dočasné provizorní pohotovostní ubytování se navrhuje v budově sokolovny (Školní 93/2), kde je rozměrnější sál a možnost přípravy jídel, stravování a základní hygienické zázemí.

Vyvezení a dočasné uskladnění případných nebezpečných (toxických) látek v řešeném území, tj. jejich odvoz mimo zastavěné území a zastavitelné území obce, se nenavrhuje. V území nejsou sklady nebo zdroje těchto látek. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce k odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, se konkrétní prostor a technické zázemí nenavrhuje, byla by nezbytná pomoc složek sídlících mimo řešené území. Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území se neuvažuje, nebezpečné látky v území nejsou a nebudou skladovány.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 litrů na den a na obyvatele cisternami Středočeských vodovodů a kanalizace, a.s. Zásobování pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika. Nouzové zásobování obyvatelstva elektrickou energií není navrženo.

Pozn. k roku 2022: stavbám a zařízením civilní ochrany by měla být věnována s ohledem na současné válečné konflikty v blízkosti našich hranic opět zvýšená pozornost. Pro ochranu obyvatelstva je nejvhodnější uvažovat podzemní hromadný moderně vybavený kryt situovaný co nejvíce ve středu sídla (Náves, pivovar, apod.).

J.7.2. ŠKOLSTVÍ A KULTURA

Situováním funkce bydlení vzniká současně požadavek na situování staveb pro mateřské a základní školství, zajišťujících dostatečné kapacity pro současný stav i návrh počtu obyvatel. Dle soudobých urbanistických ukazatelů (potřeba) se stanovují orientační urbanistické ukazatele pro stanovení potřebné kapacity školských zařízení a výměry jejich areálů:

Mateřské školy: 40 míst na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá 12 m² podlažní plochy, minimálně 30 m², optimálně 35 m² volného pozemku. Optimální počet žáků ve třídě (oddělení): 20. Základní školy: 136 žáků (dříve 101) na 1000 obyvatel, na 1 místo připadá minimálně 8,3 m² podlažní plochy, minimálně 20 m², optimálně 35 m² volného pozemku kolem stavby. Optimální počet žáků ve třídě: 25. Střední školy: 0,1 až 0,2 (např. školy uměleckého charakteru) až 12 žáků (gymnázium) na 1000 obyvatel, na jedno místo připadá 12-30 m² podlažní plochy, 50-70 m² plochy pozemku. Školy speciální a zvláštní: 1,2 (MŠ), 3,3 (ZŠ) 1,5 (učňovská škola) míst/1000 obyvatel. Na 1 místo cca 25 m² podlažní plochy, 43 – 45 m² pozemku.

Vzhledem k velikosti sídla Únětice a jeho situování vůči ostatním okolním sídlům a hlavnímu městu Praze lze uvažovat pouze mateřské školství, případně základní školství.

Z uvedených ukazatelů vyplývají orientačně obecně tyto výměry školských areálů (v ha - záleží též na typu a počtu podlaží budovy školy, tj. zastavěné ploše objektem zvolené školy):

	tříd	žáků max.	nezastavěno min.	zastavěno	hřiště	Σ min.	Σ cca
MŠ	2	50	0,15	0,15	-	0,30	0,40
MŠ	3	75	0,25	0,15	-	0,35 - 0,40	0,50
MŠ	4	100	0,30	0,30	-	0,50 - 0,60	0,60
ZŠ	9	270	0,54	0,40	1,00	1,00	1,20 - 1,50
ZŠ	12	360	0,72	0,40	1,00	1,10	1,60 - 2,00
ZŠ	18	540	1,10	0,40	1,00	1,80	2,40 – 3,50
ZŠ	24	720	1,44	0,70	1,30	2,20	3,10 - 3,50

Docházkové vzdálenosti: u MŠ, případně speciálních škol, se oproti dřívějším uváděným hodnotám zvýšily s ohledem na rozvoj automobilismu, což však nemá vliv na potřebu situovat zařízení tak, aby docházka či jízda vozidlem v řešení území byla co nejkratší, u pěšího pohybu s minimem překonávání rizikových míst (hlavní ulice). U ZŠ: vhodné cca do 1 km, pokud možno bez úrovňových nebo nezajištěných přechodů přes frekventované komunikace (zejména důležité pro nižší ročníky). U středního školství se připouští soběstačnost žáků a možnost dojížděky.

V současnosti je v řešeném území dokončena přestavba a rozšíření objektu školy včetně zahrady, určeného a užívaného pro provoz mateřské školy a základní školy „Hnízdo“ (Školní 2/1).

Rozloha areálu sdružené školky a školy (bývalé školy) v k. ú. Únětice u Prahy (orientační odečet z mapy KN před přestavbou):

pozemek č. parc. (případně č. parc. st.)	vlastník	výměra m ²
41 zastavěná i nezastavěná plocha (nádvoří)	Obec Únětice	955, z toho nezastavěno 296
5/1 zahrada školy	Obec Únětice	401, z toho nezastavěno 401
5/2 zahrada školy	Obec Únětice	467, z toho nezastavěno 467
6 pozemek při vchodu do školy	Obec Únětice	129, z toho nezastavěno 129
Σ		1952, z toho nezastavěno 1293

Stav po přestavbě (včetně půdorysného rozšíření) není k roku 2022 dosud v KN zanesen, odhadem lze orientačně předpokládat, že nezastavěno je cca 1200 m².

Obecný orientační urbanistický ukazatel pro zajištění optimálního kvalitního komplexního vybavení budovy a pozemku mateřského školství stanovuje na 1000 obyvatel 40 míst pro děti v MŠ, 480 m² podlažní plochy, a 1400 m² volného pozemku (zahrada, dětské hřiště).

Obecný orientační urbanistický ukazatel pro zajištění optimálního kvalitního komplexního vybavení budovy a pozemku základního školství stanovuje na 1000 obyvatel 136 míst pro žáky v ZŠ, 1130 m² podlažní plochy a 4760 m² volného pozemku kolem školy (zahrada, venkovní hřiště).

Pomineme-li dle ukazatelů nevyhovující (žádoucí) velikosti volného pozemku kolem školského zařízení a vybavení budov i venkovního prostoru škol (pro školní zahradu, dětská a sportovní hřiště, pozemky pro nauku pěstování plodin), kapacita je pro cca 800 stávajících obyvatel dostatečná, a zřejmě by mohla dostačovat ještě i pro nárůst obyvatel do počtu cca 1000 obyvatel, dle trendu v počtu nově narozených v závislosti na ekonomické situaci obyvatel možná i pro 1100 obyvatel (tj. pokryla by prakticky již parcelaci lokalit povolenou výstavbu izolovaných rodinných domů, byť ne s optimálními podmínkami. Pro přestavbu centrální části obce však by kapacita již k dispozici nebyla, respektive pokud by tato přestavba a dostavba ploch SV probíhala souběžně s dostavbou prostorů pro rodinné domy, a byla by o nárazově větší kapacitě, v průběhu naplňování ploch by nedostatek míst ve školství zřejmě nastal.

Pro takový případ je zvolen regulativ přípustnosti výstavby do té doby, pokud budou rezervy míst v MŠ a ZŠ. V opačném případě by docházelo k diskomfortu bydlení a života obyvatel v sídle a dennímu stěhování dětí a žáků do vzdálených zařízení mimo sídlo, zvýšení dopravních pohybů, riziku pohybu dětí bez rodičů přes frekventovanou komunikaci v částech bez chodníků atd., tedy obec by nebyla schopna potřebu zajistit, pokud by nevybudovala nová další školní zařízení. Dle tohoto regulativu bude schopna obec Únětice korigovat přestavbu a novou výstavbu ve svém sídle, pokud bude potřebný počet míst důsledně kontrolovat a regulativ uplatňovat.

Pro zajištění výše uvedených potřeb mateřského a základního školství jsou navrženy v Územním plánu Únětice plochy OV (plocha Z10 pro mateřskou školu a územní rezerva R1 pro základní školu). V ploše Z 10 by mohla být situována mateřská škola, která by například po své realizaci uvolnila prostory ve stávajícím školském objektu pro možné rozšíření základní školy. Výpočty dle urbanistického ukazatele by pro potřebu míst mohly být sníženy, neboť se v obci reálně předpokládá zatím jen nižší, první stupeň základního školství. Pro zajištění potřeb venkovních hřišť je navržena jako součást plochy Z5 plocha pro sport.

Možností spojenou s nárůstem obyvatel je tedy odstěhování MŠ ze stávající budovy školy (pro její využití opět pouze jako školy základní v případě potřeby větší kapacity ZŠ), a (nebo) vybudování nové samostatné mateřské školy v Úněticích, pokud nastane nedostatek míst v mateřské škole. Vše závisí na řadě okolností, zejména na tom, v jakém rozsahu a čase vznikne reálně nárůst obyvatel v souvislosti s regenerací a dostavbou centrální části, která však může i nemusí nastat, a jak budou regulativy nastavené tímto Územním plánem Únětice zejména pro plochu SV účinné. V centru obce by bylo situování mateřské školy optimální (pozemky jsou však ve vlastnictví fyzických osob). Pozemky lokality Z 10 č. parc. 79/2 část a 422/5 část, k. ú. Únětice u Prahy, jsou v optimální pěší docházkové vzdálenosti ze všech částí obce, a je proto navrženo a doporučeno je pro předmětnou veřejně prospěšnou stavbu mateřské školy rezervovat a preferovat. Základní školu je možno nadále uvažovat ve stávajícím objektu školy s doplněním vybavení (speciální učebny, tělocvičny, školní jídelny či družiny).

Základní školství v Úněticích má historii a tradici již od roku 1623, kdy byl zakoupen kapitulou Pražskou objekt pro kantora, aby v ní bydlil a učil. V roce 1670 byla vystavěna škola pod farní budovou vedle staré kostelní věže v místech, kde je před kostelem větší prostranství, v roce 1790 měla škola 114 dětí. V místech dnešní školní budovy byla postavena nová škola v roce 1838. Plocha zastavěná budovou tehdy dosáhla cca poloviny plochy zastavěné stávajícím objektem. Ve škole bylo zapsáno 252 dětí. V roce 1894 byla škola zbořena a na stejném místě postavena nová, dochovaná do současnosti. V roce 1898 měla již 5 tříd s jednou pobočkou a sedmi učiteli, a navštěvovalo ji 424 dětí z Únětic, Úholiček, Moráně, Suchdola, Statenic a Černého Vola. Postupně, jak si okolní sídla budovala vlastní školy, přestaly docházet děti ze Statenic (1912), Suchdola (1931), a Úholiček (1948), od té doby počet dětí v Úněticích vykazoval stále klesající tendenci, takže ze školy se stala dvoutřídková (1974), následně jednotřídková, a pro nedostatek dětí byla základní škola v roce 1983 zrušena. Následně budova posloužila k založení mateřské školy. Ta sloužila jako mateřská škola až do nedávné minulosti, kdy byly založeny i třídy pro docházku a výuku žáků 1. až 5. ročníku základní školy.

K roku 2020 (2022) jsou v obci Únětice k dispozici v oblasti základního občanského vybavení mateřského a základního školství 2 oddělení mateřské školy pro celkem 40 dětí, a 5 tříd 1. stupně základní školy, každá o kapacitě 20 žáků, tedy pro celkem 100 žáků.

Základní školství je v obci v současnosti tedy zastoupeno 1. až 5. ročníkem. Velikost obce stávající, avšak ani výhledová (pokud by dosahovala počtu 1300 až 1400 osob), nenaplní zřejmě potřebu zřízení nové kompletně vybavené základní devítileté školy o obou stupních (1. až 9. třída a dalších specializovaných učeben). Za docházkou do vyšších ročníků musejí a budou muset žáci dojíždět. Z toho důvodu byly níže orientačně vytipovány a uvedeny základní školy v okolí katastru Únětice u Prahy, kam mohou žáci druhého stupně základní školy směřovat, ovšem jejich volné kapacity v případě budoucích potřeb obce Únětice lze obtížně předpokládat:

Nejbližší základní školy v okolí jsou v Roztokách, ve Velkých Přílepech, v Horoměřicích a v Praze - Suchdole. Ve Statenicích základní škola vyjma speciální soukromé školy není.

V Roztokách u Prahy je provozována základní škola sloužící pro Roztoky a okolní obce včetně obce Únětice, současně provozována výuka žáků až ve 35 třídách. Původní počet tříd Roztoky + Žalov byl 19, pro 420 žáků, v roce 2014 byla otevřeno nově dostavěné křídlo s dalšími deseti učebnami, tělocvičnou a multifunkčním sálem. Uváděna je kapacita 730 žáků. Kapacita školy by měla být postupně obsazována optimálním počtem 25 žáků na třídu při vybavení specializovanými učebnami nebo učebním programem. Nově realizovaná i plánovaná bytová výstavba v Roztokách čerpá a vyčerpá tyto kapacity, při jejich naplnění budou upřednostňováni žáci tohoto sídla před přespolními.

Škola ve Velkých Přílepech je poměrně vzdálená a hromadnou dopravou hůře dostupná. Kapacita 275 žáků.

V Horoměřicích je základní škola dostupná z Únětic autobusem pražské integrované dopravy. Od roku 2019 – 2020 je dostavěnou ZŠ pro 1 až 9 ročník s cca 23 učebnami včetně odborných; rozestavěná, povolená a plánovaná výstavba v Horoměřicích volné kapacity ale zřejmě rovněž vyčerpá.

Městskou hromadnou dopravou je přístupná také základní škola v Suchdole. Základní škola Mikoláše Alše v Suchdole, Suchdolská 360 (u konečné stanice bus č. 107) je o 27 třídách, pro 1 a 2. stupeň. Kapacita školy by nárůst žáků druhého stupně v omezeném rozsahu dle informací v roce 2020 mohla umožnit, pokud nebude realizována nová sídlištní výstavba bez realizace nových školských zařízení.

Dotazy u vedení okolních výše uvedených základních škol bylo v roce 2022 při aktualizaci předchozích zjištění zjištěno, že již v současnosti jsou obvykle kapacity jmenovaných škol vyčerpány, navíc zazněly informace, že je i v těchto územích plánována nová výstavba, produkující potřeby kapacit školství, tedy příjem žáků z jiných obcí v okolí (z Únětic) v budoucnu není jistý. Údaj byl navíc zjišťován před imigrací z Ukrajiny, která zvýšila poptávku po kapacitách školských zařízení.

Pokud by ve výhledu mělo dojít a bylo přistoupeno k situování nové základní školy o úplné kapacitě 1. až 9. ročníku a dostatečném pozemku v okolí pro školní sport, je pro ten účel stanovena Územním plánem Únětice územní

rezerva při západním okraji obce. Je tedy v Územním plánu Únětice obsažena jistá pojistka či signál, byť předmětný prostor je v současnosti veden ve funkční ploše, která zástavbu neumožňuje. Územní rezerva je s ohledem na tvar obce a umístění ZŠ v blízkosti přírody a na klidném místě i rozlohu místa optimální, značně problematické ale je, že je pozemek v držení soukromých osob.

Shrnutí návrhu školství - ke kapacitním a prostorovým nárokům:

K roku 2022 jsou, jak bylo výše uvedeno, v obci Únětice v oblasti základního občanského vybavení mateřského a základního školství k dispozici 2 oddělení mateřské školy pro celkem 40 dětí, a 5 tříd 1. stupně základní školy, každá o kapacitě 20 žáků, tedy vnitřní prostory pro celkem 100 žáků. Současné venkovní prostory rozlohou nevyhovují. Současná rozloha areálu společného školství MŠ a ZŠ je o výměře 1952 m². Pro MŠ i ZŠ je nezastavěná plocha pozemků areálu v roce 2022 odhadem něco přes 1200 m², což stěží vyhovuje pro kvalitní zahradu MŠ o 40 dětech, natož pro ZŠ a její vlastní venkovní zařízení. ZŠ musí využívat pro venkovní tělocvik venkovní sportoviště vedle sokolovny.

Pro výhledový stav cca 1400 obyvatel by bylo třeba dle urbanistických ukazatelů zajistit cca 56 míst v mateřské škole (školách), tj. 3 oddělení (o jedno oddělení více než v současnosti), a cca 190 míst v základní škole, v případě zajišťování 1. stupně základního školství cca 100 míst (5 tříd), což je současný stav, za předpokladu, že 2. stupeň bude zajišťován v základní škole mimo řešené území (další 3 – 4 třídy). Kapacity stávajících zařízení tedy bude třeba navýšit, což je již nereálné ve stávajícím zařízení (školce a škole).

Pro návrhy ploch školských, sportovních a dalších zařízení platí obecně známé urbanistické ukazatele a požadavky na dimenzování prostor a zařízení při územním plánování.

Kromě ukazatele 40 míst v MŠ na 1000 obyvatel se v praxi územního plánování pro stanovení plochy potřebné pro mateřskou školu užívá urbanistický ukazatel 12 m² podlažní plochy na jedno dítě a 35 m² pozemku MŠ na jedno dítě. Není sice uveden v žádném závazném právním dokumentu, nicméně je důležitý pro posouzení, zda velikost pozemku vyhoví pro následné umístění stavby tak, aby splňovala požadavky na funkčnost stavby i dostatečného dimenzovaného kvalitního venkovního prostoru (pozemku). Vyhláška č. 410/2005 Sb., o hygienických požadavcích na prostory a provoz zařízení a provozoven pro výchovu a vzdělávání dětí a mladistvých, stanovuje mj. v § 3 vymezit na volném pozemku min. 4 m² nezastavěné plochy MŠ pro venkovní pobyt dětí (hřiště) včetně travnaté plochy na 1 dítě (což není totéž co nezastavěná část stavebního pozemku pro mateřskou školu). Stavba a pozemek zahrady včetně venkovní pobytové plochy - hřiště tvoří oplocený areál. Stavební pozemek (plocha pro MŠ) má též vyhovovat ustanovení § 6 a § 20 odst. (4) vyhlášky č. 501/2006 Sb., doprava v klidu se stanovuje dle ČSN 73 6110. Doprava v klidu by neměla být na veřejném prostranství s pozemní komunikací, ale rovněž na pozemku areálu.

Mateřská škola pro 20 – 25 dětí o jednom nadzemním podlaží je o půdorysné ploše cca 240 m², pro 40 – 50 dětí o jednom nadzemním podlaží je o půdorysné ploše cca 460 až 500 m², pokud je o dvou nadzemních podlažích, je možno půdorysnou plochu uvažovat cca 360 m².

Územní plán obsahuje plochu pro MŠ (OV Z10) o výměře 1332 m², tedy 0,13 ha; výměra je dána výsledkem veřejného projednávání územního plánu. Je v ní tedy možno například situovat celou potřebnou výhledovou kapacitu do 50 - 60 dětí, avšak velikost pozemku pak nevyhoví pro dostatečně prostornou zahradu s mobiliářem pro hru dětí (hřiště, houpačky, prolézačky atd.) a zeleň dle výše uvedených požadavků, byť územní plán regulativ minima ploch zeleně plochám OV nestanovuje. Rozloha areálu MŠ, aby splňoval i kvalitu venkovního pobytu dětí je obvykle 0,3 až 0,5 ha. V ploše Z10 by měl být navíc veřejný průchod pro pěší. Otázkou je, zda by bylo možno v budoucnu získat možnost krátkodobého pobytu dětí v přírodě na jižně sousedícím pozemku, určeném v tomto územním plánu dle pokynů pořizovatele pro plochu zeleně ZK, nebo sem plochu OV rozšířit (územně technicky by to možné bylo).

Územní plán obsahuje plochu územní rezervy pro školství o výměře 6720 m² (0,7 ha), okolní území je vedeno v nezastavitelných plochách, tedy v případě změny územního plánu by mohla být plocha pro školství zvětšena (devítitřídní základní škola by optimálně měla mít plochu areálu s venkovními sportovišti 1,2 ha).

U všech ploch je výměra venkovních nezastavěných prostor (zahrad se zelení, pro dětská hřiště, pro venkovní výuku, pro situování venkovních sportovišť) u ploch OV pro školství neuspokojivá, poddimenzovaná, stavby o potřebných výhledových kapacitách tyto plochy však umožní.

Do výhledu naplnění počtu obyvatel 1400 nebo případně i více existuje tedy možnost výstavby nové MŠ v ploše OV Z10 a současné rozšíření stávající ZŠ do plochy po stávajících odděleních MŠ, což by však nemuselo dostačovat pro zajištění obou stupňů základního školství v ZŠ; pro nezbytnost zajistit devítitřídní ZŠ (cca 11 – 12 tříd včetně specializovaných učeben) v případě úplného vytížení škol v okolních sídlech, nebo dosažení či dokonce překročení počtu obyvatel kolem 1600, by bylo nutno využít územní rezervy. V tom případě by bylo k řešení, zda stávající škola by mohla být částečně využita pro rozšíření kapacit mateřského školství a část pro soukromou či specializovanou školu či jiné účely občanského vybavení, a plocha Z10 by byla k dispozici pro jiné účely základního občanského využití s výhodnou polohou

v centru obce. Vše by mj. vyvolávalo investice do pozemků a stavebních prací na novostavbách i změnách stávajících staveb.

Gymnázia a střední školy, soukromá gymnázia nebo odborné školy ani ostatní typy škol (například zvláštní, umělecké, střední odborné, speciální apod.) nejsou v řešeném území situovány, a ani zde není s ohledem na počet obyvatel předpoklad jejich vzniku. Menší specializované zařízení (soukromé školské zařízení, například malou jazykovou školu apod.) lze situovat v území smíšeném obytném. S ohledem na předpokládaný výhledový počet obyvatel nebude umístění žádných středních škol či gymnázií v řešeném území předpokládáno a situováním konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití navrženo.

V současnosti není stanoven ukazatel počtu studentů vztahující se k velikosti sídla. Dle dřívějších ukazatelů se uvažovalo na 1000 obyvatel 12 míst v gymnáziích. Do gymnázia či obdobné střední školy musí studenti z Únětic dojíždět, nejbližší gymnázium je v Praze.

V obci není situována zvláštní škola. Návštěva specializované školy se uvažuje mimo obec. Dřívější ukazatel (v současnosti nestanoven) na 1000 obyvatel 3,3 žáka nezakládá potřebu zvláštní školy v místě.

V řešeném území, byť se jedná o drobnou obec, se objekty a zařízení určené a užívané pro kulturu vyskytují.

V Sokolovně (č. parc. 114, Školní ulice č. p. 93, vlastnictví Obec Únětice, objekt občanské vybavenosti) je mj. nedávno opravený sál pro veřejné i soukromé kulturní, společenské, obecní i sportovní akce a potřeby, s pódium, šatnami a divadelním osvětlením, se zázemím - s možností přípravy jídel, nápojů a občerstvení. V prostorách se konají místní občanské schůze, veřejné schůze zastupitelstva obce, vystupuje např. divadlo ochotníků DivOch, Velmi smíšený Únětický sbor, aj. Kapacita je cca 200 míst.

Obdobně pro kulturní a společenské akce byl využíván objekt na č. parc. stavební 40/1 při ulici Rýznerově. Jedná se o objekt bývalé stodoly, která byla součástí původní zemědělské usedlosti, velkostatku Metropolitní kapituly sv. Víta, restaurovaný cca v roce 1907 na stáje pro hovězí dobytek s kapacitou až 60 ks, upravený v roce 1954 zemědělským družstvem k ustájení až 80 kusů dobytka a využívaný k tomuto účelu do devadesátých let minulého století, zvaný Kravín, provozovaný donedávna občanským sdružením Kravín (sídlo Únětice 26) jako soukromý hudební a divadelní klub a místo pro setkávání a shromáždění obyvatel obce i obcí z jejího okolí. V prostoru byla provozována divadelní činnost spolkem ochotníků DivOch. Objekt v současnosti není k danému účelu využíván, není ve vlastnictví Obce Únětice, a probíhá jeho oprava a přestavba současným vlastníkem. V předchozím návrhu územního plánu k prvému veřejnému projednání byl veden v ploše umožňující dosavadní využití ve veřejném zájmu obyvatel obce – v ploše pro účely občanského vybavení OV, pro účely kultury (výstavy, divadelní představení, besedy, přednášky, výuky dospělých, neboť takové stavby v sídle chybí, a obdobné aktivity jsou suplovány užitím haly sokolovny, jejíž využití může být (například z důvodu akustiky, velikosti, ruchu z okolí) k některým účelům problematické. Na základě výsledků prvního veřejného projednání byla plocha, ve které se stavba nachází, změněna na plochu SV.

Obci Únětice náleží vlastnickými právy však jiná stavba užívaná ke kulturním účelům a výstavám, původní zemědělská stavba bývalého špejcharu na č. parc. stavební 33/2, při ulici Rýznerově východně od kostela. Přestavba byla dokončena kolem roku 2008 – 2009, a stavba je známa jako galerie a společenský sál „Špejchar“, výhledově uvažovaný Spolkem pro obnovu únětické kultury rovněž pro postupné vytvoření Muzea únětické kultury. Viz též text kapitol výše.

Kino se v řešeném území nevyskytuje a nenavrhuje. Rovněž tak zařízení s větším sálem pro shromáždění většího počtu osob, k tomuto účelu plně vyhovuje stávající sokolovna.

S ohledem na velikost sídla a existující stav se nepředpokládá vznik dalších zařízení pro kulturu (divadlo, kino apod.), vyžadující stanovení samostatné konkrétní plochy s rozdílným způsobem využití. Stávající stavby a zařízení užívaná pro kulturu se potvrzují. K využití pro kulturu lze uvažovat případně i prostory, které jsou součástí jiných staveb a zařízení, například budov správních, administrativních, školských, ubytovacích, sportovních, i výrobních (pivovar), jako například jejich klubovny, sály, a podobně.

V obci Únětice je provozována Obecní knihovna Únětice, umístěná v 1. patře Obecního úřadu.

Pomník obětem první světové války 1914 – 1918 je situován v blízkosti Obecního úřadu. Obsahuje 23 jmen místních obyvatel padlých v první světové válce.

J.7.3. ZDRAVOTNICTVÍ A SOCIÁLNÍ PÉČE

Zdravotní služby jsou v současnosti obecně provozovány buďto v zařízeních s ordinacemi, ve kterých jsou lékaři v trvalém pracovním poměru, nebo které jsou privátnímu lékaři nabídnuty k využití za úplatu, případně lékaři působí ve vlastním zařízení.

Orientační doporučené urbanistické ukazatele pro zdravotnictví: praktický lékař pro dospělé nad 14 let: 1 úvazek lékaře /1640 obyvatel, praktický lékař pro děti a dorost 0 až 19 let: 1 úvazek lékaře /920 obyvatel, praktický lékař gynekolog: 1 úvazek lékaře / 3280 žen, praktický lékař stomatolog: 1 úvazek lékaře / 1250 obyvatel (sídlo + spádová oblast). Orientační urbanistický ukazatel pro sociální péči: 2 až 3 % obyvatel starších 65 let vyžaduje poskytování sociální péče.

Zdravotnictví v objektu k účelu zdravotní péče a služeb se v řešeném území nevyskytuje, nebyla zjištěna ani soukromá lékařská praxe - soukromá ordinace praktického lékaře. Za zdravotnickými službami je nutno dojíždět. V obci není ani lékárna.

S ohledem na stávající a navrhovaný počet obyvatel se nepředpokládá samostatnou plochu nebo stavbu pro zdravotnictví situovat. Pro řešené území by bylo příznivé, kdyby zde byla ordinace praktického lékaře pro dospělé, nebo i pro děti (ta například ve škole, třeba i jen jako navštěvovaná lékařem v určenou dobu v týdnu), avšak počet obyvatel v návrhovém období, natož v současnosti, tomu není nakloněn. Obdobně tomu je a bude i nadále ve sféře sociálního zabezpečení. V úvahu přichází mobilní docházková péče do bydliště osoby s potřebou sociálních služeb.

Potřeba zdravotních služeb pro současný i výhledový stav dle urbanistických ukazatelů (na částečný úvazek) 1 praktický lékař, 1 lékař pro děti a dorost, 1 gynekolog, 1 stomatolog, je a bude zajištěna mimo řešenou oblast.

Potřebné kapacity sociální péče se mění řadou vlivů, někdy dlouhodobě, jindy krátkodobě, nelze je tedy předem konkrétně specifikovat či předvídat. Sociální péči (sociálně ošetrovatelské centrum pro dočasný pobyt, trvalou pomoc druhé osoby – domov důchodců, terénní nebo místní pečovatelskou službu aj.) lze odhadem předpokládat dle urbanistických ukazatelů v současnosti u cca 5 – 10 stávajících obyvatel, do výhledu se předpokládá zvyšování počtu seniorů.

Sociální služby jsou poskytovány za úplaty pečovatelskou službou se sídlem v Roztokách. Jedná se o pomoc při hygieně, o donášku jídla, úklid, nákupy, pochůzky, praní, žehlení.

V obci byla uvažována stavba pro zajištění pobytu seniorů s dohledem – službami, kde by mohlo být situováno i pracoviště lékaře, či kancelář místní pečovatelské služby na pozemku č. parc. 272/43, k. ú. Únětice u Prahy, což bylo potvrzeno i v Územním plánu Únětice pro společné jednání a prvé veřejné projednání návrhem plochy OV. Potřeby dle urbanistických ukazatelů mohly být v ploše dané výměry zajištěny. Vyhodnocení veřejného projednání a rozhodnutí o námitkách určily pozemek k tomu účelu z minulosti stanovený pro bytové využití ve prospěch současného vlastníka. Návrh Územního plánu Únětice tedy se situováním zařízení a služeb pro seniory v řešeném území neuvažuje, bude spoléháno na existenci volných kapacit mimo řešené území a na mobilní pečovatelské služby z okolních sídel. Plochy s rozdílným způsobem využití návrhu Územního plánu Únětice umožňují situování objektu nebo využití části objektu pro tuto službu i v jiných plochách (SV).

Jesle: urbanistický ukazatel nestanoven. Původně 10 míst / 1000 obyvatel + 40 m² volného pozemku / dítě. V současnosti se jesle jako základní vybavenost území nezřizují, jsou výjimečnou speciální službou, většinou dnes poskytovanou spíše podnikatelskými subjekty, tj. za úhradu. Plochy s rozdílným způsobem využití návrhu Územního plánu Únětice umožňují situování objektu nebo využití části objektu pro tuto službu (například plocha SV).

J.7.4. SPORT A KRÁTKODOBÁ REKREACE

Sportovní a sportovně rekreační plochy by měly dosahovat 15 m² na obyvatele, tělovýchovné plochy 4 až 6 m² na jednoho obyvatele. Tělovýchovnými plochami se rozumí čisté plochy všech sportovních zařízení v územích sloužících sportu a rekreaci i v dalších polyfunkčních a monofunkčních plochách (tzn. zejména v územích obytných, smíšených, a občanského – veřejného vybavení nekomerčního i komerčního charakteru), bez započtení vnitroareálové zeleně, komunikací, ploch pro parkování a ostatních doplňujících zařízení. Tyto ukazatele se uplatňují u větších územních celků, u obcí je možno tyto potřeby redukovat dle požadavků, místních zvyklostí a tradic, nárokováných potřeb dle upřednostňovaných druhů sportů různými skupinami obyvatel apod. Současný silící zájem o zdravý životní styl vyvolává poptávku po tzv. krátkodobém sportovním vyžití v místě bydliště.

Jako sportovní či přesněji sportovně rekreační plochy je možno obecně uvažovat i plochy zatravněné a přírodní, pokud nespádají do režimu ochrany přírody dle zákona. Z tohoto pohledu je území saturováno.

Sportovní či sportovně rekreační zařízení je zastoupeno v obci Únětice sportovním areálem se sokolovnou (celková rozloha plochy 2859 m²). Jedná se jednak o možnost sportu organizovaného tělovýchovnými jednotami, je zde možno provozovat i sport neorganizovaný. Sál je možno užívat k řadě účelů, a rovněž k účelům sportovním. Venkovní antuková sportoviště obsahují nohejbalová a volejbalová hřiště, tzv. beachový kurt 23 x 12 m pro plážový volejbal i plážový fotbal, je zde možnost hry pétanque. V území působí tenisová škola pro děti Tennis Balance. V sokolovně se pořádají hodiny

zumby. V obci je provozován spolek TJ Sokol Únětice – ping pong.

V některých místech v obci jsou situována malá veřejná dětská hřiště.

V odlehlejší poloze v severovýchodním cípu katastru je situovaná venkovní střelnice s budovou mysliveckého svazu Hubertus Roztoky.

K sportovní a rekreační funkci, které území obsahuje, je třeba počítat turistické pěší a cyklistické cesty procházející územím a spojující je s cíli a potenciálem okolí sídla. Cestou z obce kolem vodní nádrže Dolní rybník pod Holým vrchem lze pokračovat Tichým údolím po proudu Únětického potoka až do Roztok. Zde poblíž soutoku s Vltavou je zámek, sídlo Středočeského muzea, kde jsou instalovány výstavy a netradiční archeologická expozice. Po proudu Vltavy je Klecanský jez, technická památka. Cyklisté pokračují dál podél Vltavy přes Dol a Máslovice s Muzeem másla až do Nelahozevsi a Veltrus. Po turistické značce lze směřovat na Levý Hradec s mimořádnou přírodní scénérií vysoko nad řekou a s významnou historií tohoto sídla prvních českých králů. Přes Žalov po cestě zpět do Únětic je široká vyhlídka na Prahu, na Říp a Ještěd. Tato trasa je základem budoucí Turistické stezky Dr. Rýznera. Proti proudu Únětického potoka lze přes sídla Černý Vůl, Statenice a les Juliana navštívit Tuchoměřice a hrad Okoř. Okolí Únětic tedy nabízí několik různých tras pro polodenní až denní výlety a má dobré dopravní spojení na Prahu zejména autobusy příměstské dopravy. V sezoně může být příjemným cílem výletu některá z nabídky společenských či kulturních akcí pořádaných v Roztokách, Úněticích či na Okoři. Viz též kapitolu Doprava.

Situování krytého sportovního stadionu nebo plaveckého bazénu se s ohledem na počet obyvatel v obci nepředpokládá. Lze konstatovat, že v návrhu nového Územního plánu Únětice není nutné vymezovat vyjma plochy Z5 pro školní potřeby základní školy (venkovní hřiště) další plochy pro sport a rekreaci. Drobné sportovní a rekreační stavby a aktivity (například situování posilovny, lezecké stěny, různých druhů zájmových kondičních sportů) lze situovat i jako součást různých druhů ploch s rozdílným způsobem využití a staveb užívaných a obsahujících prostory pro více účelů. Takové sportovní aktivity budou předmětem místní poptávky a nabídky.

J.7.5. OSTATNÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ – OBCHOD A SLUŽBY

V obci se nachází pouze drobné nákupní zařízení – obchod s potravinami v objektu občanské vybavenosti ve vlastnictví Obce Únětice, č. parc. 38/2, ulice Rýznerova 62/19 – obchod s omezeným sortimentem a nákupní plochou do cca 100 m². V urbanistické praxi se užívá výměra 1,0 – 1,1 m² prodejní plochy / obyvatele (nebo 1000 m² / 1000 obyvatel), nejméně 30 % z celkového množství prodejních ploch se realizuje v obchodních zařízeních obvodového a regionálního významu. Obchodní zařízení lokálního významu soustřeďuje méně než 1500 m² prodejní plochy (základního i speciálního potravinářského i nepotravinářského sortimentu a služeb s tímto prodejem spojených). Dřívější ukazatele: prodejna potravin základních: 107 m² prodejní plochy / 1000 obyvatel, maloobchod 75 m² / 1000 obyvatel, specializovaný obchod (tabák) 8 m² / 1000 obyvatel.

V sídle by mělo být s ohledem na stávající a výhledový počet obyvatel teoreticky dle urbanistických ukazatelů soběstačné a fungující obchodní zařízení smíšeného sortimentu o výměře cca 1000 m² – 1500 m² prodejní nebo celkové plochy.

Z hlediska zabezpečení obchodu a služeb nejsou navrhovány žádné konkrétní plochy, regulativy umožňují situování takových zařízení v řadě funkčních ploch, optimálně v těžišti sídla, v těžišti řešeného území v centru obce, kde by mohla být situována místní prodejna potravinového i nepotravinového sortimentu základní denní potřeby. Problém je však ten, že cca 800 m od okraje zástavby obce Únětice v území Na Důlkách v k. ú. Horoměřice, při frekventované komunikaci druhé třídy II/241 Suchdolské, a současně při cestě do sídla Únětice od Prahy je situováno nové široko-sortimentní obchodní zařízení, tzv. supermarket Lidl, veřejná obchodní společnost Lidl Česká republika, Suchdolská 934, 252 62 Horoměřice, o výměře zastavěné plochy 1681 m², tedy s čistou obchodní plochou nad 1000 m², s kapacitním parkovištěm o cca 80 parkovacích stáních, tj. s nákupem do osobního vozidla, která využívá zájmu obyvatel řady okolních sídel, a kterému nemůže zřejmě žádné obchodní zařízení v Úněticích reálně konkurovat obratem a tedy čerstvostí produktů, množstvím vystavených druhů a tedy ani rozsahem obchodních ploch a kvalitou.

Pokud by měl být v řešeném území situován obchod (obchody), měl by se tedy soustředit pravděpodobně zejména na prodej vhodný pro pěší docházku obyvatel, například speciálního sortimentu, jako například čerstvých výrobků z místní pekárny, místní výroby uzenin, produktů místního pivovaru, výrobků cukrárenských, s otevírací dobou, která by konkurovala otevírací době prodeje Lidl, s možností konzumace s posezením, apod.; umístění obchodu – obchodů by mělo být v centru obce, v kultivovaném klidném či tichém prostředí se zelení, které Lidl nenabízí, a i s možností snadného zaparkování osobního vozidla. Prodejny by mohly těžit z turistického ruchu po pěších a cyklistických trasách procházejících územím, které okolí prodejny Lidl postrádá.

Gastronomické služby poskytuje Hostinec Sokolovna, Školní 93/2, nabízející teplá a studená jídla, a provoz přizpůsobený rovněž dle potřeby kulturních, společenských a sportovních akcí, pronájmu sálu.

Gastronomické služby poskytuje Únětický pivovar – Únětický výčep – Pivovarská restaurace Rýznerova 19/5, zřízená v prostoru bývalého Sladovního humna pivovaru se zahrádkou a v létě s prohlídkou pivovaru a degustací piva.

Gastronomické služby poskytuje Vinný sklep „U Karla“, Rýznerova 19/5 v areálu pivovaru (Výroba a prodej jakostního vína sudového i lahvého vyrobeného z hroznů z jižní Moravy, prodej burčáku).

Gastronomické služby a ubytování byly poskytovány v č. parc. 74 stavební, Tiché údolí č. p. 53/9. Ubytování ve dvou apartmánech.

Mezi dalšími službami lze jmenovat činnost církevních organizací (kostel, kaple).

Ubytování je nabízeno po předchozí rezervaci v bývalém Únětickém mlýně na č. parc. st. 19/1, č. parc. 11/4 Tiché údolí. č. p. 11, kde je k dispozici samostatné apartmá s kapacitou až deset lůžek. Ubytování nabízel dříve také penzion Veselá Milka, Únětice 152, který měl kapacitu 6 dvojlůžkových pokojů s vlastním příslušenstvím a možností přistýlky a 1 apartmá, vinný sklep s krbem, vlastní parkoviště, umožňoval pronájem prostorů pro pořádání společenských akcí, včetně svateb, možnost využití služby dopravy k prohlídce Prahy a ostatních významných památkových měst, včetně transferu na letiště (dle aktualizace údajů v roce 2022 z informace na webových stránkách ukončil penzion svůj provoz).

Provozovna dámského, pánského a dětského kadeřnictví byla na adrese Náves č. 168/2. Kosmetický salon byl situován v ulici Rýznerova 177/10. Provoz těchto zařízení v roce 2022 (uzavřených v době covidu) nebyl zjišťován.

Výrobní služby jsou ponejvíce situovány v bývalých zemědělských provozech – ve statcích a v areálu bývalé zemědělské živočišné výroby při severovýchodním okraji obce. Jedná se o služby a skladování v oblasti stavební výroby, prodeje stavebních materiálů, nákladní autodopravy, truhlářství, skladování, zahradnictví, zřizování a opravy počítačových sítí, aj.

Sortiment a výčet výše uvedených služeb a zařízení se může v čase měnit, a tedy nelze zaručit, že bude delší dobu aktuální, je ilustrační k této kapitole.

J.8. KONCEPCE ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, PŘÍRODY A KRAJINY

Koncepce životního prostředí vychází z potřeby uchovat kvalitu životního prostředí a zajistit zlepšení stavu v případech, když je tato kvalita narušena. Kvalitou životního prostředí je v tomto případě myšlena zejména kvalita a dostatečný rozsah ploch všech druhů zeleně, čistota vod a čistota ovzduší. Kvalitu životního prostředí ovlivňuje i hlučnost, respektive absence hluku. Nedílnou složkou kvality životního prostředí je rovněž estetika životního prostředí, bez rozlišování, zda zastavěného nebo nezastavěného území. Za narušenou kvalitu lze považovat i pokud se v území vyskytují neřízené skládky všech možných látek a odpadů a odpadky v zastavěném prostředí obce i v krajině. Kvalitu životního prostředí je možno (z hlediska možností profese územního plánování) v řešeném území zajistit a zlepšovat zejména:

- vhodným situováním, rozmístěním, rozsahem a regulováním využití různých druhů ploch s rozdílným způsobem využití v řešeném území, tj. ovlivněním zátěží řešeného území, které jsou vyvolané lidskou činností. Klíčovou úlohu bude v daném území hrát rozsah ploch pro výrobu a služby, druh výrobních činností a služeb, rovněž rozsah ploch pro bydlení, ale i intenzita rekreačního využívání předmětného území, což vše jednotlivě nebo i součtem může způsobovat zvýšení zátěže území (zde zejména četností různých druhů dopravy, ať již individuální automobilové, nákladní dopravy, cyklistické dopravy, ale i pěší turistické apod.),
- omezením záborů nových ploch krajiny k nové zástavbě,
- regenerací - přestavbou a lepším (ekonomičtějším, estetičtějším) využitím stávajících zastavěných ploch,
- snížením dopravních pohybů a vzdáleností mezi bytovými funkcemi a nebytovými funkcemi, zejména mezi bydlením a pracovními místy či občanskou vybaveností za účelem snížení negativního vlivu hluku a škodlivin v ovzduší, připuštění pracovní činnosti ve smíšeném (jádrovém) území sídla,
- vhodným návrhem koncepce automobilové dopravy s cílem snížit a znevýhodnit průjezdnou automobilovou dopravu sídlem nebo negativní vlivy této dopravy co nejvíce eliminovat,
- vhodným návrhem technického vybavení - vytápění zdroji šetrnými k životnímu prostředí (ovzduší),
- vhodnou ochranou zeleně, zejména veřejné zeleně, a návrhy jejího rozšíření; omezit zábory zemědělského půdního fondu.

Z těchto principů vychází návrh Územního plánu Únětice.

Plochy pro bydlení mají povoleny takové nebytové funkce, které bydlení nemohou negativně ovlivnit. U ploch smíšených se předpokládá podíl nebytové funkce, ale současně takové vyžití, které případně kvalitní bydlení umožní. V zastavěném území, ale i v plochách lokalit potvrzených nebo nově navrhovaných k zástavbě, je navrženo situovat plochy

veřejných prostranství obsahující zeleň, nebo plochy parkové zeleně, a to i v případech, že se jedná o zástavbu izolovanými rodinnými domy. Rozsah ploch zeleně i veřejné zeleně je předepsán ve výrokové části.

Plochami s rozdílným způsobem využití, které by mohly být rizikové pro stav životního prostředí, a negativně ovlivňovat okolí, jsou areál pivovaru a bývalý areál živočišné výroby při severovýchodním okraji sídla. Případné negativní dopady na životní prostředí a život obyvatel sídla je nutno vyloučit jejich regulativy. V území není připuštěno situování průmyslu či provozů s negativním dopadem za hranice areálu určeného pro výrobu, a to včetně vlivu nákladové dopravy. Přestože jsou dnes lokalizovány výrobní plochy zemědělství (zpracování vypěstovaných plodin rostlinné výroby a živočišná výroba) prostorově mimo sídlo, nevylučuje se, že mohou být umístěny takové funkce, které uvedenou zemědělskou produkci v sídle umožní za předpokladu, že nebudou mít vliv na čistotu ovzduší a hygienu prostředí.

Na stav životního prostředí má vliv i množství zachované, doplněné a navržené zeleně v řešeném území, a to nejen v zastavěném území, ale i v území nezastavěném. Z tohoto pohledu například v novém Územním plánu Únětice sice nedochází k nárůstu ploch lesních kultur (pozemků určených pro funkci lesa), ale prakticky (jen s drobnými výjimkami) ani k jejich snižování. Zvyšuje se podíl krajinné zeleně v souvislosti s kompletním návrhem územního systému ekologické stability, a zeleně doprovodné podél vodotečí, cest a komunikací. Zvyšuje se podíl krajinné zeleně a veřejných rekreačních ploch zeleně, navrhuje se parkové úpravy veřejných prostranství sídel. Navrhuje se rekultivace ploch zasažených dřívějším situováním výrobních zařízení a ploch, jejichž situování v kontextu s vývojem je dnes nežádoucí nebo je třeba modernizovat (zemědělská výroba). Zvýšení podílu ploch zeleně v krajině má souvislost s požadavkem Středočeského kraje a Hlavního města Prahy vytvořit kolem Prahy zelený pás (izolační okruh), kompenzující zátěže životního prostředí vznikající v Praze.

Je navržena stabilizace prvků ÚSES. Parametry prvků ÚSES odpovídají metodice MMR a MŽP a požadavkům obsaženým v ZÚR StČK tam, kde je možné je dodržet. Pro dosažení větší ekologické stability poměrně ekologicky nestabilního území v blízkosti hlavního města Prahy se navrhuje zvýšení podílu přírodních ploch nízké, případně i dřevinné zeleně, dle teoretického územně plánovacího podkladu Zelené pásy.

Na stav a kvalitu životního prostředí má vliv i estetický vjem sídel, ať již se jedná o kvalitní hmotové, výškové, architektonické a barevné ztvárnění celků či jednotlivých trvalých staveb a odstranění vzhledově i stavebně nevyhovujících objektů, nebo o kvalitní vzhled a vjem parteru, sadové úpravy, uklizenost (a to nejen na veřejně frekventovaných plochách, ale i uvnitř majetkově vyhrazených pozemků a areálů, zejména pokud jsou viditelné z veřejných prostor), odstranění otevřených skladovacích ploch a skládek, reklamních tabulí, apod. Pokud je tento stav možno ovlivnit regulativy územního plánování, je tak učiněno. Sledován je doplněním dřevinné liniové zeleně i estetický vjem krajiny a její měřítko.

J.8.1. MORFOLOGIE TERÉNU, GEOLOGIE, RADON

Morfologicky se jedná o území relativně mírně členité a sklonité, zvlněné převážně v plynulých mírných tvarech a křivkách vyjma některých vrcholů, údolí či skalnatých strání spadajících k Únětickému potoku. Změny terénu byly způsobeny zejména erozivní činností vodních toků.

Geologické podloží řešeného katastrálního území obce Únětice je součástí tzv. Kladenské tabule, tvořené proterozoickými (starohorními) a paleozoickými (prvohorními) asyntsky zvrásněnými horninami, převážně složenými z břidlic, fylitů, svorů a pararul, tedy přeměněných hornin. Povrch těchto vrstev, tvořících původní velmi mírně zvlněnou rovinu nad následně vzniklými údolními, obsahuje eolické a deluvioeolické sedimenty – spraše, sprašové hlíny, drťové spraše.

Na svazích po obou stranách údolí vzniklého erozivní činností vodního toku jsou uloženy většinou vrstvy prachovců, břidlic, drobů tzv. kralupsko – zbraslavské skupiny (svrchní proterozoikum), v některých místech údolí, ale i roviny nad údolím, byly odkryty nebo vystoupily odolné suky (vrchol Na Vršcích nad Roztoky, 297 m n. m.) nebo strukturní hřbety bulžníků (Kozí Hřbety, Holý vrch - Alšova vyhlídka). Bulžníky, respektive silicity, vystupují v protáhlých proměnlivě mocných tělesech v délce od desítek metrů po 2 km. V bezprostředním okolí toku vodoteče jsou usazeny kvartérní holocenní nivní a splachové sedimenty převážně hlinité, písčité a úlomkovité, v menší míře se zde občas zachovaly i starší kvartérní pleistocenní deluviální sedimenty, rovněž převážně hlinité, písčité a kamenité. Místy ojediněle jsou zachovány zbytky příbojových uloženin svrchnokřídového moře (korycanské souvrství, objevující se ve větší míře kolem Horoměřic).

Veškeré obytné stavby musí mít proveden radonový průzkum na ověření přítomnosti půdního radonu v podloží a podle zjištěného stupně musí být navržena a provedena (zabezpečena) stavba tak, aby bylo vnikání radonu do objektu zabráněno. Pro Únětice je zpracována Českou geologickou službou komplexní radonová informace: v řešeném území je převažující radonový index: 1, tj. radonový index nízký, hornina droba, prachovec, typ horniny: sediment zpevněný, geneze: eratém proterozoikum, útvar neoproterozoikum, soustava: Český masív - krystalinikum a prevariské paleozoikum, oblast středočeská (bohémikum).

Nejbližší střední a vysoký radonový index je mapován v úzkém pásu mezi Horoměřicemi a okrajem Roztok, obsahujícím Kozí hřbet, a procházejícím jihovýchodně až východně od Únětic.

J.8.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

ZELEŇ

Pro územní plánování – funkční a prostorové uspořádání, krajinný vzhled, estetiku, hygienu a životní prostředí je velmi důležitý systém zeleně, nejen nízké, ale zejména pokud je tvořen středně vysokými a vysokými vzrostlými dřevinami a vyplňuje území ve spojitých pásích či navazujících plochách. Takový systém, dnes uprostřed obce ne zcela spojitý a funkční, probíhá středem řešeného území ve směru západ – východ, od Statenic - Černého Vola k Roztokám u Prahy, a v některých místech řešeného území i vystupuje z údolí potoka po stráních do vyšších poloh. Velký význam má pokračování zeleně až do vyšších poloh ke skalním výchozům po obou stranách údolí.

Ve vyšších partiích řešeného území jsou dřevinné porosty odstraněny, prostory odlesněny do rozsáhlých lánů polí, ojediněle se zachoval doprovodný jednostranný nebo i oboustranný porost podél polních (převážně historických) cest, často zanikajících, podél úvozu, na mezích. Na polích nejsou remízky vyjma dvou míst v severní části katastru, kde v polích jsou místa se vstupními šachtami k armaturám vodovodního řádu. Podél komunikací v řešeném území dnes stromořadí nebo pásy zeleně většinou neexistují.

Návrh Územního plánu Únětice obsahuje navýšení ploch zeleně / dřevinné zeleně. Téměř všechny plochy s rozdílným způsobem využití obsahují ochranu zeleně, stanovení jejího minimálního podílu, nebo její rozšíření.

V prosinci roku 2006 provedla v prostoru řešeného území společnost BAOBAB – péče o zeleň, s.r.o., Únětice 5, 262 52 Horoměřice, dendrologický průzkum a inventarizaci 143 kusů dřevin s návrhem opatření. Materiál nebyl od té doby aktualizován, byl však pro návrh zeleně v Územním plánu Únětice jedním z podkladů.

ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY

Přírodní rezervace (zkratkou PR) je v České republice jedním z tzv. zvláště chráněných území. Na rozdíl od velkoplošných chráněných území – národního parku (NP) a chráněné krajinné oblasti (CHKO) – je maloplošným chráněným územím s regionálním významem. Kromě ochrany menšího území soustředěných přírodních hodnot slouží k ochraně vzácného a regionálně významného biotopu (například rašeliniště), případně většího počtu vzácných druhů rostlin nebo živočichů. Na území katastru Únětice u Prahy se takové území přírodní rezervace nevyskytuje, východní hranicí však katastr s tímto územím sousedí. Přírodní rezervace Údolí Únětického potoka zasahuje k hranicím svým západním výběžkem, pokračuje směrem východním, kde se cca po 450 m dotýká a sousedí s přírodní rezervací Roztocký háj – Tiché údolí. Rozsáhlý chráněný komplex lesů a luk obou přírodních rezervací doprovází tok Únětického potoka pod Úněticemi a sahá až k zástavbě Roztok.

Přírodní rezervace Údolí Únětického potoka a Přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí jsou dvě vzájemně hranicemi propojené rezervace, významné z přírodního, krajinářského a historického hlediska. Území Přírodní rezervace Údolí Únětického potoka přiléhá ke hranicím katastru Únětice u Prahy západním výběžkem, a bezprostředně navazuje na prostor Holého vrchu a Alšovy vyhlídky severně od Únětického potoka, který je již v území katastru Únětice u Prahy. Přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí s katastrem Únětice u Prahy přímo nesousedí. Obě chráněná území jsou však níže zmíněny pro bezprostřední návaznost a důležitost i pro řešené území.

PŘÍRODNÍ REZERVACE ÚDOLÍ ÚNĚTICKÉHO POTOKA

Tato přírodní rezervace do vlastního řešeného území nezasahuje. Pro její význam je však zmíněna. Končí přímo na východní hranici katastru Únětice. Jedná se o přírodní rezervaci 77 - Údolí Únětického potoka v katastrálním údolí Suchdol (ev. č. 1093), krajinářsky význačnou nivu a skalnaté svahy údolí s cennými zbytky vřesovišť.

Údolí Únětického potoka mezi Úněticemi a Roztockým hájem včetně buližnickového hřebene Kozích hřbetů a dříve i Holého vrchu, k. ú. Suchdol - Praha 6 má výměru 62,13 ha, nadmořskou výšku 216 až 310 m. n. m., a bylo vyhlášeno vyhláškou NVP č. 5/1988 Sb. NVP ze dne 4. 7. 1988. Předmětem ochrany jsou skalnaté svahy a údolní niva Únětického potoka mezi Úněticemi a Roztoky včetně buližnickového suku Kozích hřbetů jako významný krajinářský celek s výskytem

chráněných druhů a geologických profilů. Geologicky je významný čtvrtohorní profil u Holého vrchu, biobotanicky skalní step a zbytky vřesovišť s původní květenou, vyžadující ochranu drobné zvířeny. Území navazuje na přírodní rezervaci Roztocký háj - Tiché údolí na území okresu Praha - západ, s níž tvoří uzavřený krajinný celek (viz text výše).

Ve svazích údolí vystupují proterozoické břidlice a buližníky, které tvoří hřebeny Kozích hřbetů a Holého vrchu, mezi nimiž si potok prorazil cestu. Půdy na svazích jsou různé typy *rankerů*, černozemí na spraši i hnědých půd, v údolí jsou hluboké nivní půdy a gleje.

Nejcennější partií celého chráněného území jsou Kozí hřbety tvořené velmi tvrdými buližníky. Území Prahy a okolí bylo v dávné minulosti třikrát přelito mořem, a každé zde zanechalo nějaké usazeniny. Z bahnitých usazenin proterozoického (předprvohorního) moře vznikla pozdějším zpevněním mocná souvrství břidlic, slepenců a tělesa tvrdých silicitů neboli buližníků, která dnes vytvářejí v krajině výrazné kopce.

Území bylo souvisle osídleno už od nejstarších dob a s pozůstatky vlivu člověka se setkáváme na řadě míst. Minimálně v blízkém okolí bylo osídlení doloženo už ve starší době kamenné, již v paleolitu a od počátku neolitu bylo osídleno nepřetržitě. První zemědělci přicházejí kolem roku 5000 před naším letopočtem. Z konce 3. tisíciletí pocházejí nálezy přímo z úpatí Holého vrchu u obce Únětice (středoevropská únětická kultura doby bronzové). Slované se zde poprvé objevili patrně již v 6. století a průkazně se tu usadili v 10. století. Kozí hřbety obcházela v raně přemyslovské době tzv. Velká cesta, která spojovala Levý Hradec a Pražský hrad. V blízkosti současného Trojanova mlýna vznikl mlýn už ve 12. století. Území přírodní rezervace ovlivnil od 16. století chov a pastva ovcí. Území bylo odedávna intenzivně využíváno dominantně jako pastvina pro ovce a kozy, částečně zde byly i ovocné sady, louky byly odvodňovány a koseny. Tento způsob využívání území, který trval stovky let, nechal vzniknout specifickým společenstvím, která nahradila původní lesy. Především se jednalo o vřesoviště. O tom, jak území vypadalo bez porostů, svědčí některé z obrazů Adolfa Kosárka s motivem Holého vrchu. Les se sem začal vracet až po velmi dlouhé době teprve ve dvacátém století. Pro zalesnění byl bohužel nešťastně zvolen trnovník akát, ke kterému později přibýly ještě borovice černá a lesní, modřín nebo dub červený. Ani jedna z těchto dřevin však není (s výjimkou borovice lesní) na našem území původní. Obzvláště trnovník akát, který pochází ze Severní Ameriky, je pro naprostou většinu našich domácích rostlin poměrně nebezpečný. Váže vzdušný dusík a následně jím obohacuje půdu; je schopen fixovat až 30 kg vzdušného dusíku na 1 ha za rok. Tím výrazně mění druhovou skladbu ve svém okolí, zejména na minerálně chudých stanovištích, jakým jsou i Kozí hřbety. Dále pak produkuje specifické látky, které brání růstu řady bylinných druhů v podrostu.

Potoční niva je provázena ptačincovou olšinou a střemchovou jaseninou, svahy byly v minulosti pokryty vřesovištěm, které bylo však v padesátých letech zalesněno borovicí; dnes zbývají z vřesoviště nepatrné zbytky. Malé úseky vřesu jsou na jižních svazích, kde je střídají kostřavové skalní stepi a porosty teplomilných křovin. V horních partiích svahů říční terasy, na písčitéch sedimentech společenstva s paličkovcem šedavým. Společenstvo hlaváče bleďozlutého a válečky prapořité na bývalých pastvinách je na značném ústupu. Z význačných a chráněných druhů uvedme stepní druhy bělozářku liliovitou, křivatec český, koniklec luční český a kavyl vláskovitý, dále smil písečný, vemeník dvoulistý a trávničku obecnou.

V území jsou čtyři hlavní výrazné typy biotopů a to: a) skalní stepi a lesostepi na skalnatých hřebetech a k jihů obrácených svazích údolí, b) zbytky vřesovišť, zejména na svazích obrácených k severu (větší část bývalých rozsáhlých vřesovišť byla před r. 1968 zničena plošnou výsadbou monokultury borovice lesní), c) niva přirozeného toku potoka na dně údolí s olšinou, mokřadními loukami a mokřady i s rákosinami, d) šterkopískové plochy (terasy) na horních hranách údolí. Tyto typy *biotopů* také určují i výčet zjištěných druhů hmyzu; z nich jsou nejlépe známi brouci, a to střevlíkovití, mandelinkovití a nosatcovití. Na biotopech stepního typu byly zjištěny *reliktní* stepní brouci a to např. střevlíkovití *Ophonus cordatus*, *Harpalus signaticornis*, *H. caspius roukali*, *Pterostichus macer*, *P. melas*, *Callistus lunatus* a *Cymindis axillaris*, mandelinkovití *Labidostomis humeralis*, *Lochmaea sexpunctata*, *Cryptocephalus cordiger*, *C. pygmaeus*, dřepčící *Longitarsus foudrasi*, *celticus* a *Mantura rustica*, dále z nosatcovitých sedm druhů rodu *Trachyploeus*, okřídlený *Sibinia sodalis*. Na písčitéch *biotopech* byly zjištěny významní typičtí brouci, a to střevlíček *Broscus cephalotes*, *Pseudophonus calceatus* a nosatcovití *Sibinia variata* a *Gronops lunatus*. Na vřesovištích jsou zde střevlíkovití *Amara infima* a *Bradycellus ruficollis*, pouze na vřesu žijí mandelinkovití *Lochmaea suturalis* a *Altica oleracea breddini* a krytonosec *Micrelus ericae*. V nivě potoka ze střevlíkovitých *Nebria brevicollis*, *Bembidion tibiale*, z mandelinkovitých *Prasocuris junci* a *Hippuriphila modeeri*, z motýlů hojně se vyskytují otakárek fenyklový a ovocný. Z hlediska druhového bohatství hmyzu patří toto území k nejbohatším v Praze. Z plžů dvozubka lužní (*Perforatella bidentata*). Z ryb byl v protékajícím potoce zjištěn hrouzek obecný. Vyskytuje se tu ještěrka zelená. Avifauna se shoduje s druhy ptáků přilehlého Tichého údolí, dříve zde hnízdil dudek chocholatý. Podobná je i savčí fauna, byli zde zjištěni myška drobná a rejsek vodní.

Na skalních výchozech a erodovaných skalních hřebících se udržují společenstva travnaté skalní acidofilní stepi (*Hyperico perforati-Scleranthion perennis*) vyznačující se malou pokrývností a s výskytem některých druhů píscin, např. paličkovce šedavého (*Corynephorus canescens*). Vegetaci provází chmerek vytrvalý (*Scleranthus perennis*), jestřábník chlupáček (*Hieracium pilosella*), někdy rovněž i kolenec Morisonův (*Spergula morisonii*), šťovík menší (*Rumex*

acetosella). K této vegetaci mají vazbu obtížně zařaditelná společenstva rostoucí na pleistocenních říčních terasách řeky Vltavy.

Cennou částí území jsou výše uvedená suchá vřesoviště nížin a pahorkatin (*Euphorbia cyparissiae* - *Callunion*), vznikající jako druhotná (náhradní) společenstva acidofilních nebo teplomilných doubrav. V údolí Únětického potoka vznikala pod tlakem staletí probíhající pastvy. Dodnes se však z těchto porostů dochovaly jen žalostné zbytky, jednak z důvodu absence tohoto způsobu péče, a také jak již bylo uvedeno výše zalesněním velké části svahů borovicí lesní v 50. letech 20. století. Pěkné porosty se nacházejí například ve vrcholových partiích Kozích hřbetů na výchozech bu ližníku. Dalším typem společenstva je vegetace úzkolistých suchých trávníků (*Festucion valesiaceae*) s průvodními druhy kostřavou walliskou (*Festuca valesiaca*), kavylem vláskovitým (*Stipa capillata*) a trýzelem škardolistým (*Erysimum crepidifolium*). Společenstvo subkontinentálních širokolistých suchých trávníků (*Cirsio-Brachypodium pinnati*) s válečkou prapořitou (*Brachypodium pinnatum*) se nachází vzácně na hlubší půdě, v úvozech cest, zejména u Trojanova mlýna a na severozápadním úpatí Kozích hřbetů.

V údolí potoka jsou pozůstatky bývalých mlýnů. Zřejmě nejznámější je Trojanův mlýn, kde se v 70. letech natáčel seriál o osudech dvou písařů – p. Bouvarda a p. Pécucheta (podle Flaubertova románu). Tůmův mlýn je jedním ze zaniklých mlýnů, po kterém zbyl jen mlýnský rybník a zbytek náhonu. Byl založen Filipem nebo Jiřím Trojanem okolo roku 1730. O něco později v letech 1786–87 byl postaven Suchý mlýn hostinským J. Burdou, který několikrát vyhořel a dnes budovy slouží obytným účelům.

V druhotně vzniklém lese se vyskytují duby včetně dubu červeného, habry, jasanů, olše, buky a zejména borovice lesní.

Seznam vybraných rostlinných druhů nalezených v přírodní rezervaci Údolí Únětického potoka:

Achillea millefolium agg., *Arrhenatherum elatius*, *Artemisia vulgaris*, *Artemisia campestris*, *Avenella flexuosa*, *Ballota nigra*, *Betula pendula*, *Brachypodium pinnatum*, *Calluna vulgaris*, *Carex humilis*, *Centaurea scabiosa*, *Cichorium intybus*, *Dactylis glomerata*, *Dianthus carthusianorum*, *Eryngium campestre*, *Erysimum crepidifolium*, *Euphorbia cyparissias*, *Festuca rupicola*, *Festuca valesiaca*, *Fragaria viridis*, *Fraxinus excelsior*, *Hieracium pilosella*, *Hypericum perforatum*, *Chelidonium majus*, *Koeleria macrantha*, *Ononis spinosa*, *Phragmites communis*, *Pinus sylvestris*, *Poa annua*, *Populus tremula*, *Potentilla arenaria*, *Prunus mahaleb*, *Prunus spinosa*, *Quercus robur*, *Robinia pseudacacia*, *Rosa* sp., *Rubus fruticosus* agg., *Rumex acetosella*, *Sambucus nigra*, *Sanguisorba minor*, *Sarothamnus scoparius*, *Scleranthus perennis*, *Solanum dulcamara*, *Trifolium pratense*, *Urtica dioica*.

V současné době je užíváno území převážně lesnický, částečně je bez využití, zemědělsky (k pastevectví) je užíváno omezeně. Územím prochází naučná stezka. Je třeba udržet mozaikovitě bezlesí na jižních svazích, systematicky odstraňovat křoviny na plochách vřesovišť a na kostřavových skalních stepích a likvidovat nepůvodní dřeviny. V současné době proto při terénních průzkumech byly pozorovány zásahy do nepůvodních porostů v oblasti kozích hřbetů. Jejich smyslem je nahradit především trnovníkem akát původními druhy dřevin, zejména dubem zimním. Dále je zde snaha o větší prosvětlení vrcholových partií skal, kde stále ještě přežívají fragmenty původní bylinné vegetace. Cílem je jejich rozšíření na větší plochu území. Vzhledem k tomu, že text byl převzat z dokumentů při průzkumech v roce 2008 - 2009, lze snad předpokládat v současnosti dílčí nápravu stavu.

PŘÍRODNÍ REZERVACE ROZTOCKÝ HÁJ – TICHÉ ÚDOLÍ

Přírodní rezervace 63 - Roztocký háj – Tiché údolí je součástí rozsáhlého chráněného území Roztocký háj – Tiché údolí, Sedlecké skály, Údolí Únětického potoka. Svými hranicemi tyto jmenované celky chráněné přírody na sebe navazují. Přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí tvoří ve styku s přírodní rezervací Údolí Únětického potoka severní část údolí Únětického potoka, poté východněji Únětický potok prochází středem širokého území až k Roztokám.

Údolí Únětického potoka a přilehlé svahy a plošiny na katastrech Roztoky u Prahy (okres Praha - západ), Suchdol a Praha 6 (Praha 6) jsou o výměře 111,4157 ha, nadmořské výšce 190 - 270 m. Chráněná území byla založena výnosem MŠVU č. IX-357-2-51 z 10. 8. 1951, výnosem MŠVU č. 100.988/51 z 9. 9. 1951 a výnosem MK ČSR č. j. 14.200/88 z 29. 11. 1988. Jedná se o ochranu celkového rázu krajiny, původní květeny, drobné zvířeny a geologických útvarů. Skalní podklad je tvořen proterozoickými horninami, převažují droby, prachovce, břidlice, na západě vystupuje mohutný pás buližníků (silicitů), vyskytují se též žíly porfyritových a bazaltových hornin (spilitů). Území obsahuje hlinitokamenité sutě, svahoviny, spraš, na nich jsou vyvinuty rankery a hnědozemě, relikt tropického zvětrávání. V rozlehlých lesních porostech se střídá černýšová dubohabřina, biková doubrava, vřesová doubrava a habrová javořina. Dříve kosené údolní louky přecházejí samovolně do porostů olšin. Severní odlesněné svahy pokrývala rozlehlá vřesoviště, po zalesnění vřesové porosty ustoupily. Stejně tak acidofilní skalní stepi a písčiny na jižních svazích zarůstají keři - hlohem, růžemi, trnkou a v sukcesním sledu jasanem a dubem. Z význačných druhů roste v dubohabřině dymnivka nízká, na porfyritové žíle tařinka

chlumní, na diabasové žíle dvojštítek měnlivý, na písčitých terasách paličkovce šedavý a smil písečný. Zdejší les je zčásti přirozený a kontinuální (to dokazuje přítomnost bezkřídlého nosatce *Acalles comutatus*), zčásti nepřirozený, i s cizími dřevinami (akát, dub červený aj.) - to se odráží i ve zvířené bezobratlých - typické a významné druhy jsou jen v přirozených partiích lesa. Z brouků střívkovitých např. *Amara nitida*, *Poecilus virens*, *Pterostichus burmeisteri* a *Abax ovalis*, z fytofágních mandelinkovitých např. *Clytra quadripunctata*, *Cryptocephalus marginatus*, dřepčici *Phyllotreta ochripes* a *Aphthona cyanella*, z nosatcovitých bezkřídlé terikolní *Brachysomus echinatus*, *Trachodes hispidus*, na dřevinách na dubech *Polydrusus marginatus*, *Curculio pellitus*, na lísce *Curculio nucum*, na jilmu *Magdalis armigera*, na borovici lesní *Polydrusus impar* aj. Z čeledi *Plesalphyidae* zde byl nalezen velmi vzácný *Plectophloeus erichsoni erichsoni*. Z motýlů nacházíme např. otakárka fenyklového a otakárka ovocného, babočku kopřivovou, přástevníka medvědího. Z plžů výskyt dvojzubky lužní (*Perforatella bidentata*). Četné druhy obratlovců, zvláště ptáci. Hnízdí zde žluna zelená, žluna šedá a krutihlav obecný. Hojně jsou zastoupeni pěvci v počtu asi 50 druhů, např. sedmihlásek hajní, zvonohlík zahradní, hýl obecný, stehlík obecný, strnad obecný. Ze savců je běžných asi 20 druhů, vymizel již sysel obecný i křeček polní.

Většina plochy rezervace je dnes pokryta lesním porostem (přes 100 ha). Les je smíšený, nejvíce je zastoupen dub (42,5 %), borovice (21,4 %), habr (10,9 %) a bříza (7,7 %). Přimíšený dub červený se intenzivně zmlazuje a šíří. Nevhodné výsadby z doby po 2. světové válce zničily některé cenné plochy, např. s tužebníkem jilmovým pod Kozími hřbeti.

Les byl antropicky silně ovlivněn již v prehistorické době. Na plošině se nachází halštatské mohylové pohřebiště. Svahy byly využívány jako pastviny a druhotně zalesněny až počátkem tohoto století. Území je ohrožováno vysokou návštěvností (blízkost Prahy). Lesní hospodaření je prováděno v souladu se schváleným lesním hospodářským plánem. Probíhá tu nahodilá těžba dřeva, honitba, pastvinářství. Na území je zřízena dále v textu zmíněná naučná stezka.

NAUČNÁ STEZKA ROZTOCKÝ HÁJ – TICHÉ ÚDOLÍ

Do katastru Únětice zasahuje naučná stezka Roztocký háj – Tiché údolí, a to dvěma stanovišti: zastávkou č. 9 Soutěska pod Holým vrchem, a zastávkou č. 10 Holý vrch – Alšova vyhlídka. Pro její význam a obsažené informace jsou tyto zastávky včetně zastávky nejbližší mimo katastr Únětice níže popsány. Trasa je značena vlastními turistickými ukazateli a vede po turisticky značených cestách (turistické modré, žluté, zelené) s dvanácti zastávkami. Stezka vznikla v roce 1982, rekonstruována byla roku 1998 a 2006.

Trasa stezky vede prostorem Praha Suchdol → Roztoky → údolí Únětického potoka → Holý vrch → Praha Starý Suchdol. Délka je cca 7 km. Každá ze dvanácti zastávek je opatřena naučným textem. Seznam zastávek: 1. Vltavské údolí, 2. Vyhlídka na hradiště Zámka, 3. Roztocký háj, 4. Obec Roztoky, 5. Maxmiliánka, 6. Spálený mlýn, 7. Tůmův mlýn, 8. Trojanův mlýn, 9. Soutěska pod Holým vrchem, 10. Holý vrch – Alšova vyhlídka, 11. Kaple sv. Václava, 12. Starý Suchdol.

Zastávka 1: Vltavské údolí obsahuje informace: vznik vltavského kaňonu, erozní činnost vody, vltavské terasy, geologická stavba vltavského údolí, význam údolí řek pro různorodost krajiny, společenstva strmých skalnatých svahů, sanace skal, a vyobrazení: schéma vltavských teras; tařice skalní, trnovník akát; střívkáč lunoskrvný, zlatěnka modrá, zlatěnka ohnivá; plánec stezky.

Zastávka 2: Vyhlídka na hradiště Zámka obsahuje informace: umístění hradiště, základní charakteristika hradiště, podoba hradiště, vliv osídlování na úbytek lesů, a vyobrazení: půdorys hradiště, ostrožna Zámka, keramické nádoby; rozšíření nejstaršího slovanského osídlení; hloh obecný; plánec stezky.

Zastávka 3: Roztocký háj obsahuje informace: geologický podklad Roztockého háje, mohylové pohřebiště ze starší a střední doby bronzové, historii a složení lesních porostů v okolí Roztok, ptactvo Roztockého háje – Tichého údolí, a vyobrazení: průřez halštatskou mohylou; kokořík mnohokvětý, dymnivka nízká; slavík obecný, střízlík obecný, kukačka obecná; plánec stezky.

Zastávka 4: Obec Roztoky obsahuje informace: archeologický výzkum Roztok a okolí; Levý Hradec, historie Roztok; roztocký zámek, oblíbené letovisko a výletní místo v 19. století, významné osobnosti Roztok: dr. F. A. Brauner a Zdenka Braunerová, a vyobrazení: městský znak Roztok; roztocký zámek, Braunerův mlýn; podobizna Zdenky Braunerové; plánec stezky.

Zastávka 5: Maxmiliánka obsahuje informace: výletní restaurace Maxmiliánka, počátek údolí Únětického potoka, proměna údolí po výstavbě mlýnů, Malý háj – geologický podklad, vliv na skladbu lesa a výskyt rostlinných druhů, rostliny skalního výchozu, Únětický potok – znečištění, ryby, a vyobrazení: bývalá výletní restaurace Maxmiliánka; tařice horská; pstruh duhový, hrouzek obecný; plánec stezky.

Zastávka 6: Spálený mlýn obsahuje informace o mlýnu – kdy byl postaven, požáry, střídání majitelů, ekologické odlišnosti svahů zaříznutého údolí, mýcení lesů a vznik bezlesých pastvin, zánik pastvin a samovolné zarůstání,

fauna a flóra dna údolí, a vyobrazení: Spálený mlýn; profil údolí u Spáleného mlýna; modrásek rozchodníkový, dvojzubka lužní, vlahovka rezavá; máčka ladní, křivatec český; plánek stezky.

Zastávka 7: Tůmův mlýn obsahuje informace: Tůmův mlýn – původ jména, historie mlýna, flóra luk nad mlýnem, ptactvo rákosin, další fauna, geologická stavba lomové stěny, a vyobrazení: Tůmův mlýn (historická kresba); pcháč zelinný; chrástal vodní, rákosník obecný; rejsec vodní, myška drobná; plánek stezky.

Zastávka 8: Trojanův mlýn obsahuje informace: historie mlýna, osídlení okolí v minulosti, tzv. Přemyslovská stezka, rostlinná společenstva starých úvozových cest, zemědělské využívání okolní krajiny, obojživelníci a plazi, vltavská terasa; vřesoviště, zmínka o natáčení seriálu Byli jednou dva písaři v Trojanově mlýně, a vyobrazení: ještěrka obecná, užovka obojková, mlok skvrnitý, slepýš obecný; vřes obecný, paličkovec šedavý; plánek stezky. Umístění zastávky: v údolí Únětického potoka na modré turistické značce u pěšiny odbočující k Trojanovu mlýnu. Text naučné tabule:

Na místě Trojanova mlýna se připomíná mlýn již koncem 12. století. Celé okolí bylo však již prakticky nepřetržitě osídleno od počátku neolitu v 5. tisíciletí př. n. l. Slované v 6. stol. našeho letopočtu si vytvořili první hlavní centrum na Levém Hradci, později i na Pražském hradě. V okolí Trojanova mlýna procházela stezka, která spojovala hradiště v Levém Hradci s tzv. dlouhou cestou (Via magna), která vedla z Hradčan přes Podbabu, Suchdol, sedlo Kozích hřbetů a Únětice do severských zemí. Sloužila kupcům, kteří obchodovali s jantarem a jiným severským zbožím. Tato tzv. přemyslovská stezka byla donedávna dochována jako pěšina, která pod Trojanovým mlýnem křižovala údolí Únětického potoka. V posledních dvaceti letech přestala být definitivně užívána a zarostla křovím a paměť krajiny tak mizí. Současně zmizelo i travinné společenstvo s válečkou prapořitou, typické pro úvozové cesty v teplé krajině.

Zemědělské využívání okolní krajiny se až donedávna zaměřovalo na chov domácích zvířat, a to zejména ovcí. V historických pramenech jsou doloženy značné počty ovcí již v 16. stol. Ke konci 18. stol. při soupisu za Josefa II. bylo ve dvoře v Suchdolu 1000 ovcí a 4 sedláci měli po 100 kusech, další zvířata vlastnili baráčníci a domkáři. Tyto vysoké počty zvířat se pásly na svazích Tichého údolí, které bylo úplně odlesněno. Od poloviny 20. století pastva zcela ustala a údolí bylo záměrně zalesňováno a spontánně zarůstalo až k současnému druhotnému lesu na všech biotopech.

Na trase naučné stezky se můžeme setkat s ještěrkou obecnou (*Lacerta agilis*). Sameček je na bocích a na spodní straně těla zbarven zeleně a samička zelenou barvu nemá. Na svazích mezi Spáleným a Trojanovým mlýnem žije i naše nejvzácnější a největší ještěrka – ještěrka zelená (*Lacerta viridis*). Sameček i samička mají hřbet zbarven zeleně, samci mají velkou hlavu a hrdlo je nápadně modré. Slepýš křehký <> žije skrytě a pohybuje se pomalým plazením. Mylně bývá považován za hada. Kolem Únětického potoka se vyskytuje užovka obecná (*Natrix natrix*), která výborně plave a potápí se. Zaznamenan zde byl i výskyt užovky hladké (*Coronella austriaca*). Všechny druhy plazů jsou zákonem chráněny a je přísně zakázáno je chytat nebo zabíjet.

Na levém břehu potoka mezi Trojanovým a Tůmovým mlýnem je strmá stráň, kde jsou zachovány ještě poněkud rozsáhlejší porosty vřesu, které vyžadují péči při jejich nutném zmlazení. Tyto porosty se udržují v horní polovině svahu, kde je uložena šterkopisková terasa dávné Vltavy (podrobněji zastávka 9).

Na počátku 70. let byl v Trojanově mlýně natočen televizní seriál „Byli jednou dva písaři“ s herci Miroslavem Horníčkem a Jiřím Sovákem.

Zastávka 9: Soutěska pod Holým vrchem (v katastru Únětice) obsahuje informace: geologická stavba Kozích hřbetů a Holého vrchu, erozivní činnost Únětického potoka, ukládání spraší, rozdíl v rostlinné skladbě na buližnicích a na spraších, motýli, a vyobrazení: Adolf Kosárek – Selská svatba (obraz); strakapoud velký; kavyl vláskovitý, sleziník severní, koniklec luční; otakárek fenyklový, babočka bílé c, babočka paví oko; plánek stezky. Umístění zastávky: v údolí Únětického potoka u rozcestí turistických cest (žlutá, modrá a zelená značka). Text naučné tabule:

Zastávka je v místech, kudy probíhá jedna z vložek proterozoických silicitů (buližníků), které se ukládaly na dně moře před 700 milióny let a považují se za nejstarší horniny Českého masivu.

Na výbrusech byly nalezeny makrostruktury, které se považují za kolonie mikroskopických organismů, snad bakterií nebo sinic. Erozivní činností Únětického potoka vznikla tato soutěska se strmými skalami Kozích hřbetů a Holého vrchu ve stejné době, jako soutěska v Divoké Šarce na Šareckém potoce. Představu o podobě zdejší holé krajiny v polovině 19. stol. ukazuje obraz malíře Adolfa Kosárka „Selská svatba“ s motivem Holého vrchu.

V závětrí hřbetů z tvrdých silicitů probíhalo během posledního glaciálu i holocénu ukládání jemného hlinitého materiálu unášeného větrem, tzv. spraší. Tento materiál je vápnitý, a proto je osídlován bohatší vegetací než těžko větrající, minerálně chudé buližníky. Zatímco na buližnicích se vyskytuje pouze sleziník severní, metlička křivolaká a vřes, na závětrích spraše se vyvinulo bohaté společenstvo travní stepi s kostřavou walliskou a kostřavou žlábkatou, válečkou prapořitou, kavylem vláskovitým a kvetoucími druhy: šalvějí luční, koniklecem českým, tužebníkem obecným apod. Toto společenstvo má návaznost na travní stepi Ukrajiny, jižního Ruska a jižní Sibiře.

Začátkem května zde lze spatřit jinak dosti vzácné otakárky fenyklové (*Papilio machaon*), kteří se sem slétají

ke svatebním letům. Častější jsou některé druhy baboček, zejména babočka kopřivová (*Aglais urticae*), babočka paví oko (*Inachis io*) a babočka bílá c (*Polygonia c-album*).

Zastávka 10: Holý vrch – Alšova vyhlídka (v katastru Únětice) obsahuje informace: šterkopísky suchdolské terasy Vltavy, rozbor starých říčních sedimentů u Holého vrchu, geologická minulost území, staropleistocenní profil, archeologické nálezy tzv. únětické kultury, a vyobrazení: staropleistocenní profil; keramika únětické kultury (sekera, jantarový náhrdelník, keramický hrneček, meč); plánek stezky. Umístění zastávky: u Únětického rybníka u odbočky z modré turistické značky na Holý vrch. Text naučné tabule:

Výstupem od Únětického rybníka lze dojít na severní okraj vystupujícího tělesa silicitů (buližníků). Navazující plošinu na severním okraji Tichého údolí tvoří říční šterkopísky suchdolské terasy, ležící asi 90 m nad dnešní úrovní Vltavy. V době, kdy je řeka nanášela, Tiché údolí ještě neexistovalo.

Řeka tekla v širokém meandru, který se opíral o buližnickové skály dnešního Holého vrchu. Ty však přečnivaly tehdejší řeku a tvořily její strmé břehy, pod nimiž se počaly v době před asi 750 tisíci let ukládat postupně různé vrstvy. Rozbor sedimentů dovoluje provést rekonstrukci podnebí a podoby krajiny v té době. K tomu účelu je třeba vykopat profil až na nejspodnější šterkové naplaveniny, které se ukládaly v místech silného unášivého proudu. Nad nimi jsou nevápnité nivní hlíny a jíly, které ukazují, že zkoumaná poloha se dostala při větším zahloubení řeky do klidnějšího místa toku. Na nich leží složitý sled sladkovodních slínů a sypkých vápenatých sedimentů – pěnvců. Ve stěně se odlišují jako světlešedé vrstvy s drobnými kousky horniny. Dále je tam možné nalézt úlomky měkkých ulit, otisky trav a ostříc. Toto souvrství vznikalo – podle fauny měkkýšů a složení zemin – v mělkém močálu s vápnitou vodou, již mimo dosah říčních záplav, v teplé době v meziledovém období, protože pod ním i nad ním jsou vrstvy s velice nenáročnou faunou chladných ledových dob.

Močál byl syčen vápnitou vodou, která vystupovala z křídových vrstev obklopujících buližnickový Holý vrch. Nad bažinatým souvrstvím se v době, kdy se prohloubilo údolí Tichého potoka, ukládaly větrem přemísťované okrové hlíny, tzv. spraše, na jejichž povrchu se pod travnatou vegetací utvářely humózní půdy.

Staropleistocenní profil je vzácným případem uchování uloženin, které vznikly bezprostředně po vytvoření starého vysokého terasového stupně. Profil je zařazen mezi vědecky významné opěrné lokality středoevropské kvartérní stratigrafie.

Severně od Holého vrchu na rozhraní únětického, roztockého a žalovského katastru bylo v 70. a 80. letech 19. století nalezeno roztockým lékařem Dr. Čeňkem Rýznerem kostrové pohřebiště s několika desítkami koster. Na základě jeho výzkumů byly nálezy vyčleněny jako samostatná únětická kultura.

Zastávka 11: Kaple sv. Václava obsahuje informace: kdy a proč byla postavena kaple, stavební a historický vývoj, suchdolská terasa Vltavy, původní podoba zdejší krajiny, erozivní činnost Vltavy a Únětického potoka, archeologická naleziště v okolí, vliv pravěkého osídlování na formování krajiny, zalesňování údolí, a vyobrazení: kaple sv. Václava; javor klen, bříza bělokorá, dub zimní, habr obecný; plánek stezky.

Zastávka 12: Starý Suchdol obsahuje informace: suchdolský dvůr – historický a stavební vývoj, umělci v suchdolském dvoře, Mikoláš Aleš v Suchdole, a vyobrazení: městský znak Suchdola; Brandejsův statek; Mikoláš Aleš; reprodukce obrazu „Žalov“; sousoší sv. Václava na Václavském náměstí; plánek stezky.

(Pozn.: informace z průzkumů z roku 2008).

OCHRANA LESA

Ochrana pozemků určených pro funkci lesa (PUPFL) je stanovena dle § 14 zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (lesní zákon):

Zpracovatelé nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější.

Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů (stavební zákon) zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Vzdálenost 20 m a 50 m od hranice pozemku lesa (okraje lesa) je obsažena ve výkresové části odůvodnění (výkres 4.3 – výkres předpokládaných záborů půdního fondu). V uvedeném pásmu nejsou navrženy zastavitelné plochy vyjma záchytného parkoviště na okraji obce při příjezdu od Prahy.

Plochy lesa obsažené v ÚSES podléhají zvláštnímu režimu stanovenému pro ochranu a existenci ÚSES.

J.8.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

Na území katastru obce Únětice se nacházejí chráněné prvky nadregionálního, regionálního a lokálního (místního) územního systému ekologické stability (ÚSES). Tyto plochy pro ÚSES mohou být využívány pouze jako plochy zeleně a vodní plochy. Umísťování staveb v systému ÚSES je omezeno jen na příčné přechody dopravních a inženýrských staveb (sítí technické infrastruktury), prostor je limitem, je nezastavitelný a nemůže být oplocen.

Obec Únětice protíná významný regionální biokoridor RK (někdy též RBK) 1137 Únětický háj – údolí Vltavy někdy též Únětický potok (jeho část v řešeném území je označovaná dle některých pramenů jako RBK 12), propojující v předmětném území podél Únětického potoka regionální biocentrum 1467 Únětický háj (území lesních porostů leží západně mimo katastr Únětic, jihozápadně od Statenic a západně od Horoměřic) s nadregionálním územním systémem ekologické stability situovaným podél Vltavy, konkrétně s nadregionálním biocentrem NC (někdy NBC) 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice), obsahujícím mj. i přírodní rezervaci Roztocký háj – Tiché údolí, a přírodní park Dolní Povltaví na opačném (pravém) břehu toku Vltavy. Nadregionální biocentrum dle některých pramenů (AOPK ČR) do katastru Únětic dílem z východu dle průzkumů z roku 2009 zasahovalo (v prostoru Alšovy vyhlídky), dle aktuálních Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění (ZÚR SK) leží však mimo území katastru Únětic u Prahy, sahá však až k jeho hranici (vyjma jediné anomálie, kde NC 2001 obsahuje část – úzký výběžek pozemku č. parc. 433, k. ú. Únětice u Prahy, o výměře 400 m², vedeného jako ostatní plocha – ostatní komunikace). Uvedené nadregionální biocentrum má stanovenou ochrannou zónu, která na řešené území nezasahuje. Plocha tohoto nadregionálního prvku ÚSES tedy dle platné nadřazené územně plánovací dokumentace do katastru Únětice u Prahy prakticky téměř nezasahuje, pro významnost předmětného prostoru bylo území do NC ve výkresové části Územního plánu Únětice však zahrnuto.

V oblasti tzv. horních únětických rybníků se v řešeném území katastru Únětic nachází v údolní nivě i po obou stranách údolí funkční lokální biocentrum LC 19 Horní únětické rybníky, na které navazují ze západní i východní strany části 11 a 12 regionálního biokoridoru RK 1137. Část uvedeného biokoridoru pokračující od LC 19 směrem východním k centru obce (RK 12), je zúžena pod přípustnou mez šíře v několika místech, a to jednak v prostoru, kde se dostává Únětický potok mezi oplocení soukromých pozemků rodinných domů a jejich zahrad podél toku potoka a severně od zdi pivovaru, jednak v místě, kde údolí protíná hlavní komunikace obce, a konečně i v té části obce, kde podél toku potoka jsou oplocené parcely převážně provizorních staveb umístěných do těsné blízkosti koryta Únětického potoka, a objekt k bydlení č. parc. 141 se zahradou č. parc. 207. Tento prostor je neprůchozí, mnohde oplocen až ke korytu Únětického potoka a stísněný morfologií terénu. Neprostupnost podél potoka a nedostatečná šíře biokoridoru jsou základními nedostatky, které by bylo a bude nutno změnit, aby územní systém ekologické stability byl plně funkční dle požadavku metodického pokynu o minimální šíři tohoto prvku ÚSES, a území bylo prostupné pro živočichy, a mj. i pro zpřístupnění koryta vodoteče pro jeho údržbu a pro rekreační turistiku. Lze hodnotit, že prvek ÚSES, konkrétně regionální biokoridor Únětický potok při průchodu obcí Únětice je pouze částečně funkční, a i přes navržené úpravy nedosáhne minimální potřebné šíře 40 m. Aby byl plně funkční, bylo by nutno mj. například částečně zrušit dvůr pivovaru, odstranit oplocení a různé objekty na zahradách při severním břehu Únětického potoka, i jmenovaný dům na č. parc. 141. Poslední jmenovaný objekt nebylo navrženo odstranit (byť je současně patrně částečně i v aktivní zóně záplavového území, a neumožňuje ani oboustranný přístup k potoku pro zajištění jeho údržby), neboť v sousedství biokoridoru je rozsáhlejší les, který migraci živočichů umožňuje.

Prostor navazující na východní okraj zástavby obce Únětice, a na plochu dolního únětického rybníka a prostor přírodních porostů kolem Alšovy vyhlídky, byl dle některých dřívějších materiálů na uvedeném regionálním biokoridoru RK 1137 dalším rozsáhlejším funkčním lokálním biocentrem (LC 1a, nebo bez číselného údaje). K tomuto lokálnímu biocentru směřoval lokální biokoridor, přicházející z jihu až jihozápadu od Horoměřic podél Horoměřického potoka (LK), který zde sledoval hranici mezi katastrem Únětice a hlavním městem Prahou, přičemž tato hranice byla současně hranicí nadregionálního biokoridoru, označeného v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jako N1/2, a který je částí NK 2001 Údolí Vltavy na území hlavního města Prahy. V návrhu Územního plánu Únětice je plocha vymezená pro výše uvedené lokální biocentrum LC 1a přiznána.

Od východního okraje výše uvedeného lokálního biocentra LC 1a k východní hranici katastru Únětice pokračovala další krátká část regionálního biokoridoru RK 1137, která poté na hranici mezi katastry Únětice a Roztoky u Prahy ústila do nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy. I tato část RK 1137, ostatně původně ne zcela důvodného umístění, je v územním plánu (v katastru Únětice u Prahy) zobrazena.

Jak je z výše uvedeného textu patrné, rozsah, hranice a klasifikace prvků ÚSES na styku katastrů Únětice, Roztoky a Suchdol (Praha) nebyly v době průzkumů v roce 2008 - 2009 v různých dostupných podkladech vzájemně koordinovány (okresní generel ÚSES, Ing. Morávková, ZÚR SK, ÚAP, ÚPn hl. m. Prahy, materiály AOPK ČR, aj.). Návrh Územního plánu Únětice proto upřesňuje hranice NC 2001 Údolí Vltavy tak, že respektuje ZÚR SK v platném znění.

Do prvků ÚSES je zahrnuto konečně též i okolí Horoměřického potoka, které bylo vedeno v katastru Únětice u Prahy jako LBK v souběhu podél hranice Prahy, která byla i hranicí NK 2001 (N1/2); to bylo vyhodnoceno rovněž jako nesystematické. V současné době je okolí Horoměřického potoka možno považovat jako významné a žádoucí zahrnout do ÚSES, avšak Horoměřický potok není zaměřen a v mapě katastru nemovitostí obsažen, a pokud kdysi probíhal po hranici mezi katastrem Únětice u Prahy a Suchdolem, dnes tomu tak již evidentně není. Proto hranice NC 2001 je v Územním plánu Únětice v předmětném území vedena striktně po hranici Prahy, avšak do ÚSES byly obsaženy i Horoměřický potok a jeho doprovodná zeleň jako interakční prvek, k NC 2001 příslušající.

Z prostoru biocentra LC 19 od tzv. horních únětických rybníků je uvažován a navrhován lokální biokoridor LK 13 Horní únětické rybníky - Sady u Úholiček, dosud převážně nefunkční, nezaložený, který v návrhu směřuje v řešeném území od zástavby západní části Únětic na severozápad na obec Úholičky, a který by měl propojit údolí Únětického potoka s přírodními plochami kolem Úholiček, zejména s plochami zeleně kolem údolí a v údolí Podmoránského potoka. Tento lokální biokoridor neobsahuje doprovodnou zeleň podél existující zřídka užívané pěší, původně (v jižní části) úvozové cesty, a je tedy nefunkční, či jen velmi omezeně, tedy částečně funkční. Na tento prvek ÚSES navazuje prvek interakční v podobě stávající meze mezi poli podél bývalé, dnes ztrácející se cesty z lokality Svatý Jan k zástavbě severní části Černého Volu.

Od obecního parčíku s křížkem u jižního okraje zástavby Únětic směřují dvě větve interakčního prvku (sporné dřevinné porosty podél polních cest nebo mezí) směrem ke Kozím hřbetům – k ÚSES podél Horoměřického potoka a na území přírodních rezervací.

Předmětný systém lze hodnotit tak, že většina jmenovaných prvků tvoří základ funkčního systému, který je třeba v některých partiích rozšířit nebo oprostit od oplocení tak, aby údolí podél toku Únětického potoka bylo tvořeno pásem doprovodné zeleně, bez překážek pohybu živočichů (oplocení), a aby tento prostor byl veřejný a průchozí, byť minimální šíře biokoridorů nedosáhne v několika místech zejména při průchodu sídlem šíře požadované dle metodických příruček a metodických pokynů.

V řešeném území se nacházejí dle dřívějších podrobnějších dostupných materiálů (specifikací) zpracovaných již před rokem 2009 tyto popsání a evidované prvky územního systému ekologické stability: RBK 12, LBC 19, LBK 13, VKP 29, popsání v databázi Okresního generelu ÚSES dle této legendy (značení prvků ÚSES ponecháno dle původního dokumentu, rok mapování 1997):

A	pořadové číslo	číselná řada dle grafiky v počítači
B	číslo prvku OG ÚSES	NRBC 1 – 2, RBC 1 – 24, LBC 1 – 255, NRBK 1 – 75, RBK 1 – 75, LBK 1 – 234, VKP 1 – 327
	název prvku	
D	funkce prvku	BC – biocentrum, BK – biokoridor, VKP – významný krajinný prvek, VKC – významný krajinný celek, ZHČL – zvláště hodnotná část lesa
E	význam prvku	NR – nadregionální, R – regionální, L – lokální
F	číslo mapy 1:25000	
G	číslo prvku v ÚTP	územně technický podklad NR – R ÚSES ČR
H	katastrální území	
I	parcelní čísla	
J	kultura	čísla dle evidence nemovitostí: 2 – orná, 5 – zahrada, 6 – sad, 7 – louka, 8 – pastvina, 10 – les, 11 a 12 – ostatní vodní, 13 – zastavěná, 14 – ostatní
K	rozloha (ha)	bude určeno z grafiky počítače
L	vztah k ÚPD	SÚP – schválený územní plán, RÚP – rozpracovaný ÚPn, US – urbanistická studie (nutno doplnit dle skutečnosti)
M	datum schválení ÚPD	(nutno doplnit dle skutečnosti)
N	bioregion	1.2 Řípský, 1.5 Českobrodský, 1.18 Karlštejnský, 1.19 Křivoklátský, 1.20 Slapský, 1.22 Posázavský, 1.44 Brdský
O	biochora	(nutno nasnímat do počítače, z podkladu AOPK)
P	existenční stav	V – vymezené, NV – navržené k vymezení, NZ – navržené k založení
Q	funkčnost	F – funkční, ČF – částečně funkční, NF – nefunkční
R	reprezentativnost	R – reprezentativní, U – unikátní
S	stupeň ekologické stability	
T	fyziotyp	dle Metodiky mapování ČUOP
U	ochrana	VKP – významný krajinný prvek, CHKO – chráněná krajinná oblast, PR – přírodní rezervace, PP – přírodní památka, NPR – národní přírodní rezervace, NPP – národní přírodní památka, PA – přírodní park, BC – biocentrum, BK – biokoridor
V	charakteristika	slovní popis
W	popis E3	stromové patro, viz zkratky dle Metodiky map. ČUOP
X	popis E2	keřové patro, viz zkratky dle Metodiky map. ČUOP
Y	popis E1	bylinné patro, viz zkratky dle Metodiky map. ČUOP
Z	bližší popis	upřesnění popisu
AA	ohrožení	

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

AB	návrh opatření	
AC	číslo v ÚSES	
AD	mapoval ÚSES	
AE	firma ÚSES	jméno zpracovatele ÚSES
AF	rok mapování ÚSES	
AG	číslo mapování	
AH	mapoval mapování	jméno zpracovatele mapování
AI	firma mapování	zpracovatel mapování
AJ	rok mapování - mapování	

Pozn.: v některých dříve zpracovaných pramenech se v řešeném území nacházela a nachází i část NBC 2001, která sem hranicemi zasahuje z východu. Současné ZÚR Středočeského kraje vymezují NBC 2001 mimo řešené území, dle podkladu z Agentury ochrany přírody a krajiny (AOPK ČR) zasahuje NBC 2001 i do katastru Únětic. Pro významnost tohoto prvku ÚSES tento prvek a jeho charakteristiku níže uvádíme rovněž, byť dle ZÚR SK v roce 2022 již hranicemi do katastru Únětic u Prahy nezasahuje. Některé materiály obsahují zkratky NBK, NBC, RBK, RBC, LBK, LBC, jiné jen NK, NC, RK, RC, LK, LC. V tomto Územním plánu Únětice jsou prvky ÚSES označovány druhým jmenovaným způsobem.

NBC 2001 Údolí Vltavy:

A	pořadové číslo	
B	číslo prvku OG ÚSES	NRBC 1
C	název prvku	Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice)
D	funkce prvku	BC
E	význam prvku	NR
F	číslo mapy 1:25000	12-241
G	číslo prvku v ÚTP	2001
H	katastrální území	Dolany, Libčice nad Vltavou, Letky, Úholičky, Žalov, Roztoky, Únětice
I	parcelní čísla	
J	kultura	2, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14
K	rozloha (ha)	
L	vztah k ÚPD	
M	datum schválení ÚPD	
N	bioregion	1.2 Řípský
O	biochora	
P	existenční stav	V
Q	funkčnost	F
R	reprezentativnost	U
S	stupeň ekologické stability	1, 2, 3, 4, 5
T	fyziotyp	VO/LO, DH/AD, SP/KR, XT, KU
U	ochrana	PR Roztocký háj - Tiché údolí, VKP
V	charakteristika	Kaňon Vltavy a přítoků s pestrou biotou se zbytky teplomilné lesní a stepní vegetace
W	popis E3	DB, BR, HB, BO, AK, VRB, VRK, JS, TR, HR, SLX
X	popis E2	RZ, TRN, SVK, PTZ, DN
Y	popis E1	kostřava sívá, kavyl Ivanův, kakost krvavý, tařice skalní, bělozářka liliovitá, modřeneček chocholatý, hadí mord rakouský aj.
Z	bližší popis	Výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ještěrka zelená, j. obecná, dravci, mufloni
AA	ohrožení	sukcese, nálet AK
AB	návrh opatření	Extenzivní kosení či spásání, potlačit expanzi dřevin, chránit před zástavbou a nadměrným rekreačním využitím
AC	číslo v ÚSES	6, 13, 14, 31, 33, 36, 38, 39
AD	mapoval ÚSES	Ing. Jebavý, RNDr. Jehlička, Ing. Sklenička
AE	firma ÚSES	LARECO
AF	rok mapování ÚSES	1993
AG	číslo mapování	VKP 8, VKP 9, VKP 11, VKP 12, VKP 14
AH	mapoval mapování	Ing. Morávková
AI	firma mapování	Ing. Morávková
AJ	rok mapování - mapování	1997

Na území hlavního města Prahy, až k hranici s katastrem Únětice a Roztoky u Prahy, je dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění k roku 2020 situováno nadregionální biocentrum označené v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy N1/2. Jedná se o část výše popsaného nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy, které obklopuje údolí Únětického potoka východně od katastru Únětic. Nadregionální biocentrum Údolí Vltavy je v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy popsáno jako rozsáhlé území s bohatou mozaikou rostlinných společenstev a s četným výskytem živočichů. Kaňon Vltavy a přítoků s pestrou biotou se zbytky teplomilné lesní a stepní vegetace. Součástí biocentra na území hlavního města Prahy je i přírodní rezervace Údolí Únětického potoka,

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

přírodní rezervace Roztocký háj - Tiché údolí, přírodní rezervace Sedlecké skály, přírodní rezervace Podhoří, přírodní památka Bohnické údolí a přírodní památka Zámky. Reliéf je místy natolik členitý, že vytváří význačné geomorfologické a krajinářské prvky. Je zde zastoupena xerotermní vegetace, skalní stepi, stepi s křovinami, s výskytem chráněných a ohrožených druhů, v roklicích se nacházejí teplomilné křoviny. Jsou zde zastoupeny i rozsáhlé lesní porosty, kde se střídá černýšová dubohabřina, biková doubrava, vřesová doubrava, habrová javořina. Na odlesněných svazích jsou i vřesoviště, v údolních polohách se vyskytuje ptačincová olšina, střemchová jasenina. Místy došlo i k nevhodnému zalesnění, v druhotných lesních porostech se nachází akát, borovice lesní, borovice černá a dub červený.

Navrhovaná opatření obsahují postupnou přeměnu nepůvodní druhové skladby v lesních porostech, potlačení expanzivních druhů (akát), na stepních lokalitách je navrženo zamezit zarůstání keři. Cílová společenstva: lesní, lesostepní, stepní, skalní, luční. Význam tohoto biocentra je zoologický, botanický a krajinářský. (Tento odstavec čerpá údaje z Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.)

RBK (RK) 1137/ RBK 12 Únětický potok, úsek Horní Únětické rybníky – Dolní Únětický rybník - NRBC Údolí Vltavy:

A	pořadové číslo	
B	číslo prvku OG ÚSES	RBK 12
C	název prvku	Únětický potok, úsek Horní Únětické rybníky-NRBC Údolí Vltavy
D	funkce prvku	BK
E	význam prvku	R
F	číslo mapy 1:25000	12-241
G	číslo prvku v ÚTP	RK 1137
H	katastrální území	Únětice
I	parcelní čísla	
J	kultura	7, 11, 12, 13, 14
K	rozloha (ha)	
L	vztah k ÚPD	
M	datum schválení ÚPD	
N	bioregion	1.2 Řípský
O	biochora	
P	existenční stav	V
Q	funkčnost	ČF
R	reprezentativnost	R
S	stupeň ekologické stability	2+, 3, 3+
T	fyziotyp	VO/LO, MT/RU (LO)
U	ochrana	
V	charakteristika	Vodní tok regulovaný s pobřežními společenstvy, louky a lada podél toku, zástavba obce Únětice
W	popis E3	VR, VRB, JS, TR, AK
X	popis E2	VR, RZ
Y	popis E1	orše jarní, kakost luční, rákos obecný, kopřiva dvoudomá, lopuch plstnatý, lopuch velký, pcháč šedý
Z	bližší popis	potok upravený
AA	ohrožení	Znečištění vody, ruderalizace, výskyt bolševníku velkolepého pod rybníky
AB	návrh opatření	Likvidace bolševníku, podpora původních druhů dřevin
AC	číslo v ÚSES	39
AD	mapoval ÚSES	Ing. Jebavý
AE	firma ÚSES	LARECO
AF	rok mapování ÚSES	1993
AG	číslo mapování	3
AH	mapoval mapování	Ing. Morávková
AI	firma mapování	Ing. Morávková
AJ	rok mapování - mapování	1997

LBC 19 Horní Únětické rybníky

A	pořadové číslo	
B	číslo prvku OG ÚSES	LBC 19
C	název prvku	Horní Únětické rybníky
D	funkce prvku	BC
E	význam prvku	L
F	číslo mapy 1:25000	12-241
G	číslo prvku v ÚTP	RK 1137
H	katastrální území	Únětice
I	parcelní čísla	
J	kultura	7, 10, 12, 14

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

K	rozloha (ha)	
L	vztah k ÚPD	
M	datum schválení ÚPD	
N	bioregion	1.2 Řípský
O	biochora	
P	existenční stav	V
Q	funkčnost	F
R	reprezentativnost	R
S	stupeň ekologické stability	4, 3
T	fyziotyp	VO, VO/LO, MT/RU, DH/AD
U	ochrana	
V	charakteristika	Soustava dvou rybníků s okolním pobřežním porostem a přilehlý les nad rybníky
W	popis E3	VR, TR, TRM, BR, HB, DB, DBC, OS, JV, SM, BO, AK
X	popis E2	TRN, BC, RZ, LIS, MZA, SVK
Y	popis E1	rybníky - orobinec širokolistý, rákos obecný; les - violka Rivinova, prýšec chvojka, pitulník žlutý, jestřábník zední
Z	bližší popis	Chovné rybníky, hnízdiště ptactva - kachna březňáčka, lyska obecná, les ochranný
AA	ohrožení	Výskyt bolševníku pod hrází, ruderalizace, sukcese
AB	návrh opatření	Likvidace bolševníku, podpora původních druhů dřevin, regulace intenzity chovu ryb
AC	číslo v ÚSES	11
AD	mapoval ÚSES	Ing. Jebavý
AE	firma ÚSES	LARECO
AF	rok mapování ÚSES	1993
AG	číslo mapování	2, 3, 4
AH	mapoval mapování	Ing. Morávková
AI	firma mapování	Ing. Morávková
AJ	rok mapování - mapování	1997

LBK 13 Úsek Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky

A	pořadové číslo	
B	číslo prvku OG ÚSES	13
C	název prvku	Úsek Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky
D	funkce prvku	BK
E	význam prvku	L
F	číslo mapy 1:25000	12-241
G	číslo prvku v ÚTP	
H	katastrální území	Úholičky, Únětice
I	parcelní čísla	
J	kultura	2, 6, 8, 10, 14
K	rozloha (ha)	
L	vztah k ÚPD	
M	datum schválení ÚPD	
N	bioregion	1.2 Řípský
O	biochora	
P	existenční stav	V, NZ
Q	funkčnost	ČF
R	reprezentativnost	R
S	stupeň ekologické stability	1, 2, 3, 4, 4+
T	fyziotyp	XT/MT, MT/KR, DH/AD/SP/XT, SE
U	ochrana	VKP
V	charakteristika	Komplex extenzivních sadů dřevinných lad, lesů a skalních výchozů nad Úholičkami, doprovod silnice a polní cesty
W	popis E3	BO, DB, AK, TR, BR, SV
X	popis E2	BC, PTZ, RZ, TRN
Y	popis E1	jetel ladní, jahodník obecný, vřes obecný, kostřava walliská, hvozdík kartouzek, prýšec sivý, podél cesty RU
Z	bližší popis	Ještěrka obecná, slepýš křehký, motýli
AA	ohrožení	Sukcese, ruderalizace
AB	návrh opatření	Ve VKP extenzivní hospodaření, potlačit expanzi dřevin, na orné založit dřevinný pás šíře 15 m
AC	číslo v ÚSES	37
AD	mapoval ÚSES	Ing. Jebavý
AE	firma ÚSES	LARECO
AF	rok mapování ÚSES	1993
AG	číslo mapování	12, 13, 14, 15, 16, 17, 23, 26
AH	mapoval mapování	Ing. Morávková
AI	firma mapování	Ing. Morávková
AJ	rok mapování - mapování	1997

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

VKP 29 K Úněticím:

A	pořadové číslo	
B	číslo prvku OG ÚSES	VKP 29
C	název prvku	K Úněticím
D	funkce prvku	VKP
E	význam prvku	
F	číslo mapy 1:25000	12-241
G	číslo prvku v ÚTP	
H	katastrální území	Únětice
I	parcelní čísla	
J	kultura	6, 14
K	rozloha (ha)	
L	vztah k ÚPD	
M	datum schválení ÚPD	
N	bioregion	1.2 Řípský
O	biochora	
P	existenční stav	V
Q	funkčnost	F
R	reprezentativnost	
S	stupeň ekologické stability	3+, 4
T	fyziotyp	XT/MT (KR), KR/KU
U	ochrana	VKP
V	charakteristika	Soustava cest a mezí v poli, přírodě blízká travinobylinná společenstva s dřevinami
W	popis E3	LP, HR, TR
X	popis E2	RZ, TRN, HH
Y	popis E1	šalvěj luční, šalvěj přeslenitá, jahodník trávence, válečka prapořitá, krvavec menší, hvozdík kartouzek, pelyněk ladní
Z	bližší popis	Význam krajinářský, protierozní
AA	ohrožení	Smyv z pole, ruderalizace, sukcese
AB	návrh opatření	Pravidelné či občasně vysekávání mezí a břehů cest, ochrana před zástavbou
AC	číslo v ÚSES	139
AD	mapoval ÚSES	Ing. Jebavý
AE	firma ÚSES	LARECO
AF	rok mapování ÚSES	1993
AG	číslo mapování	VKP 18, 10, 14-15
AH	mapoval mapování	Ing. Morávková
AI	firma mapování	Ing. Morávková
AJ	rok mapování - mapování	1997

V současné době již VKP 29 v databázích není obsažen, proto tento prvek je v návrhu Územního plánu Únětice veden jako interakční prvek (prvky) ÚSES.

Pro vymezování a realizaci ÚSES jsou předepsány tyto minimální prostorové parametry biokoridorů (BK) a biocenter (BC):

	nadreg. BK	regionální biokoridor			lokální biokoridor		
	-	max. délka	příp. průřez.	min. šířka	max. délka	příp. průřez.	min. šířka
lesní společenství	-	700 m	150 m	40 m	2 000 m	15 m	15 m
mokřadní společenství	-	1 000 m	100 – 200 m	40 m	2 000 m	50 - 100 m	20 m
luční společenství	-	500 – 700 m	100 – 200 m	50 m	1 500 m	max. 15 m	20 m
stepní lada	-	500 m	100 – 200 m	20 m	2 000 m	50 -100 m	10 m
skalní společenství	-	-	-	-	-	-	-
Kombinovaná					2 000 m	50 – 100 m	

	nadreg. BC	regionální biocentrum	lokální biocentrum
	min. vel. (ha)	minimální velikost (ha)	minimální velikost (ha)
lesní společenství	1000 ha	10 – 60	3 (pravé lesní prostředí – jádro min. 1 ha)
mokřadní společenství		10	1
luční společenství		30	3
stepní lada		10	1
skalní společenství		5 skutečného povrchu	0,5 skutečného povrchu
Kombinovaná			3

Prvky nadregionálního a regionálního významu jsou stanoveny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. ZÚR SK stanovují respektovat plochy a koridory pro biokoridory a biocentra územního systému ekologické stability

na nadregionální a regionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability území (viz kapitolu o souladu ÚP se ZÚR SK). Stavby dopravní a technické infrastruktury stanovují připouštět pouze v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině. ZÚR stanovují úkol zpřesnit v územních plánech vymezení nadregionálních a regionálních biokoridorů a biocenter v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

Územní plán Únětice upřesnil vedení hranic regionálního biokoridoru v řešeném území tak, aby pokud možno procházel po hranicích pozemků mapy katastru nemovitostí ČÚZK, a stanovil podmínky pro stavební činnost v území vymezeném pro ÚSES tak, že novou výstavbu rodinných domů, domů pro rodinnou rekreaci i dalších objektů vyloučil, a pro stávající povolené stavby a jejich pozemky v případě nezbytnosti stanovil omezující podmínky.

V řešeném území katastru Únětic se kromě regionálního biokoridoru RK 1137 vyskytují převážně funkční lokální biocentra na jeho trase, lokální biokoridory jsou převážně navázány na tuto západovýchodní osu, tvořenou regionálním biokoridorem a lokálními biocentry.

Při návrhu prvků regionálního a lokálního (místního) významu územního systému ekologické stability byly sledovány tyto parametry doporučené metodikou navrhování ÚSES (viz tabulka výše): maximální délka úseku regionálního biokoridoru 500 (700) m, minimální šířka 50 m, maximální délka místního biokoridoru 2000 m, minimální šířka místního biokoridoru 15 m, minimální výměra místního biocentra 30 000 m² (3 ha), pokud v něm bude pravé lesní prostředí o výměře min. 1 ha (tzv. jádro) s pásem kolem jádra (ekotonem) o šíři min. 40 m. Nebylo možno dodržet délku a šířku regionálního biokoridoru 1137 v úseku Horní rybníky – Dolní rybník, neboť prochází obcí Únětice, kde nelze vložit lokální biocentrum ani dodržet šířku z důvodu existujících staveb. LBK 13 je na katastru Únětice o délce cca 500 m, avšak k LBC Sady u Úholiček je o délce cca 2 km, tedy délka je vyhovující.

typ ÚSES	propojující tyto prvky ÚSES	stav	délka (m)	min. šířka (m)	výměra (m ²)
RBK 1137	úsek Horní Únětické rybníky – Dolní rybník	částečně funkční	1 374	11	63 081
LBC 19	Horní Únětické rybníky	funkční	-	-	89 283
LBC 1a (20 ?)	Alšova vyhlídka	funkční	zahrnut do NBC 2001		
LBK 13	Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky	převážně nefunkční	498	15	7 846
LBK 1a1	Horoměřický potok	funkční	zahrnut do NBC 2001		

Návaznost prvků ÚSES v řešeném území na okolní prvky ÚSES stanovené okolními územními plány:

ÚSES vymezený v návrhu Územního plánu Únětice navazuje na ÚSES stanovený v platném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Metropolitní plán hlavního města Prahy, v současnosti projednáváný, tyto prvky ÚSES z Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy přebírá.

V současnosti je v platnosti Územní plán Statenice z roku 2018. Zatímco návrh Územního plánu Únětice uvažuje LC (LBC) 19 Horní Únětické rybníky souměrného tvaru s ukončením na hranici mezi katastrem Únětice u Prahy – Statenice, Územní plán Statenice navrhuje situování tohoto funkčního LC (v pokračování?) i na území Statenic v podélném tvaru kolem Únětického potoka a jeho ramena. Ve výkresové části Územního plánu Únětice je kolem potoka v předmětném místě na katastru Statenic zakreslen RK. Při projednávání může dojít ke sjednocení dle požadavku orgánu ochrany přírody. Prvky obou územních plánů na sebe navazují. Šíří a významem i dle metodických pokynů pro návrh prvků ÚSES je logičtější situování LC kolem Horních Únětických rybníků se zahrnutím okolních strání s dřevinným porostem, rovněž v souladu se ZÚR SK.

Územní plán sídelního útvaru Horoměřice ve znění následných dalších deseti změn obsahuje lokální biokoridor kolem Horoměřického potoka, který byl ve výkresu širších vztahů regulačního plánu na hranicích s katastrem Únětice u Prahy označen dle legendy tohoto výkresu jako lokální biocentrum vymezené Územním plánem SÚ Horoměřice. Ani v jednom případě ale nenavazuje jednoznačně na plochu NBC 2001, která buďto ve starších materiálech není uvedena, nebo je v katastru Horoměřice vymezena, aniž by vedla po parcelní čáře. Územní plán Únětice tuto návaznost upřesňuje. Návrh nového územního plánu Horoměřice pro společné jednání je z roku 2021. S Územním plánem Horoměřice nebude návrh Územního plánu Únětice, pokud se týká návaznosti prvků ÚSES, zřejmě v rozporu. Územní plán Únětice na č. parc. 153/1, k. ú. Únětice, v KN zahrada - sad hodnotí stávající dřevinnou zeleň jako zeleň tvořící interakční prvek, jehož porost za hranicí katastru Horoměřice přechází na pozemek 159/3, k. ú. Horoměřice, vedený jako sad; tento pozemek je rovněž vyplněn vzrostlou dřevinnou zelení, ale s rozptýlenými drobnými rekreačními chatkami, v mapách též prostor veden jako zahrádkářská osada U Potůčku, a v návrhu nového ÚP označen jako plocha rekreace – zahrádkářská osada.

Územní plán Roztoky nabyl účinnosti v listopadu 2011. V k. ú. Roztoky u Prahy navazuje ÚSES vymezený v Územním plánu Únětice na NC 2001 vymezený AOPK. S katastrálním územím Žalov (Roztoky u Prahy) nemá území

katastru Únětice společný ÚSES.

Nový Územní plán Úholičky je platný od roku 2020. S katastrálním územím Úholičky má řešené území společný lokální biokoridor LK Sady u Úholiček – Horní únětické rybníky, jehož trasa v místě společné hranice katastrů a pokračování oběma směry je jednoznačné. Rozdíl je, že lokální koridor, který je v Územním plánu Úholičky označen jako LK 13, je ve výkresech tohoto územního plánu vyznačen (vymezen) severozápadně od cesty v prostoru současně užívaném jako orná půda I. třídy ochrany ZPF v šíři 15 m (pravděpodobně po hranicích pozemkových úprav), a doprovodný pás zeleně podél této pěší cesty ponechává bez povšimnutí, kdežto v Územním plánu Únětice tentýž prvek je vyznačen v šíři proměnné 10 až 15 m dle pásu stávající doprovodné dřevinné zeleně vyskytující se kolem pěší cesty z Únětic do Úholiček, rovněž dle parcelace KN, ale šetrněji k chráněné bonitě I. třídy, neboť je vyznačen na pozemcích již existující dřevinné zeleně a vedených v KN jako neplodná půda – ostatní plocha (parcely nemají evidované BPEJ). Na hranici katastrů by mělo dojít k lepšímu navázání, respektive ke sjednocení různých koncepčních názorů, jaký způsob vymezení je správný. Investice k založení pásu zeleně šíře 15 m záborem užívané orné půdy dané nejvyšší kvality vedle pásu existující doprovodné zeleně se jeví jako nepříliš reálná, významu nabývá až za křižovatkou s ulicí III/2421, kdy se cesta mění v silnici III/2423 vedoucí do Úholiček.

Územní systém ekologické stability obsahuje v řešeném území dále interakční prvky vytipované stávající rozptýlené a liniové či doprovodné zeleně významné v krajině jako úkryty živočichů, krajinnotvorné prvky (významné krajinné prvky) i prvky proti větrné a vodní erozi. Plošná rozsáhlejší lesní nebo krajinná nelesní zeleň samostatná v krajině či navazující na rozsáhlejší plochy dřevinných porostů nebyla do této kategorie zanesena, byť je nositelem stejných či obdobných funkcí a hodnot.

V území nebyl dosud zpracován a projednán plán kompletních pozemkových úprav – a není k dispozici mapa plánu společných zařízení, která by mj. prvky ÚSES konkretizovala do mapy KN. Katastrální mapy obsahují mnohdy kresbu odlišnou od skutečného stavu, neobsahují vymezení vodotečí, skutečného průběhu cest, apod. Kresba nového Územního plánu Únětice vychází proto v některých případech ze zjištěných skutečností současného stavu odlišného od stavu v mapě KN a z ortogonálních snímků území, nikoliv z geodeticky zaměřených a přesně vymezených hranic.

Konkrétní údaje o prvcích ÚSES v řešeném území a jeho okolí byly čerpány zejména z Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice (1994), Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (1998) v platném znění (2020), Okresního generelu ÚSES (1998), Územního plánu VÚC Pražského regionu (2006), Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném úplném znění po 2. aktualizaci (2020) a Územně analytických podkladů (2014 a 2016). Dále bylo čerpáno z Územního plánu Úholičky, Územního plánu Statenice, Územního plánu Horoměřice, Regulačního plánu části území Horoměřice, Územního plánu Rostoky. Nejednota, překrytí hranic, případné nepřesnosti s ohledem na měřítko a charakter a podrobnost různých materiálů, mapových podkladů apod., byly Územním plánem Únětice v hranicích řešeného území pokud možno korigovány a upřesněny.

J.8.4. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY ZVLÁŠTNÍ - NATURA 2000 (EVL a PO)

Cílem této soustavy je zabezpečit ochranu těch druhů živočichů, rostlin a typů přírodních stanovišť, které jsou z evropského pohledu nejcennější, nejvíce ohrožené, vzácné či omezené svým výskytem jen na určitou oblast (endemické). V území se lokality soustavy Natura 2000 (EVL - evropsky významné lokality přírodních stanovišť a PO - ptačí oblasti) nenacházejí.

Do zvláštní ochrany lze počítat kromě plochy NATURA 2000 – EVL rovněž památné stromy. V území se nacházejí dle tabulky ÚAP (zdroj MÚ Černošice cca 2009) památné stromy dub letní - ochranné pásmo (poloměr) = 13,95 m, a jasan ztepilý - ochranné pásmo 13,82 m. V databázích Městského úřadu Černošice (Ing. Helena Liversová), AOPK ani průzkumem na místě, a ani informací na Obecním úřadu v Úněticích nebyly tyto stromy zjištěny a lokalizovány.

J.8.5. KRAJINA, KRAJINNÝ RÁZ, PROSTUPNOST KRAJINY

Z hlediska krajinných hodnot je řešené území možno hodnotit jako území příměstské, typické jednak větší hustotou sídel, která se rozvíjela v nedávné době významně co do velikosti, navíc urbanisticky i architektonicky poměrně bezkonceptně až živelně, jednak větší měrou dopravních a technických vlivů, a jednak ve vyšší poloze rozsáhlými scelenými nečleněnými plochami lánů orné půdy, často bez prvků členících a vytvářejících drobnější měřítko krajiny. Typickým je při pohledu z jihu na sever táhlý holý hřbet polností, ke kterému vystupuje zástavba sídla tvořená nespočetnými hmotami se ztracenou dominantou kostelíka.

Územím protékají vodoteče (potoky), které jsou vesměs lemovány pásy vyšší doprovodné liniové pobřežní

zeleně. Lesní porosty zůstaly převážně v místech členité morfologie s terénními útvary, polnosti jsou situovány většinou ve vlnitých nebo rovinných vyšších polohách nad údolím, louky jsou zastoupeny menším podílem. Stáří lesních porostů je proměnlivé.

Řešené území je na přechodu z intenzivně zastavěného území velkoměsta do extenzivněji využívané krajiny. V pracích Míchala (1997) je uvedena základní typologie krajin použitelná při hodnocení krajinného rázu. Byly definovány tři účelové krajinné typy:

Typ A - krajina silně pozměněná civilizačními zásahy (tzv. „plně antropogenizovaná“), dominantní až výlučný výskyt sídelních a industriálních nebo agroindustriálních prvků. Zaujímá cca 30 % území ČR.

Typ B - krajina s vyrovnaným vztahem mezi přírodou a člověkem (tzv. „harmonická“), masový výskyt přírodních a agrárních prvků, plošně omezený výskyt sídelních prvků a ojedinělý výskyt industriálních prvků. Zhruba 60 % rozlohy ČR.

Typ C - krajina s nevýraznými civilizačními zásahy (tzv. „relativně přírodní“), dominantní výskyt přírodních prvků, minimum sídelních a absence industriálních prvků. Zaujímá cca 10 % rozlohy ČR.

Každá z těchto kategorií je dále dělena na tři podkategorie: (+) zvýšená hodnota, (0) základní hodnota, (-) snížená hodnota. Kombinací potom vzniká celkem 9 typů.

Ve smyslu uvedeného členění lze zájmové území zařadit rámcově do typu (B 0) či spíše (B -). V souvislosti s výše uvedeným je možno konstatovat, že se jedná o krajinu příměstskou, která je poznamenána okolní urbanizací, zejména z vyšších poloh řešeného území lze přítomnost velkoměsta v sousedství silně pociťovat. Krajina je protkána sítí frekventovaných komunikací a ovlivněna nadzemními prvky technické infrastruktury. Rovněž kobercové rozšiřování zástavby rozsáhlých enkláv rodinných domů zejména v porevoluční době na málo příznivých místech náhorní roviny hodnocení kvality krajiny snižuje. Lokality s dosud nevyvinutým dřevinným porostem zahrad se jen pozvolna začleňují do krajiny. Krajinou se zachovalou krajinnou hodnotou je niva Únětického potoka s těsně přiléhajícími stráněmi. Krajina řešeného území je současně krajinou s rekreačním potenciálem. Zejména ve vyšších polohách je krajina zasažena viditelnou urbanizací, sídly vystupujícími z údolních poloh do vyšších poloh a k horizontu, a stavbami upoutávajícími pozornost svojí dominancí (včetně sloupů rozvodů elektrické energie), potlačujícími účín přírodních dominujících prvků. Rozsáhlé poměrně rovinné lány scelené orné půdy nečleněné cestami se stromořadím či plochami zeleně působí rozlehlostí a chudostí na zeleň neesteticky a nepřiměřeně. Estetická hodnota této části krajiny je nižší.

Hlavními prvky krajinného rázu jsou konfigurace terénu (reliéf), vegetační a antropogenní textury.

Krajinný ráz je dán konfigurací terénu, ovlivňují jej vegetační textury, zejména masívy vzrostlé zeleně, kamenné hřbety, skály, ale je zejména viditelně ovlivněn antropogenní činností, původně zemědělskou, včetně staveb živočišné produkce, nyní orientovanou na rozšiřování bydlení. Širší okolí je ovlivněno okolní zástavbou sídel s narůstající hustotou populace, směřující do přírodního prostředí z města v těsné blízkosti. Konfigurace terénu v těsném sousedství sídla je rovinná až velmi mírně vlnitá a dává lokalitě menší prostor k vytváření terénně členitých a výrazně zajímavých scénérií, které nyní doprovázejí prakticky jen hlavní údolí protínající náhorní rovinu. Ve vzdálenější poloze jsou ve volné krajině viditelné místně dominantní vrchy. Oblast náhorní roviny kolem sídla lze charakterizovat jako téměř otevřenou krajinu polí, plochou zemědělskou krajinu bez významného podílu dřevinné vegetace. Údolní niva a její okolí je údolní polouzavřenou až uzavřenou krajinou s rozptýlenou až kompaktní dřevinnou vegetací, přecházející v původní venkovské osídlení.

Kompaktní masívy vzrostlé zeleně, nacházející se v blízkém i širším okolí obce, jsou velmi významným faktorem při vnímání krajiny. Vegetační scéna je však prvkem, který bude třeba ještě více rozvinout v souvislosti s výše uvedeným prvkem konfigurace terénu, zejména ve vyšších polohách, podél cest, neboť v současnosti je situována zeleň převážně v údolnici podél potoka.

V krajině lze tedy stanovit dominantní prvky, ovlivňující významným způsobem vzhled a kvalitu. Tyto prvky jsou jednak přírodní, jednak umělé vzniklé lidskou činností. Ovlivnění může být pozitivní i negativní:

(1) Kozí hřbety (301,6 m n. m.) a Holý vrch – Alšova vyhlídka včetně skalních buližníkových výchozů a pokryvné široce navazující masivní dřevinné vegetace (lesa) jsou významným pozitivním krajinným přírodním dominujícím prvkem v katastru obce i bezprostředně za jeho hranic.

(2) Dřevinnou vegetací částečně pokrytý kopec Na Vrších (297,1 m n. m.), v některých mapách rovněž zvaný mylně Holý vrch (což je návrší v těsném okolí obce), je významnou pozitivní přírodní dominantou, přestože je mimo k. ú. Únětice u Prahy. Vysílače mobilních operátorů, byť subtilní konstrukce, zde umístěné, tuto hodnotu poněkud snižují, bylo by však možno je více obklopit vyšší dřevinnou zelení.

(3) Soustava rybníků včetně přilehlých ploch dřevinné vegetace (lesa) a Únětický potok je souborem pozitivních lokálně dominujících prvků víceúčelového využití (zejména vodní plochy jsou užívány pro rybolov, jsou zdrojem

vyváženého mikroklima, jsou vedeny jako protipožární nádrž, slouží pro rekreaci, měly by sloužit k hospodaření s vodami včetně mírnění povodňových situací).

(4 - 6) Kostel Nanebevzetí Panny Marie, komplex budov historického statku i statků sousedních jsou významnými pozitivními dominantami obce i okolní krajiny. Kostel s věží ztratil postavení hlavní dominanty sídla, zejména při pohledech z většího odstupu od obce, neboť nad ním byly realizovány negativně dominantní stavby dvou bytových domů v lokalitě Svatý Jan (viz níže). Jmenované stavby kostela a statků v jeho okolí vytváří svojí lokální dominancí a polohou v obci velmi příznivé prostředí zejména při vnímání z níže položené partie (centra - návsi) obce, byť dominanci nadřazenou, významnou pro obec jako urbanistický celek, kostel ztratil.

(5) Areál bývalého areálu JZD - kravína na severovýchodním okraji obce ve vyvýšené poloze je jednou ze staveb významně narušujících krajinný ráz a pozitivní vnímání sídla i krajiny. V případě zachování areálu lze jen snižovat jeho negativní účín v krajině.

(6) Obdobně nepříznivě je možno hodnotit soubor novostaveb Svatý Jan, zejména jeho nejvýše položené stavby rodinných domů na severozápadní výspě a dva převyšované bytové domy, tvořící negativní dominantu obce. Účín jmenovaných staveb zásadně ovlivňuje celkový vzhled obce a zcela potlačuje klasickou přirozenou původní dominantu obce - kostela.

(7) Vodojem je rovněž možno hodnotit jako poněkud negativní dominantu, narušující harmonický horizont oblasti. Jeho účín by bylo možno snížit méně výraznou barvou přizpůsobenou okolní krajině či obloze. Není užíván, a bylo by možno jej odstranit.

Po zákresu do map a návštěvou míst lze vypořovat, že výše uvedené dominantní prvky leží na několika spojnicích – pohledových osách, z nichž je estetické působení krajiny a sídla nejvíce patrné a nejsilnější, bohužel někdy rovněž nejproblematictější, neboť řada dominant se dostává do zákrytu, nebo leží na těchto osách, a jejich účín je degradován zejména přítomností negativně působících dominant, které osy ukončují a přitahují pohled.

(1) Osa Vyhlídkové místo Kozích hřbetů – vodojem – kostel, zámček a statky – bytové domy na Svatém Janu.

(2) Osa Vyhlička na Holém vrchu – kostel, zámček a statky – bytové domy na Svatém Janu. Opět je průhled ukončen na negativně dominující bytovky.

(3) Osa Příjezdová komunikace od Suchdola / Horoměřic (nejfrekventovanější stanoviště) – zámček – kostel – bývalý zemědělský areál (kravín).

(4) Osa Příjezdová komunikace od Suchdola / Horoměřic (nejfrekventovanější stanoviště) – bytové domy a horní partie Svatého Jana.

Pro správní území ORP Černošice byla zpracována dokumentace oblastí krajinného rázu a míst krajinného rázu. V rámci správního území bylo vymezeno 11 oblastí krajinného rázu. Řešené území spadá do oblasti 9 – Kladenská tabule. Tato nejrozsáhlejší část území ORP Černošice je charakteristická náhorními úrodnými planinami intenzivně obhospodařovanými a údolími levých přítoků Vltavy – Únětického potoka, Přílepského potoka a hlavně Zákolanského potoka. Část krajiny přiléhající k Praze je zasažena urbanizací, tedy rozvojem sídel, rozvojem letiště Ruzyně a výrobně obslužných zón. V katastru Únětice se nacházejí místa krajinného rázu 9.1. – planina s převážně zemědělskou funkcí, 9.4. – údolní niva, 9.5. – údolní svahy. Velký význam je věnován údolním nivám.

Údolní niva je významným místem krajinného rázu, které je nutno respektovat zejména při rozhodování v území při procesu pořizování a projednávání územních plánů jako informaci pro zpracovatele ÚP, pořizovatele ÚP a dotčené orgány. Údolní niva může být významným krajinným prvkem dle posouzení a stanovení údolní nivy v rozboru místa krajinného rázu z hlediska odst. B), § 3, zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Znění této části zákona vymezuje významný krajinný prvek (*dále jen VKP*) jako *ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotnou část krajiny, utvářející její typický vzhled nebo přispívající k udržení její stability*. Významnými krajinnými prvky jsou *lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky jezera, údolní nivy*.

Údolní (též říční) niva je rovněž chápána jako *území přilehlé k vodnímu toku, které je při vyšších průtocích periodicky zaplavováno* (BREN, L. J. 1993. Riparian zone, stream and floodplain issues: a review. *Journal of Hydrology*, 150: 277-299.). Preciznějším vyjádřením téhož je definice nivy jako *území opakovaně zaplavovaného průtoky stoleté vody* (NANSON, G. C., CROKE, J. C. 1992. A genetic classification of floodplain. *Geomorphology*, 4: 459-486) – Ing. Sklenička, ČZU Suchdol.

Charakteristika a definice limitu údolní nivy pro limity stanovované územním plánem: Údolní niva je část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny*. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody,
- údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek,
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic).
- nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení.
- výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě.
- revitalizace říčních toků.
- zakládání zahrad bez umělého zvyšování terénu a bez jiných překážek bránících záplavě (oplocení, zahradní objekty) – oplocení je výjimečným jevem, neboť zahrady bez oplocení jsou problematické, v úvahu přichází rychle demontovatelné průhledné (vzdušné, nenápadné) oplocení.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro bydlení, výrobu, rekreaci, dopravu, těžbu,
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén, úpravy terénu v přírodním prostředí nepřírodných tvarech.

Retenční schopnost krajinářského celku – je vyjádřením přirozené nebo umělé dočasné schopnosti zadržet vodu v prostředí. Retenční schopnost je funkcí reliéfu, vegetačního krytu (intercepce), půdně-fyzikálních charakteristik, parametrů vodních toků, vodních nádrží a poldrů. Retence vody je významným činitelem ovlivňujícím transformaci srážek v odtoku z povodí. Vyšší retence znamená zmenšení okamžitých povodňových průtoků při prodloužení doby jejich trvání. Součástí ochrany retenční schopností krajiny je zde myšlena i akumulace vody a retardace (zpomalení, opoždění procesu). Akumulace je chápána jako dlouhodobé přirozené nebo umělé hromadění vody v prostředí. Její přirozenou příčinou jsou nejvíce srážkové vody pronikající do půdního profilu a převedení srážkové vody v podzemní vodu, případně její stagnace v přirozených mokřadech, jezerech, nivách a dalších terénních depresích. Umělá akumulace je převážně důsledkem výstavby vodních nádrží a příčných objektů na vodních tocích. Retardace v dané souvislosti znamená zpomalení odtoku z povodí vlivem přirozených nebo umělých faktorů. Retenční schopnost povodí ovlivňuje povodňové průtoky ve smyslu zmenšení okamžitých povodňových průtoků a prodloužení doby jejich trvání. S výkyvy klimatu v posledních letech je chápána jako velmi významný prvek. Snížení důsledků přívalových dešťů a nedostatku vody je v poslední době významným úkolem, který je nutno aplikovat i do územního plánování.

V současnosti v územním plánování nabývá v souvislosti s tvorbou krajiny rovněž významu prostupnost krajiny. Současný stav prostupnosti krajiny řešeného území je oproti minulosti snížen. Z historických map lze vysledovat radiální síť osmi až desíti cest (některé z nich tzv. úvozové), které zajišťovaly spojení historické zástavby sídla s okolními sídlami a současně zajišťovaly dostupnost polností a odvoz produktů do stodol statků obce. Poučení lze nalézt v mapách II. vojenského mapování (1836 – 1852) a III. vojenského mapování (1876 – 1880), kde jsou (zřejmě kromě cest podél Únětického potoka) velmi dobře patrné cesty pro povozy a pro pěší na Úholičky, na Řivnác – Žalov, na Roztoky, na Starý Suchdol (k záměčku či dvoru Brandejsův statek), a k Horoměřicím. Poučení lze nalézt i na vojenském ortogonálním snímkování z roku 1953, kde je velmi dobře patrný symetrický půdorys sídla souměrně do uceleného kruhového tvaru rozvinutý kolem kostela, a deset cest mířících do centra Únětic, propojujících obec s okolními sídlami. Statky kolem věže kostela nenarušovaly výškou a polohou její význam jako pohledového vertikálního středového motivu obce, na místě zemědělského areálu byly ovocné sady, lány polností v robě snímkování jsou ale již zceleny, a dřevinou zeleň polních cest, mezi či zeleň remízků neobsahuje (viz: <http://kontaminace.cenia.cz/>).

Bariérou prostupnosti je dnes (kromě rozsáhlých lánů polností bez cest a mezí) tok potoka, jako bariéry lze vnímat i silnice, které jsou v řešeném území vyjma vlastní obce přímočaré, a chůze i cyklistika na nich je nebezpečná.

Zajištění prostupnosti krajiny je řešeno prostřednictvím vymezených ploch dopravní infrastruktury. Pro zlepšení prostupnosti krajiny je přípustné vytváření nových účelových komunikací ve všech typech ploch s rozdílným způsobem využití, a to pokud nedojde k negativnímu ovlivnění hlavního způsobu využití dotčené plochy s rozdílným způsobem využití nebo k negativnímu ovlivnění zájmů ochrany přírody a krajiny. Potřebu zlepšení propustnosti území je nutné zohlednit při konkrétních technických řešeních staveb dopravní infrastruktury. V řešeném území je Územním plánem Únětice sledováno potvrzení stávajících cest a vytvoření nových pěších a cyklistických cest na místě původních historických cest, nebo v trasách obměněných. Bude se jednat o podélnou osu údolí kolem Únětického potoka a obnovu cest propojujících obec s některými okolními sídlami, například s městem Roztoky, s Horoměřicemi, Suchdolem. Nutností je segregace automobilové dopravy od pěšího a cyklistického pohybu, který dnes probíhá při nedostatku chodníků, pěších cest a cyklistických stezek po vozovkách pojižděných automobilovou dopravou.

Cílová charakteristika předmětné krajiny: návrh Územního plánu Únětice sleduje ve svých regulativních zachování historických hodnot sídla a jeho efektivnější využití v hranicích zastavěného území, ucelenost jeho vnějších tvarů i hmot kolem návsi v jeho těžišti, vznik - založení většího množství dřevinné zeleně po obvodu sídla i uvnitř zástavby, částečně tlumící negativní účinky nevhodně situovaných staveb bytových domů a zemědělského areálu ve vyšších

polohách nad údolnicí, doplněním dřevinné zeleně do krajiny - zlidštění měřítka zemědělské krajiny scelené do rozlehlých nečleněných holých ploch, její protkání cestami se stromořadím, novými remízky, mezemi, apod. Oproti současnému stavu v souvislosti s tezemi a požadavky uvedenými pro zelené pásy kolem hlavního města Prahy navrhuje Územní plán Únětice větší množství lučních kultur oproti zorávaným orným půdám, aniž by tyto orné půdy byly znehodnoceny či bylo nutno je zabírat / odnímat ze zemědělského půdního fondu.

PLOCHY VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÉ ZELEŇ (ZELENÉ PÁSY)

Obnova a rozšíření přírodního prostředí (obecně zlepšení životního prostředí) v prstenci kolem (vně) hranic hlavního města Prahy a využití krajiny pro krátkodobou nepobytovou rekreaci obyvatel (rozšíření přírodně rekreačních ploch).

Studie Zelené pásy (objednatel: KÚSK, zpracovatel: atelier U24 v 05/2009) předpokládá, že by se podíl ploch zemědělské produkce kolem Prahy měl v některých vymezených navržených plochách postupně snižovat ve prospěch ploch smíšených nezastavěného území, ploch lesních, přírodních, jako kompenzace zastavěného území hlavního města a zázemí pro krátkodobou rekreaci obyvatel metropole. Navrhuje vznik prstence kolem Prahy jako protipólu odlehčujícího soustředěnou kompaktní urbanizaci Prahy.

Řešeného území se týká rozsáhlá plocha P1 Roztoky, která je navržena východně a severně od zástavby Únětic, od Roztok až po Úholičky. Obecně je v této ploše třeba dle uvedené studie snížit stávající vysokou ekologickou labilitu tohoto zemědělsky využívaného území s minimem ploch zeleně (přírody) realizací krajinářských opatření, například výsadbou doprovodné zeleně podél komunikací, cest, vodotečí a vodních ploch, výsadbou protierozní vegetace, remízků a solitérních dřevin, ploch dřevin, dřevinných (lesních) pásů, trvalých travních porostů. Zeleň, ať již rozptýlená nebo souvislá, přispěje ke zobytnění krajiny, vytvoří nejen funkčně, ale i esteticky hodnotné krajinné celky, pohledově provázané, respektující charakter území, utváření terénu, přírodní a kulturní danosti a dominanty. V daném případě by měla vzniknout vysoce estetická komponovaná zemědělská krajina s vysokým podílem přírodních ploch zeleně a lesů, s nadstandardní propustností formou cest a pěšin vytvářejících okruhy i spojení s okolními přírodními, kulturními a technickými atraktivitami.

Plocha P1 obsahuje prostorově dynamické území zahrnující meandrující Vltavu, strmé okolní svahy a náhorní plošinu levého břehu, s velkým zastoupením přírodně hodnotných lokalit obklopujících rozsáhlou zemědělsky využívanou plošinu Únětice – Úholičky – Roztoky. Jedná se ze 40 % o ornou půdu I. třídy ochrany, zbylé plochy tvoří břehová a svahová společenstva podél Vltavy a Podmoránského potoka, lesy, výběžek Kozích hřbetů (Alšova vyhlídka). Je vymezena v prostoru: Únětický potok – Únětice – Úholičky – Řež, Vltava – Husinec – Klecany – zpět po pravém břehu řeky. Únětice jsou jednou z dotčených obcí (katastrů). Plocha tvoří přírodně rekreační zázemí obyvatel obcí v přímé návaznosti na plochu: Roztok, Únětic, Úholiček, Husince u Řeže, Klecan, Zdib – Přemýšlení, Brnek (celkem obyvatel v přímé návaznosti cca 14 400), a dále dalších obcí ve vzdálenosti do 1 km – Velkých Přílep, Statenic, Libčic nad Vltavou, Větrušic u Klecan (celkově 7 000 obyvatel), tedy celkem cca 21 400 obyvatel, nehledě na návštěvnost z hlavního města Prahy.

V kontaktu s plochou se vyskytují sídla s dlouhotrvajícím zájmem o pozemky pro obytnou výstavbu a trvalým růstem zastavění (Roztoky, Únětice, Velké Přílepy, Černý Vůl).

Mezi přírodní hodnoty lze jmenovat zemědělskou půdu I. třídy ochrany, která pokrývá většinu území, údolní nivy, chráněné přírodní plochy (PR Roztocký háj – Tiché údolí, PP Draháň – Trója), Kozí hřbety. Mezi kulturní hodnoty lze zahrnout Levý a Pravý Hradec, Řivnáč, významné stavby a kulturní památky v Roztokách, archeologické lokality a nálezy v Úněticích. Přírodní a kulturní hodnoty tvoří současně turistické zajímavosti, jako například Řivnáč, Levý a Pravý Hradec, sv. Kliment, Vltava – výhledy do kraje, Roztoky, Kozí hřbety, Alšova vyhlídka, Únětický potok, naučná stezka, mlýny, Únětice.

Cenná příroda a kulturně historické danosti a zajímavosti tvoří rekreační potenciál řešeného území. V blízkosti řešeného území Únětic to jsou zejména vycházky podél Únětického potoka, na Levý a Pravý Hradec, a cyklistické trasy – Pražské kolo – podél Únětického potoka, úsek Úholičky – Únětice.

Studie Zelené pásy obsahuje námět k doplnění prostupnosti území na levém břehu Vltavy: levý břeh Vltavy – Úholičky (podél Podmoránského potoka nebo podél komunikace) – polní cestou na křižovatku Únětice – Roztoky – Velké Přílepy – polní cestou nad Úněticemi přes pláň směr hřeben Alšovy vyhlídky – Únětický potok – Roztoky.

Doporučené zásady využití území P1:

- vytvoření prostupného, rekreačně využitelného a esteticky hodnotného krajinného zázemí jako klidového prostoru pro místní obyvatele, zejména pro sídla vltavského návrší (Roztoky, Úholičky – Únětice, s nárůstem výstavby)
- vznik přirozeného propojení mezi okolními přírodně kulturními zajímavostmi: Vltava a okolí – přírodní zázemí kolem

Únětického potoka – Přední Kopanina a okolí

- navázat na pražské zázemí. Kozí hřbety, Přírodní park Šárka – Lysolaje, Suchdol – Sedlecké skály, přírodní park Draháň – Trója
- ochrana přírodních a kulturních hodnot včetně jejich zázemí (dostatečné odstupy nových staveb od hodnotných jevů – vizuální odstupy)
- nepovolovat výstavby v záplavovém území – využití vltavských náplavek k rekreačním účelům
- realizace krajinných záměrů z ÚPD (Únětice)
- zachování a doplnění existujících ekologicky stabilních ploch, především krajinných prvků v zemědělsky využívaných částech plochy
- realizace doprovodné zeleně podél komunikací a vodotečí (např. polní cesta na východ z Úholiček vedená směrem ke křižovatce silnic Únětice, Žalov, Velké Přílepy),
- zvýšená propustnost území pro pěší v polní krajině kolem Únětic, Rostok

Vazby na území Prahy: přes Únětický potok a Vltavu návaznost na zázemí levého a pravého břehu Vltavy, kde jsou uvažovány klíny:

- Údolí Šáreckého a Lysolajského potoka na severním okraji Prahy: zachovaný zelený klín je zároveň i přírodním parkem Šárka – Lysolaje. Jeho součástí je 8 zvláště chráněných území. Jižním směrem přes oboru Hvězda má vazbu na komplex zeleně Košíře – Motol.
- zemědělská krajina kolem Dolních Chaber, Ďáblický a Čimický háj, Draháňský, Čimický a Bohnický potok daly vznik zelenému klínu Draháň – Trója. Součástí je 5 zvláště chráněných území a přírodní park Draháň – Trója.

Kromě výše uvedené přírodně rekreační plochy P1 je v řešeném území předmětnou výše uvedenou studií Zelené pásy veden tzv. Zelený koridor K 23 Únětický potok, o délce cca 1 km, propojující přírodně rekreační plochu P1 a plochu P 15 Statenice. Zeleným koridorem je v tomto případě myšlen přírodní koridor propojující plochy a segmenty přírodně rekreačních ploch do systému. Osu tvoří většinou vodoteče a zčásti stávající porosty dřevin (ekologická kostra), které se vyskytují ve směru žádoucího propojení. Plochu koridorů, jejichž osou je vodoteč, tvoří zejména jejich niva. Ve srovnání s biokoridory ÚSES se u Zelených koridorů důsledně nepožaduje původní druhová skladba dřevin. Koridor může plnit protierozní, izolační, rekreační funkce či může esteticky dotvářet a členit krajinu. Přesto by měly podstatnou část porostů tvořit dřeviny odpovídající daným přírodním podmínkám a původní druhové skladbě. Dle potřeby je v souběhu s koridorem vedena cyklostezka, pěšina, chodník, apod. V ZÚR by se mohl Zelený koridor vyznačit osou a do územních plánů dotčených obcí by se promítal jako územní rezerva v šířce Q100. U koridorů bez vodoteče v šířce 50 m od osy do volné krajiny. Zelený koridor by měl tvořit obalovou plochu (ochrannou zónu) prvkům ÚSES.

Pokud se týká koridoru K 23, je veden osově Únětickým potokem současně v trase regionálního biokoridoru.

Vyšší podíl zeleně je v Územním plánu Únětice navržen. Je doplněn systém dřívějších cest, opatřen návrhem oboustranně doprovodné liniové zeleně, byť tento návrh naráží na nesouhlasy vlastníků předmětných polností. V okolí sídla je navržena změna, kdy polnosti by se měly místo orby stát trvalým travinným porostem, ať již sečeným nebo lépe nesečeným (přírodními loukami), s případným postupným narůstáním keřových porostů či vyšších dřevin. To by jednak bylo příznivé pro život botanických i zoologických druhů, pro estetický vjem krajiny, ale rovněž pro vodní režim - záchyt a akumulaci vody, kterou takové porosty lépe absorbují nežli polnosti zemědělské rostlinné výroby. Dopad na klima a ekologickou stabilitu je jednoznačný. Viz kapitola níže.

OBNOVA EKOLOGICKÉ STABILITY A ESTETICKÉ HODNOTY KRAJINY (KRAJINNÁ TVORBA V SOUVISLOSTI S DALŠÍ URBANIZACÍ SÍDLA, RESPEKTIVE I SÍDEL OKOLNÍCH)

Krajina v okolí sídla ztratila činností člověka ekologickou stabilitu, estetickou hodnotu a původní přirozené drobnější měřítko. Z historických map lze vysledovat, že polní cesty v řešeném území a jeho okolí tvořily vějíř se středem v obci, a rozbíhaly se paprskovitě na všechny strany k dalším sousedním sídlům a obvykle (v méně výškově členitém terénu) přímočaře k polím členěným původně dle různých vlastníků. Rozorání mezí, odstranění remízků a pokácení soliterních stromů za účelem vzniku nečleněných rozsáhlých lánů snížilo podíl rozptýlené a doprovodné zeleně, ztratily se původní polní cesty doprovázené dřevinami, polní cesty zachované jsou bez doprovodu zeleně, jsou mnohde dvojité, pokud těžká technika původní cestu v deštivém období zničila, nebo nemůže úzkým úvozem projet, neopravované, nebo nevhodně vysypané stavební sutě. Odstranění zeleně změnilo i klima v krajině (silnější proudění větrů, nižší zádržnost vláh, apod.). Skládky odpadků a stavebních i zemědělských materiálů vyvezené za sídlo do volné krajiny tuto situaci završily.

V následném textu jsou uvedeny možnosti nápravy okolí sídla a okolní krajiny obnovením a novým situováním polních cest, polních mezí, polních remízků, soliterních stromů nebo skupin stromů (v místech, kde bude v okolí sídla

ponechána zemědělská činnost, tj. nebude navrženo situování ploch nelesní zeleně a luk), dále pak i změnami kultur na orné půdě:

Polní cesty jsou důležitou komunikační složkou krajiny kolem sídel. Vznikaly v průběhu věků jako jejich spojnice i jako spojnice mezi jednotlivými polními pozemky a mezi polnostmi a zemědělskými statky. Polní cesty, které zůstaly po vzniku silniční sítě, navazují na silnice III. třídy, na místní vesnické komunikace a na lesní cesty.

Polní cesty umožňují pohyb zemědělské techniky, zpřístupňují krajinu pro pěší i cyklistický (turistický, sportovní) pohyb bez rizika střetu s automobily, mají estetickou funkci, neboť člení krajinný obraz do menších celků, a někdy mají funkci protierozní, když přerušují délku svahu. Jsou-li cesty doplněny doprovodnou stromovou a keřovou zelení, mají současně významnou funkci ekologickou, neboť se stávají útočištěm, hnízdištěm a úkrytovým prostorem živých organismů (opylovači, polní ptactvo, zajíci, hrabaví ptáci, dravci). Takto ozeleněné polní cesty jsou mnohde jediným ekologicky stabilním územím uprostřed rozsáhlých agromonokultur. Ozeleněné polní cesty mohou také plnit funkci interakčního prvku – interakčního biokoridoru v lokálním ÚSES. Ozelenění může být formou stromořadí – liniové zeleně, pásem nižších dřevin nebo kombinací nižší i vyšší zeleně. Může být dle situace jednostranné nebo oboustranné, šíře dle místních podmínek 10 m, v případě, že cestu doprovází lokální biokoridor až 20 m.

Polní cesta se většinou řeší jako jednopruhá (jízdní pruh 3,5 m + 2 x okraj po 0,75 m = 5 m), bez krajnic. Pro vyhnutí vozidel se doplňuje výhybními po 500 m. Maximální podélný sklon 14 %. Doprovodná zeleň se sází tak, aby umožnila průjezd zemědělských strojů v pracovní poloze. Z polních cest musí být vyřešen sjezd na pole cca max. po 250 m. Napojení polních cest na silnice III. třídy musí být kolmé. Napojení na silnice vyšších tříd je zakázáno. Dle polohy (svah, rovina) mají jeden nebo dva příkopy.

Možnosti ozelenění polních cest (P – pravý okraj, L – levý okraj):

Příklad 1: P: javor babyka (*Acer campestre*), L: bez černý (*Sambucus nigra*), růže šípková (*Rosa canina*), trnka (*Prunus spinosa*), třešeň chrupka (*Prunus avium* var. *duracima*). Pásky podél cesty zatravněny.

Příklad 2: P: javor polní (*Acer campestre*), třešeň srdcovka (*Prunus avium* var. *juliana*), řešetlák počistivý (*Rhamnus catharica*), L: bez černý (*Sambucus nigra*), vrba jíva (*Salix caprea*), hloh obecný (*Crataegus laevigata*). Pásky podél cesty zatravněny.

Příklad 3: P: jeřáb muk (*Sorbus aria*), L: růže šípková (*Rosa canina*), trnka (*Prunus spinosa*), maliník (*Rubus ideaus*). Pásky podél cesty zatravněny.

Příklad 4: P i L: svída krvavá (*Cornus sanguinea*), hloh obecný (*Crataegus laevigata*), bříza bělokorá (*Betula pendula*). Pásky podél cesty zatravněny.

Příklad 5: P: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*), bříza bělokorá (*Betula pendula*), růže šípková (*Rosa canina*), L: líska obecná (*Corylus avellana*), bez černý (*Sambucus nigra*), trnka (*Prunus spinosa*). Pásky podél cesty zatravněny.

Polní meze jsou úzké bylinné pásy mezi zornovanými pozemky, které mohou obsahovat keře i nízké stromy. Tyto pásy mohou trpět chemizací polností, pokud je prováděna. V minulosti se meze kosily a vypásaly, což dnes již nepřichází v úvahu. V minulosti byly meze velmi časté – oddělovaly pozemky různých vlastníků, kterých bylo mnoho. Po znárodnění, kdy vlastník byl jen jeden (JZD), ztratily meze z pohledu výnosů význam a byly nevyužitou půdou.

Polní meze mají význam půdoochranný (přerušování délky svahu), ekologický (jsou plochou ekologicky stabilní), a estetický (prostrádání porostů, zpestření krajiny, barevné kombinace). Mají význam jako biotopy četných druhů živočichů, neboť křovinná vegetace polních mezí se stává útočištěm polních druhů ptactva (vrabec, strnad, konipas, straka, fúhýk, bažant, koroptev), hmyzu (zvláště opylovači a motýli) i plazů (na osluněných místech nebo zpevněných terasách). Základní podmínkou existence přirozenějších společenstev na těchto plochách však zůstává další vývoj aplikací chemických ochranných látek a umělých hnojiv. Meze mohou působit někdy také jako interakční prvky ÚSES. Jejich šíře bývá cca 5 m.

Příklad ozelenění polní meze: stromová zeleň: jeřáb ptačí (*Sorbus aucuparia*), jeřáb muk (*Sorbus aria*), bříza bělokorá (*Betula pendula*), třešeň ptačí (*Prunus avium*), jablono menší (*Malus sylvestris*), hrušeň planá (*Pyrus pyraeaster*), vrba jíva (*Salix caprea*). Keřová zeleň: trnka (*Prunus spinosa*), řešetlák počistivý (*Rhamnus catharica*), svída krvavá (*Cornus sanguinea*), líska obecná (*Corylus avellana*) bez černý (*Sambucus nigra*), růže šípková (*Rosa canina*). Okraj meze je někdy obložen kameny vysbíranými na polích. Mez je zatravněna.

Polní remízky jsou enklávou vzrostlé zeleně uvnitř zemědělských pozemků. Remízky vznikly jako lesní zbytkové plochy nebo druhotně jako plochy na zemědělských pozemcích, které se přestaly využívat a zarostly náletovými dřevinami (pramenná deprese, drobný skalní výchoz, prostor špatně přístupný zemědělské technice, apod.). Velmi malými remízky jsou například i prostory kolem stožárů VVN nebo technických staveb umístěných na polnostech. Mají v obdělávané krajině velký význam jako plochy ekologicky stabilní. Jsou hnízdištěm i útočištěm a úkrytovým prostorem pro rozmanité druhy živočichů (polní ptactvo, opylovači, zajíci, vysoká zvěř, hrabaví ptáci, dravci, sovy aj.). Na svažitých plochách plní remízky funkci protierozní (přerušování svahu a zasakování vody), také mají výrazný význam estetický a

ekologický – rozčleňují krajinu a způsobují tak větší heterogenitu jejího obrazu, podporují biodiverzitu (ekotonální společenstva). Zlepšují krajinné mikroklima.

V rozsáhlých polních kulturách řešeného území je zastoupení remízků nedostatečné. Remízky by měly být zakládány a orientovány podélnou osou ve směru orby a měly by mít čočkovitý tvar (pro snadný objezd zemědělské techniky). Nová výsadba by měla být oplocena do doby vzrůstu proti okusu. Doporučená velikost remízků 100 až 200 m x 40 až 50 m, kolem remízků dvoumetrový zatravněný pás.

Příklad možnosti ozelenění polního remízku: dub zimní (*Quercus petraea*), javor klen (*Acer platanoides*), javor polní (*Acer campestre*), jabloň lesní (*Malus sylvestris*), hloh obecný (*Crataegus laevigata*), trnka (*Prunus spinosa*) nebo líska obecná (*Corylus avellana*), růže šípková (*Rosa canina*), jeřáb muk (*Sorbus aria*), bez černý (*Sambucus nigra*).

Solitérní stromy nebo skupiny stromů (biogrupy): polní nebo luční solitéry tvoří jednotlivé stromy nebo keře. Jedná se většinou o zbytkové plochy původních mezí, které z různých důvodů odolaly pozemkovým úpravám. Význam míst spočívá v tom, že slouží jako místa odpočinku a pozorování polních, případně lučních pozemků pro dravé ptactvo (káně, poštolka, straka). Dále mohou jednotlivé stromy sloužit jako místo hnízdění polního ptactva, jako útočiště ptactva i hmyzu a jako místo odpočinku člověka při polních pracích (ve stínu). K novým výsadbám solitérních stromů je nutno volit odolné stromy, schopné růst samostatně a tvořit v dospělosti pohledný habitus, neboť mají tyto stromy v krajině také významnou funkci estetickou.

Druhy stromů: lípa velkolistá (*Tilia platyphyllos*) – například kolem božích muk, pomníčků. Pro polní solitéry a biogrupy: javor klen (*Acer platanoides*), dub zimní (*Quercus petraea*), jasan ztepilý (*Fraxinus excelsior*) nebo bříza bělokora (*Betula pendula*). Pro luční solitéry: Dub letní (*Quercus robur*), bříza bělokora (*Betula pendula*), topol bílý (*Populus alba*), habr obecný (*Carpinus betulus*).

Stromořadí kolem místních komunikací: oboustranné aleje lípy srdčité (*Tilia cordata*). Stromy je nutno vysazovat do vzdálenosti 5 – 7 m od okraje vozovky, tj. z bezpečnostních důvodů až za příkop. Pod alejí je vhodné umístit keřový podrost z ptačího zobu obecného (*Ligustrum vulgare*). Zeleň nesmí bránit rozhledům v křižovatkách nebo zatáčkách. Nevylučuje se navrhovat i jiné domácí dřeviny za předpokladu, že bude vždy předpokládáno rozmístění, aby výsledný vzrůst nebyl v kolizi s okolím.

Územní plán Únětice umožňuje podél komunikací po obou okrajích situovat doprovodnou dřevinnou zeleň (stromořadí, aleje), na svazích výkopů a násypů dřevinnou zeleň souvislých keřových porostů. V hlavním výkresu jsou k tomu účelu vymezeny plochy ZK i ZN, regulativy umožňují předmětnou zeleň situovat i u cest vedených v polích (OP).

VODNÍ A VĚTRNÁ EROZE

Vzhledem k charakteru stanoviště existuje v řešeném území riziko vodní a větrné eroze – odnosu úrodné půdy včetně vzniku prašnosti. Problém nastal zejména v období, kdy byly zrušeny meze a polní cesty s okolním rostlinným doprovodem. Plochy silně ohrožené větrnou energií se vyskytují na rozsáhlých plochách řešeného území vyjma údolních partií chráněných proti přímému proudění. Větrná eroze sílí ve spojitosti s obdobími nadměrného sucha a nedostatku srážek – vody na povrchu terénu.

Větrná eroze převažuje a hrozí na náhorní plošině, kde nejsou žádné zábrany proudění větru, krajina je doširoka otevřená a nijak nechráněná. Navíc zde převažuje nejméně kvalitní půda (I. třída ochrany BPEJ). Jak náhorní rovina přechází do svažitéjších nižších poloh, kde je i více ploch dřevinné zeleně, je tento faktor poněkud méně významný, avšak nastupuje možnost odnosu vlivem působení vody – plochy jsou středně a silně ohrožené vodní energií. Jedná se zejména o vodu dešťovou, která může způsobit při přívalových deštích odnos materiálu. Vzhledem k absenci systému dešťových kanalizačních stok lze tento fenomén předpokládat i v případě, že voda ze zpevněných ploch (komunikací) steče do nepevněného prostoru. Přívalové stavy jsou stále častější s výkyvy klimatu, a územní plán proto navrhuje sledovat větší měrou hospodaření se srážkovými vodami, založit dešťovou kanalizaci v místech, kde chybí a vodu v území regulovat (zadržet, zdržet, přefiltrovat, využít, a postupně pomalu vypouštět nadbytečnou vodu do recipientu).

V případě záplav a zrychlení toku se nepředpokládá významný efekt s ohledem na stabilní koryto a možnost klidného rozlivu.

V návrhu územního plánu se stanovuje, že bude nutno vrátit do krajiny přírodní prvky tlumící vlivy vodní i větrné eroze (větrolamy, doprovodnou zeleň cest, zeleň mezí, remízky, neorávané plochy luk, apod. V případě orby se předpokládá vedení brázdy rovnoběžně s vrstevnicemi, případně též rovnoběžně s komunikací, aby případný odtok vody z polností neodnášel úrodnou půdu do příkopů nebo na komunikace.

Změny klimatu v posledních letech znamenaly ztrátu povrchové vláhly i podzemní vody, dlouhá období sucha a velmi zvýšených teplot, a na druhé straně prudké krátké přívalové deště. Opatřením proti těmto negativním jevům

ovlivňujícím nejen faunu a flóru, ale rovněž ekonomickou, rekreační, estetickou činnost člověka, je nutno v naplňování Územního plánu Únětice věnovat zvýšenou pozornost, je nutno je vnímat jako prioritu.

J.8.6. OVZDUŠÍ

Meteorologické a klimatické poměry jsou pro život člověka v řešeném území poměrně příznivé. Klimatický region je teplý, suchý, je rozšířen mj. v západní části Pražské plošiny; kód 1, symbol KR T1. Charakter klimatických poměrů v řešeném území je ovlivněn rozsáhlými lány zemědělsky obhospodařované půdy v otevřené relativně rovinné krajině nad pražskou kotlinou, nechráněné a otevřené ve vyvýšené zvlněné poloze

Znečištění ovzduší není v řešeném území ani v jeho okolí monitorováno, v řešeném území ani v jeho okolí se nevyskytují významnější zdroje znečištění. Trvalá zástavba byla původně historicky umístěna převážně v údolí a na jemu blízkém osluněném svahu, avšak v nedávné době se rozšířila až k více otevřené a provětrávané náhorní poloze. Lze reálně předpokládat, že s ohledem na převažující větrné proudění (nikoliv ve směru od Prahy) nebude znečištění ovzduší významné, byť je obec situována v jisté blízkosti hlavního města. Znečištění ovzduší nebylo významné pro stanovení koncepce rozvoje sídla.

Znečištění ovzduší může být dosud vyšší zejména uvnitř sídla v inverzní údolní poloze, pokud by tuhá paliva byla ještě v některých místech převažujícím topným médiem a spalována v zastaralých topeništích. Způsob vytápění územní plán neovlivní, avšak předpokládá se vytápění plynem, elektřinou nebo jinými ekologickými moderními způsoby, což bude ovlivněno jejich dostupností, cenovou politikou, zvýhodňující vybraná topná média, pokrokem technologií nezatežujících životní prostředí, dotačními programy, a též sankčními opatřeními, která budou ze zákona uvalena na zastaralé způsoby vytápění a neekologickou likvidaci odpadu.

J.8.7. ZATÍŽENÍ HLUKEM

Z hlediska zatížení území hlukem je v současnosti největším zdrojem v řešeném území letecká doprava a automobilová doprava na komunikaci III/2411 – ulici Rýznerově, a to lze předpokládat i do výhledu.

Vliv letecké dopravy tento Územní plán Únětice neovlivní.

Výše jmenovaná komunikace v současnosti prochází středem obce Únětice a hluk se šíří směrem do obytné zástavby po obou stranách této komunikace. Na trase komunikace nejsou instalována žádná protihluková opatření, komunikace vede středem obce, v těsné blízkosti zástavby, aniž by bylo možno hluk snížit jinak, nežli asfaltovým povrchem v provedení snižujícím hlukovou složku z pohybu pneumatik, v některých případech realizací plného oplocení, nebo vnitřními úpravami v objektech. Snížení rychlosti může hluk ovlivnit pouze částečně, neboť se jedná o komunikace se stoupáním ve svažitém terénu.

Územní plán Únětice stanovuje podmínky, aby existující zástavba podél komunikace mohla obsahovat nebytové prostory, a nová chráněná zástavba (například bydlení) nebyla realizována v místech výskytu silnějšího hluku - předpokládaného překročení limitních hodnot stanovených platnými hygienickými předpisy. Stavební opatření proti šíření hluku (zdi, valy) se nenavrhují. Hygienických norem lze v současnosti dosáhnout dispozičním a technickým řešením staveb (ochranou vnitřních prostorů).

Akustická studie v rámci průzkumů a pořizování nového Územního plánu Únětice nebyla pořízena. Zajištění podlimitních hlukových podmínek je dle současně platných hygienických předpisů povinností stavebníka.

J.8.8. ODPADY, SKLÁDKY, DEVASTOVANÁ ÚZEMÍ, EKOLOGICKÉ ZÁTĚŽE

Likvidace tuhého komunálního odpadu (směsného odpadu) je zajištěna v nádobách: odpad je odvážen na skládku odpadu v Úholičkách. Svoz zajišťuje společnost ASA/Regios, a.s., Úholičky 215, 252 64 Velké Přílepy (informace rok 2009, v roce 2022 beze změn).

V území jsou postupně zřizována hnízda speciálních nádob na tříděný odpad, jehož odvoz zajišťuje rovněž výše jmenovaná společnost. Zřízení vlastní skládky nebo vlastního sběrného dvora se neuvažuje a není navrhováno. Třídění odpadu (separace) je dáno zákonnými ustanoveními.

V současnosti v obci platí od roku 2018 vyhláška o povinnosti vlastníků zapojit se do systému třídění odpadu. Obec pokračuje v procesu zvýšit podíl vytríděného odpadu a tím snížit podíl odpadu směsného. Sběr tříděného odpadu probíhá prostřednictvím pytlového sběru každou první středu v měsíci, do pytlů o různé barvě pro různé suroviny (žlutý,

modrý a červený pytel). Pytle jsou k dostání na obecním úřadě v úředních hodinách.

V prostorách proluky vedle obchodu je sběrné místo, kde jsou umístěny kontejnery na plast, na papír, tetrapaky, kov, sklo a jedlé oleje. Kontejner na sběr oděvů je umístěn u autobusové zastávky Obecní úřad. U Sokolovny se nachází menší sběrné místo, kde jsou k dispozici kontejnery na sklo, na kov a také na oděvy. Svoz bioodpadu, velkoobjemového a nebezpečného odpadu probíhá dvakrát ročně.

Skládky a devastovaná území se vyskytují v řešeném území v poměrně větším rozsahu.

Jedna taková plocha, sloužící původně zřejmě zemědělské výrobě, se nachází při křižovatce ulice z Roztok do Velkých Přílep a její přípojky z Únětic. Jedná se o č. parc. 268/3, k. ú. Únětice (druh pozemku ostatní plocha, způsob využití: manipulační plocha), která je ve vlastnictví společnosti AGRIVEP, a.s., Kladenská 62, 252 64 Velké Přílepy, a devastováno je touto společností i její okolí, například 268/5 část (orná půda 1. a 2. třídy ochrany ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze, Hrad III. nádvoří 48/2, Hradčany, 119 00 Praha 1), a další. Kromě skládek a provizorních staveb jsou v okolí navázeny nepovolené skládky na polích za plochou (materiály rostlinné, materiály z bouracích prací, vytěžená zemina apod.). Zařízení není označeno názvem, kdo je využívá a provozuje, a kdo je za stav odpovědný, ale jedná se zřejmě o vlastníka společnost AGRIVEP, a.s., který je v řešeném území největším producentem degradace životního prostředí.

Jako další takové místo, zde velmi rozsáhlé, navíc s estetickou a stavebně technickou zátěží, je bývalý areál zemědělského družstva na severovýchodě obce, rovněž ve vlastnictví společnosti AGRIVEP, a.s., Kladenská 62, 252 64 Velké Přílepy, ale též již i fyzických osob. Divoké skládkování odpadků bylo zjištěno při zemědělské cestě severně od tohoto areálu bývalého zemědělského družstva (směrem k vodárně). Úklid by měl být proveden také v prostoru kolem stělnice.

V rámci výstavby lokality Svatý Jan byly pro zařízení staveniště a skladování, patrně i deponie zemin užívány pozemky polností severně od okraje výstavby. Jejich využití pro daný účel územní rozhodnutí neobsahuje, a pozemky by měly být rekultivovány zpět na polnosti (č. parc. 272/45, 272/50, 272/51, 272/57, k. ú. Únětice u Prahy, v KN vedeny jako orná půda II. třídy ochrany ve vlastnictví několika fyzických osob). V současné době jsou deponií výkopků a zemin a skládkou rostlinných odpadů. V Územním plánu Únětice k druhému veřejnému projednání byl respektován pokyn pořizovatele jmenované pozemky zařadit do zastavitelných ploch, byť toto využití je pro daný požadovaný účel rozšiřování zástavby rodinnými domy směrem severním urbanisticky a krajinářsky nežádoucí.

Relativně devastovaný prostor se nachází také přímo v centru obce - bývalý areál zemědělského subjektu na č. parc. stavební 40/1 se „zámečkem“ – historicky významnou lokálně dominující stavbou je prakticky neudržovaný a nevyužitý. Areál vlastnila donedávna společnost AGRIVEP, a.s., Kladenská 62, 252 64 Velké Přílepy, která jej po stránce stavební údržby dlouhodobě ponechávala ve zcela zanedbaném stavu, a v roce 2018 či 2019 prodala dvěma fyzickým osobám, které usilují, aby areál, předchozím územním plánem z roku 1994 určený pro občanské vybavení sídla, byl novým Územním plánem Únětice určen zejména pro bydlení, a dříve existující průchod pro veřejnost, zajišťující logickou prostupnost území, byl uzavřen a vyloučen. Stanovení správných regulativů pro předmětný prostor v sousedství krásného kostela bylo jedním z nejvýznamnějších úkolů nového Územního plánu Únětice. Velkým úkolem pro architekty bude regenerace budov tzv. zámečku tvořících jednu z nejvýznamnějších dominant území centra, pohledově exponovanou z dálkových pohledů, od spodu od Návs i shora od kostela.

Ve velmi špatném stavebně technickém stavu a současně nárožím způsobujícím dopravní závalu či rizika dopravních nehod je objekt na č. parc. stavební 44/1, č. p. 18, ve vlastnictví fyzické osoby. Rovněž zde byly regulativy v průběhu tvorby nového územního plánu velmi diskutovány, od zachování stavby a její regenerace, přes výstavbu jiné nové stavby, která by za respektování architektonického vzhledu a hmot historického středu obce odstoupila od okraje vozovky ulice Rýznerovy a definovala vjezd na Náves i západní ukončení tohoto veřejného prostranství, až k trvalému uvolnění místa po stávající stavbě pro rozšíření veřejného prostranství (náves). Zvolen byl prostředně jmenovaný způsob naložení s místem a objektem.

Při příjezdu k obci od jihu se nachází oplocená osamocená plocha po bývalém statku, stavební parcela 83, vedená v KN jako zbořeniště, obsahující dnes již jen oplocenou plochu pokrytou betonovými panely a skládkami odpadů. Vlastnictví: opět společnost AGRIVEP, a.s., Kladenská 62, 252 64 Velké Přílepy. Tento stav je o to více ostudnější, neboť se jedná o pohledově velmi exponované místo při hlavním vjezdu do obce Únětice. Dále pak lze objevit obdobně degradovanou plochu u areálu autoservisu mercedesu, č. parc. 129/8, vedenou v KN jako orná půda, byť třídy ochrany 5., ve vlastnictví Metropolitní kapituly u sv. Víta v Praze, Hrad III. nádvoří 48/2, Hradčany, 119 00 Praha 1. Orná půda je degradována evidentně nepovolenou činností.

Obecně lze tedy konstatovat, že největším producentem devastovaných ploch a staveb a tím zhoršení kvality životního prostředí byla a je společnost AGRIVEP, a.s., která v roce 2004 vznikla ze Zemědělského družstva Velké Přílepy.

V řešeném území nejsou oficiálně zjištěny a evidovány staré ekologické zátěže. Otázkou je, zda se nemohou vyskytovat v areálech, kde v dřívějších dobách mohlo pravděpodobně dojít k unikům nafty, jiných chemických látek nebo

k jinému znehodnocení prostředí (například č. parc. stavební 40/1, stavební 83, 268/3, 247/36, k. ú. Únětice u Prahy).

Území zástavby obce i jejího okolí je poblíž velkoměsta, se stavbami i areály užívanými původně primárně k zemědělské výrobě, které jsou v řadě případů ve stavebně i vzhledově nepřijatelném stavu. Areály sloužící zemědělské výrobě byly nebo ještě jsou vlastněny subjektem (či subjekty), který zřejmě nemá zájem zlepšit stavební a estetický stav nebo nemá či nehodlá investovat prostředky na jejich údržbu, území je tedy možno hodnotit jako průměrně devastované, kde drobné skládky odpadků, odpadů, stavební sutě či různých navážek zemin a dalších materiálů a odhozených různých předmětů jsou běžnou realitou současné doby.

Lepší stav z hlediska volně skladovaných materiálů není ani na soukromých pozemcích dalších právnických či fyzických osob, kde lze objevit různé vraky automobilů, jejich dílů, nebo skládky různých materiálů včetně stavebních, případně i otopu, a skládek odpadu. Tomuto stavu však nelze regulativy územního plánu účinně bránit.

Nový Územní plán Únětice obsahuje návrh ploch s rozdílným způsobem využití, které buďto stanoví jiné využití pozemků, aby bylo možno předpokládat a vyžadovat odstranění hygienických, estetických či jiných závad, umožnit stavební úpravy areálů (brownfields), nebo tento územní plán stanoví navrácení pozemků do nezastavitelných ploch – například k využití pozemků jako orná půda, tj. předpokládá jejich rekultivaci k opětovnému zemědělskému využití pro rostlinnou produkci (změny v krajině).

J.8.9. OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN

V řešeném území (v katastrálním území Únětice u Prahy) se nacházejí plochy sledované z hlediska limitů a evidence nerostných surovin.

Dle SurIS (surovinového informačního systému České geologické služby) se na katastru Únětice u Prahy v jeho severní části nachází plocha ložiska nevyhrazených nerostů číslo ID: 310640101 Sedlec – Únětice, subregistr D, cihlářská surovina, nerost: hlína, sprašová hlína, těžba dřívější povrchová, organizace neuvedena, signatura GF FZ002616. Těžba se zde nepředpokládá, ani neuvažuje. V jižní části jmenovaného katastru se nachází plocha nebilancovaného ložiska číslo ID: 5227800 Únětice – Horoměřice, subregistr N – nebilancovaný zdroj (vyhrazené i nevyhrazené nerosty), cihlářská surovina, nerost: hlína, sprašová hlína, těžba dřívější povrchová, organizace neuvedena, signatura GF FZ000802 – GF FZ002616; ložisko není limitem využití v území.

Na území obce Únětice se nenacházejí dle podkladů – registrů České geologické služby žádné bodové či plošné sesuvy, či bodové nebo plošné svahové nestability. V podkladech České geologické služby se vyskytuje mapa náchylností ke svahovým nestabilitám, obsahující převážně příkřejší svahy a ojedinělá místa, v řešeném území taková místa nejsou v těchto podkladech uvedena.

Na území obce Únětice se nevyskytuje dle výše uvedených registrů důlní dílo, ani poddolovaná územní plocha.

Podrobnější údaje o geologii území viz kapitola J.8.1. tohoto Odůvodnění.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

(§ 53 odst. 5., písmeno f) stavebního zákona)

Návrh Územního plánu Únětice se zabývá účelným, z hlediska urbanistické ekonomie důvodným (avšak ne kapacitně nadměrným) využitím zastavěného území, a větší územní rozvoj obdobného rozsahu nových zastavitelných ploch, jak tomu bylo v minulosti, již nenavrhuje; zastavitelnými plochami pouze většinou koriguje a doplňuje zastavěné území sídla, pokud možno, do liniově návazných, prostorově ucelených a urbanisticky logických tvarů. Jedná se obvykle o doplnění okrajů (plynulou úpravu hranic ploch) nebo o zástavbu proluk těch lokalit, které již byly povoleny a založeny předchozím územním plánem a jeho změnami.

V současnosti je zastavěné území dle provedených průzkumů využito v některých částech málo intenzivně, nebo ne zcela vhodně, zejména ve využití a obsazení stávajících obytných i nebytových (například hospodářských) objektů bývalých zemědělských usedlostí v historickém jádru obce. Zastavěná území mají v některých svých částech co do obsazení a využití stávajících pozemků a budov závy a potenciál rozumné regenerace, někde i rezervy pro případnou dostavbu. U některých areálů nebo pozemků bývalých statků a zemědělských usedlostí ploch SV uprostřed obce se jedná o zanedbané prostory a stavby využívané k strojní, stavební nebo zemědělské výrobě, opravám a skladování, tj. k funkcím, které jsou obvykle v centru sídla méně žádoucí. Vymezením centrálního prostoru pro případné rekonstrukce a dostavby,

kteřé by měly být upřesněny územní studií, a jeho regulací pomocí nástrojů územního plánování, je sledováno zajistit kvalitativní změnu a kvantitativně umírněnou dostavbu, sledující jak urbanistickou ekonomii, tak především respekt a ochranu historického kulturního urbanistického a architektonického dědictví.

Co se týká funkčního využití zastavěného území, je navrženo co nejúčelněji s ohledem na potřeby území, v historické centrální části umožňuje poměrnou smíšenost (polyfunkčnost) povolením smíšené obytné venkovské a obytné venkovské zástavby, tj. funkcí, umožňujících kombinaci bydlení, občanské vybavenosti, drobné nezávadné a nerušivé výroby, případně i zemědělského samozásobení – tj. různých druhů drobnějšího podnikání přípustného v kombinaci s bydlením (plochy SV, BV). Tam, kde je existující bydlení v rodinných domech příměstského typu (bez předpokladu zemědělského samozásobení), je tento způsob využití nemovitostí ponechán a potvrzen (plochy BI, BR). Ve stanovení smíšenosti je sledována jistá volnost v naplňování ploch a potřeb sídla, které se mohou v čase měnit.

Uvedenou dílčí přestavbu a přiměřenou dostavbu za výše uvedených podmínek nadstandardně sleduje návrh Územního plánu Únětice zejména u některých nemovitosti v centru obce včetně bývalého zemědělského areálu, tzv. kravína a tzv. záměčku; a to právě proto, že existuje riziko jejich kapacitního přetížení; návrhy přestavby a dostavby jsou regulativy Územního plánu Únětice korigovány zejména z hlediska kapacitního využití pozemků a staveb na nich a nárůstu obyvatel, který by mohl v případě neregulovaných počtů znamenat významnou neřešitelnou nedostatečnost kapacit občanského a technického vybavení, a v neposlední řadě i zvýšení množství odstavovaných vozidel a dopravních pohybů a rizik na historické, prostorově omezené stávající síti pozemních komunikací obce.

Pokud se jedná o zastavitelné plochy, návrh Územního plánu Únětice vychází z Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 a jeho změn, pokud jsou slučitelné se základní koncepcí a urbanistickými zásadami rozvoje příměstských sídel a krajiny a zatížením novou urbanizací. Zastavitelné plochy vyplňují proluky v zástavbě, tvarově doplňují již rozestavěné lokality a potvrzují právní stav. Nové zastavitelné plochy nad stav dosažený předchozími územní plánovacími kroky tento územní plán nezakládá.

V některých případech byly v minulosti realizovány záměry, které jsou s ohledem na soudobé požadavky kompozice a estetiky sídel a krajiny nepřijatelné (umístění zemědělského areálu ve vyvýšené poloze nad sídlem, rozsah lokality Svätý Jan včetně situování převyšovaných a hmotově výrazných bytových domů v této lokalitě); v těchto případech je v návrhu Územního plánu Únětice hledáno řešení, jak pokud možno do budoucna alespoň snížit dopad těchto realizovaných staveb na rozumný a komplexní rozvoj sídla a na kvalitu jeho vjemu i vzhledu krajiny (přestavba a zmenšení rozsahu areálu, doplnění vyšší dřevinné zeleně, doplnění zeleně v krajině rozsáhlých polností scelených v době socialistického hospodaření). Výsledkem prověření dopadu všech ploch navržených k zástavbě dosud užívaným územním plánem, jeho změnami i novými žádostmi obyvatel na velikost a tvar sídel, veřejné vybavení, životní prostředí a krajinu je tento návrh nového Územního plánu Únětice. Nad rozsah zastavitelných ploch stanovených Územním plánem sídelního útvaru obce Únětice z roku 1994 a jeho změn je zastavitelných ploch navrženo minimum, a to s některými výjimkami většinou jako korekce tvaru zastavěného území obce, nebo pro doplnění veřejné infrastruktury.

Účelné využití zastavěného území a návrh nových zastavitelných ploch vychází ze znalosti demografických údajů o území a z předpokládaného možného dlouhodobého vývoje. Za optimální výsledný počet obyvatel lze počítat takový stav trvale bydlících obyvatel, kterému bude možno zajistit potřeby mateřského školství a základního školství v obci Únětice, zajistit zásobování pitnou vodou a odkanalizování nesoběstačné, tedy ze zdrojů a v zařízeních ležících mimo sídlo. Vyšší počet obyvatel je třeba posuzovat jako nevhodný k zachování hodnot klidného bydlení, pro zachování historického urbanistického a architektonického dědictví, pro zachování nižších hodnot zatížení z místní dopravy, zachování sociálních vztahů, životního prostředí i zatížení krajiny. Současný stav vzroste bezpochyby na hodnotu 1100 obyvatel, je však možno předpokládat a připravovat se i na případný nárůst až 1500 obyvatel za předpokladu většího zatížení a zahuštění zastavěného území v těžišti sídla (ploch smíšených obytných SV).

Územní plán Únětice připouští vznik pracovních příležitostí v rámci smíšených a výrobních ploch, přesto obyvatelé budou nadále závislí na dojíždění za prací do Prahy, případně do větších okolních sídel.

Územní plán Únětice navrhuje tam, kde to reálně lze, průchod regionálního prvku ÚSES obcí, zde však v historicky vzniklé a povolené zástavbě nedosáhne potřebné předepisované šíře, pokud by nebyla provedena demolice existujících objektů (například ohradní zeď a dvůr pivovaru, kolaudovaný objekt k bydlení na č. parc. stavební 141). Takové úpravy pro rozšíření ÚSES ale nejsou reálně a Územní plán Únětice je proto ani neuvažuje a neobsahuje.

Odůvodnění jednotlivých konkrétních navržených ploch přestavby včetně dostavby v zastavěném území a konkrétních navržených zastavitelných ploch:

číslo	název a číslo lokality, předpokládaný počet staveb nebo rodinných domů, doporučené konkrétní prostorové regulativy, a zdůvodnění návrhu plochy
-------	--

P1	Plocha přestavby převážné části dřívějšího zemědělského areálu na areál výroby a služeb, bez možnosti překročení výšky hlavních říms a hřebenů střech nad stávající hodnoty, neboť se jedná o velmi pohledově exponované místo v pohledově otevřené nekryté krajině, kde areál je estetickou a prostorovou závadou krajiny a krajinného rázu a je připuštěn s ohledem na vyjmutí ze zemědělského půdního fondu, další možné využití a nabídku pracovních příležitostí v místě, též s ohledem na nereálné odstranění a rekultivaci antropogenních zásahů. Jedná se o stávající areál bývalé živočišné výroby, u něhož není reálné celkové odstranění a obnovení zemědělské půdy, proto je navržen pro využití ve stanoveném plošném rozsahu nadále pro výrobu a služby, nabízející pracovní příležitosti v místě (snižující dopravní zátěže každodenního výjezdu ze sídla za zaměstnáním, či při zvýšení pracovních míst snižující rozdíly v obsazenosti MHD ve směrech odjezdu a příjezdu k sídlu.
P2	Využití místa bývalé zrušené lokální čistírny odpadních vod k využití dle regulativů plochy BI, nebo dle konkrétního upřesnění pro veřejné účely či občanskou vybavenost dle potřeb sledovaných či zajišťovaných Obecním úřadem.
P3	Přestavba objektu č. p. 18 na č. parc. st. 44/1, k. ú. Únětice u Prahy; změna hranic a velikosti pozemku. Pro přestavbu nebo výstavbu nového domu je stanovena plocha SV, která umožní oddálení stavby od veřejného prostranství s pozemní komunikací Rýznerova pro zajištění bezpečnosti silničního provozu v ostré zatáčce s křižovatkou, a umožní i dopravně bezpečný obousměrný příjezd do prostoru Náves a splnění požadavků na dopravu v klidu dle návrhu funkčního využití stavby na této ploše. S ohledem na situování v centrálním prostoru sídla v těsném sousedství frekventované hlavní komunikace Rýznerova se předpokládá nebytové využití pro obchod a služby, a nevyžaduje se plnit regulativy procenta zastavění pozemku a regulativ procenta zeleně.
Z1	Dostavba jednoho izolovaného rodinného domu na již vymezené volné parcele zastavěného území, přístupné ze stávajícího veřejného prostranství ulic Višňová a Třešňová v území, které je součástí půdorysu sídla Statenice - Černý Vůl. Jedná se o pozemek již určený pro situování izolovaného rodinného domu, přilehlý ke kolaudované a užívané místní komunikaci s realizovanou technickou infrastrukturou, tedy logické doplnění stávající lokality, kde chybí dostavět pouze tento jediný izolovaný rodinný dům. Jedná se o doplnění existující plochy pro bydlení vymezené již v předchozích územně plánovacích dokumentacích (změnou č. 4 ÚPNSÚ). Správní území Statenice není plochou vymezenou při jeho hranici ovlivněno.
Z2	Zastavitelná plocha pro 5 izolovaných rodinných domů na již vymezených parcelách, přístupných ze stávajícího veřejného prostranství ulice Ztracená v území, které je součástí půdorysu sídla Statenice - Černý Vůl. Jedná se o nedostavěnou lokalitu povolenou změnou č. 2 předchozího územního plánu, prostorově odloučenou od území obce Únětice, s existující místní komunikací Ztracená, obsahující technickou infrastrukturu a zajišťující napojení na dopravní a technickou infrastrukturu sídla Černý Vůl. Z lokality byly kromě pozemní komunikace s technickou infrastrukturou v minulosti realizovány pouze tři domy, neumožňující vymezit celou lokalitu jako zastavěné území. Doplnění zástavby je za současného stavu urbanisticky nesporné. Jedná se o doplnění existující plochy pro bydlení vymezené již v předchozích územně plánovacích dokumentacích (změnou č. 2 ÚPNSÚ). Správní území Statenice není plochou vymezenou při jeho hranici ovlivněno.
Z3	Zastavitelná plocha pro jeden izolovaný rodinný dům omezený výškou pouze na jedno nadzemní podlaží a případné obytné podkroví na pozemku č. parc. 272/13, k. ú. Únětice u Prahy, přístupný z existujícího veřejného prostranství pozemní komunikace Svatý Jan. Plocha pro výstavbu jednoho izolovaného rodinného domu; jeho hmota sice bude nepříznivě vyčnívat v panoramatu sídla a z půdorysu sídla, avšak je přípustná s ohledem na možné přímé napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu obce – veřejné prostranství s pozemní komunikací. Omezení výšky je dáno pro alespoň částečnou eliminaci nežádoucího budoucího působení objektu ve vyčnívající okrajové pohledově exponované dominantní poloze dané vyvýšeným terénem a pohledově nechráněnou polohou na okraji obce.
Z4	Zastavitelná plocha pro možnost situování tří až maximálně čtyř izolovaných rodinných domů o jednom nadzemním podlaží a případném podkroví. Situování plochy bylo vyžádáno v průběhu pořizování Územního plánu Únětice a nelze odůvodnit jako urbanisticky vhodné. Její připuštění ve změně č. 3 předchozího územního plánu bylo z hlediska

	základních urbanistických principů tvorby sídel a ochrany jejich historického dědictví a estetiky krajiny chybné. Jedná se o nevhodné rozšiřování zástavby vystupující precedentně z půdorysu obce vzhůru nad ucelenou stávající hranici zastavěného území, která měla ukončit rozpínání zástavby obce směrem severním, jedná se o novou zástavbu, která vytvoří nepochybně nežádoucí prostorový efekt nelogicky vystupující hmotou zástavby nad současný ucelený a logický ukončený severní okraj zástavby, tj. nad dokončený pohledový horizont sídla, již tak neúměrně vystupující vzhůru nad údolí do krajiny polností. Pozemky mohli jejich vlastníci využít (za předpokladu přiznání platnosti změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru obce Únětice), avšak 20 let k zástavbě rodinnými domy nevyužili. Návrh plochy zakládá možný precedent, kdy bude požadováno zástavbu rozšiřovat vzhůru i v případech dalších existujících sousedních slepých ramen ulice Svatý Jan. Jediné pozitivum je blízkost sítí technické infrastruktury umožňující krátké napojení. Pro snížení nežádoucího efektu se ve výroku stanovuje, že izolované rodinné domy budou realizovány o jednom nadzemním podlaží a případném podkroví v šikmé střeše, doporučuje se obklopení domů dřevinnou zelení. Využití lokality je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci.
Z5	Plocha dostavby nezastavěných pozemků v zastavěném území, určených pro izolované rodinné domy včetně občanského vybavení v zájmu obyvatel obce Únětice (s preferencí pro zabezpečení potřeb a kapacit školství, zdravotnictví a sportu pro školství). Plocha je situována uvnitř zastavěného území na pozemcích dříve předchozím územním plánem určených pro občanskou vybavenost.
Z6	Zastavitelná plocha pro doplnění půdorysné proluky (zarovnání půdorysného tvaru v zástavbě sídla) pro situování jednoho izolovaného rodinného domu, přístupného z existujícího veřejného prostranství ulice Svatý Jan. Možnost případného situování jednoho izolovaného rodinného domu v ploše, jejíž severní okraj cca zároveň půdorysnou proluku zastavěného území vzniklou po realizaci nové výstavby lokality Svatý Jan. Odůvodněním je přímý kontakt lokality s existujícími stavbami dopravní a technické infrastruktury a zarovnání okraje půdorysu sídla.
Z7	Rozestavěná lokalita rodinných domů oboustranně situovaných podél ulice Humna pro 23 izolovaných rodinných domů a jeden rodinný dvojdom (dnes již jen pro 13 nových izolovaných rodinných domů, na území s povolenou a provedenou parcelací, nedokončenou pozemní komunikací, a již dokončenou technickou infrastrukturou). Pro situování veřejného prostranství s pozemní komunikací a parcelací byla vydána v minulosti příslušná povolení, a jedná se tedy o lokalitu, která je rozestavěná podél uvedené rozestavěné pozemní komunikace Humna. Jedná se v současnosti o nejkapacitnější zastavitelnou plochu umožňující ještě výstavbu 13 nových izolovaných rodinných domů.
Z8	Zastavitelná plocha pro možnost situování čtyř, maximálně pěti izolovaných rodinných domů při navrhované ulici Na Stráni. Plocha doplňuje půdorys obce, a byť byla pravděpodobně obsažena či myšlena jako zastavitelná v předchozím územním plánu, je možné ji zastavět až nyní po vybudování veřejné dopravní a technické infrastruktury pozemní komunikace Nad Rybníkem. Využití pozemků je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci a podmínkami pro samotné izolované rodinné domy, jejich hmoty a umístění dle kapitoly F.2.1. textové části (výroku), aby nedocházelo k jejich negativnímu působení na území obce i negativnímu působení na krajinu a krajinný ráz z blízkých i panoramatických dálkových pohledů.
Z9	Zastavitelná plocha pro jeden izolovaný rodinný dům charakteru venkovské zástavby o jednom nadzemním podlaží a případném obytném podkroví. Jedno nadzemní podlaží a podkroví je předepsáno a předpokládáno v souladu s obecnými regulativy pro zajištění charakteru a návaznosti na okolní zástavbu, s ohledem na charakter blízkého okolí - přítomnost historicky vzniklé starší zástavby a sousedství s rodinným domem na č. parc. st. 141. Vymezení pozemku pro zástavbu izolovaným rodinným domem sice nevhodně zmenšuje jediný širší prostor v jiných částech sevřeného úzkého veřejného prostranství s pozemní komunikací Tiché údolí, kde bylo možno parkovat, na druhou stranu je příznivé, že se využije současných staveb dopravní a technické infrastruktury, a předpokladem pro povolení výstavby je demolice nepovolených staveb na č. parc. 61/1. Kromě novostavby nelze v území situovat žádnou další stavbu, neboť území jižně od hranice nové zastavitelné plochy Z9 je součástí zaplavovaného prostoru Q₁₀₀ a aktivního záplavového území, kde

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

	nelze situovat žádné stavby, tento prostor je rovněž součástí regionálního ÚSES, a musí proto zůstat z výše uvedených důvodů neoplocený.
Z10	Plocha dostavby nezastavěných pozemků uvnitř v zastavěném území určených pro stavby a zařízení občanského vybavení (s preferencí využití pro zabezpečení kapacit školství) v návaznosti na hlavní centrální prostranství sídla (Náves). Plocha je významná návazností na hlavní veřejné prostranství obce (Náves), měla by být spolu s tímto veřejným prostranstvím přístupná pěším pohybem ze všech směrů, a měla by doplnit jeho funkční a prostorovou hodnotu. Hranicí by měla vytvořit jižní okraj Návesi.
Z11	Návrh zastavitelné plochy pro možnost umístění veřejného záchytného parkoviště zejména návštěvníků obce při ulici Rýznerova na okraji obce ve směru příjezdu od Prahy. Obec je významně ovlivněna turistickým ruchem návštěvníků, jak pěším - turistickým, tak cyklistickým využitím jejího území a směřováním návštěvníků i k pivovaru a jeho stravovacím zařízením. Parkování návštěvníků přijíždějících z Prahy na všech různých místech veřejného prostranství obce v kombinaci s průchozími pěšími turisty a územím napříč projíždějícími cyklisty způsobují často efekt snižující kvalitu bydlení v obci, ale i dopravní problémy. Za tím účelem se navrhuje situovat při vjezdu do obce parkoviště pro zajištění bezproblémového parkování návštěvníků a turistů, a předpokládá se zákaz parkování na veřejných prostranstvích obce pro vozidla osob, které nebudou disponovat příslušným obecním povolením.
Z12	Úprava velikosti užívané zahrady u objektu k bydlení (rodinného domu) č. p. 96, dle návrhu zanedbaného vyjmutí pozemku č. parc. 126/12 z lesního půdního fondu. Je to drobná úprava velikosti stávající plochy k bydlení pro legalizaci současného způsobu užívání pozemku jako zahrady u hlavního objektu.
Z13	Zastavitelná plocha pro doplnění (zarovnání) půdorysného tvaru této části obce Únětice na existujících pozemcích při severním okraji ulici Černovolské (pozemky pro situování cca sedmi izolovaných rodinných domů), a na existujícím pozemku č. parc. 2934 přístupného z ulice Úvozová (možnost situování jednoho až dvou izolovaných rodinných domů). Středem plochy při hranici pozemků č. parc. 298/12 a 298/13 je třeba ponechat prostor pro případnou možnou realizaci, případné opravy a údržbu dešťové kanalizace ze severní části sídla k potoku. Odůvodnění této zastavitelné plochy se opírá o vhodné zarovnání a dostavbu po okraji zastavěného území přístupnou z existujících komunikací. Podmínkou výstavby podél ulice Černovolské je založení veřejného prostranství o šíři vylučující dopravní rizika, nejlépe o šíři 8 m se zpevněnou pozemní komunikací o dvou jízdních pružích, tedy umožňující bezkolizní obousměrný automobilový provoz po této komunikaci (ulici Černovolské) včetně provozu cyklistů (existující frekventovaná cyklistická trasa), a to až jejímu vyústění a napojení na ulici Rýznerovu, veřejným dopravním prostorem je nutno zajistit i bezpečný pohyb pěších osob včetně turistů.
Z14	Dostavba čtyř izolovaných rodinných domů na již vymezených volných parcelách zastavěného území, přístupných z ulice Školní a Pod Kapličkou. Jedná se o logickou dostavbu územní proluky uvnitř zastavěného území povolené a realizované lokality Pod Kapličkou.
Z15	Zastavitelná plocha pro jeden izolovaný rodinný dům mezi ulicemi Pod Mezí a Úvozová, využívající stávající dopravní a technickou infrastrukturu a zahradu mezi existující zástavbou a VTL plynovodem.
Z16	Úprava tvaru parcely u rodinného domu č. p. 75, ulice Ke Stříbrníku, dle současného stavu.
Z17	Plocha pro doplnění zástavby několika novými rodinnými domy.

Plochy SV, umístěné převážně uprostřed obce, kde je možno v budoucnu očekávat zájem o regeneraci stávajících staveb a dostavbu (nejsou označeny jako přestavbové, neboť jsou považovány dle výsledků prvního veřejného projednávání Územního plánu Únětice s ohledem na svůj kulturně – historický význam jako plochy stabilizované):

	Plocha SV mezi ulicemi Stodolní a Svatý Jan, se zemědělskou stavbou bez čísla popisného nebo evidenčního, č. parc. stavební 6, k. ú. Únětice u Prahy, v zastavěném území, vhodná zejména pro nabídku pracovních příležitostí. Jedná se o možnost vhodného smíšeného využití stávající zemědělské stavby ve stávající zástavbě, přístupné z veřejného prostranství s pozemní komunikací Stodolní.
--	---

	Plocha SV s objektem bez čísla popisného nebo evidenčního č. parc. stavební 96, k. ú. Únětice u Prahy. Jedná se o možnost vhodného smíšeného využití stávající zemědělské stavby ve stávající zástavbě, přístupné z veřejného prostranství s pozemní komunikací Rýznerova nebo Stodolní.
	Plocha SV v centrální části zastavěného území obce Únětice, mezi ulicemi Farská a Za Humny, obsahující původní větší zemědělské usedlosti a zemědělské stavby, plocha určená pro smíšené obytné venkovské využití, tj. s podílem bydlení a podílem nebytového využití nerušícího bydlení, s přípustnou umírněnou dostavbou za předpokladu respektu zejména ke kulturním a historickým urbanistickým a architektonickým hodnotám (například k historicky vzniklému urbanistickému půdorysu, k objemům, apod.). V současnosti je nově evidován tlak na likvidaci stávající historické zástavby původních zemědělských usedlostí a domů (využívaných mnohde pro problematickou výrobu a skladování), a na její nahrazení velmi kapacitní obytnou zástavbou bytovými domy. Změny jsou možné pouze za předpokladu regulace (redukce) nadměrných navrhovaných kapacit zástavby, které by způsobily znehodnocení historicky vzniklého urbanistického a architektonického kulturního dědictví, nedostatečné kapacity v občanské vybavenosti, komplikace způsobené dopravou v klidu i dopravou v pohybu, nedostatek zeleně.
	Centrální část zastavěného území obce Únětice, obklopená ulicí Rýznerova a Farská, obsahující původní zemědělské usedlosti a zemědělské stavby, určená pro smíšené obytné venkovské využití, tj. s podílem bydlení a podílem nebytového využití nerušícího bydlení, v němž je umírněná dostavba přípustná pouze za předpokladu respektu zejména ke kulturním a historickým urbanistickým a architektonickým hodnotám. V současnosti je nově evidován tlak na likvidaci stávající historické zástavby původních zemědělských usedlostí a domů (využívaných mnohde pro problematickou výrobu a skladování), a na její nahrazení velmi kapacitní obytnou zástavbou bytovými domy. Změny jsou možné pouze za předpokladu regulace (redukce) nadměrných navrhovaných kapacit zástavby, které by způsobily znehodnocení historicky vzniklého urbanistického a architektonického kulturního dědictví, nedostatečné kapacity v občanské vybavenosti, komplikace způsobené dopravou v klidu i dopravou v pohybu, nedostatek zeleně.
	Centrální část zastavěného území obce Únětice s tzv. „zámečkem“, obsahující původní zemědělské usedlosti a zemědělské stavby, určená pro smíšené obytné venkovské využití, tj. s podílem bydlení a podílem nebytového využití nerušícího bydlení, přípustná pro obnovu staveb a dostavbu za předpokladu respektu ke kulturním a historickým urbanistickým a architektonickým hodnotám. V současnosti je evidován tlak na přestavbu prostorově a dominantně významných staveb (tzv. zámečku) a na doplnění jejich okolí nadměrně kapacitní obytnou zástavbou bytovými domy. Změny jsou možné pouze za předpokladu regulace (redukce) nadměrných navrhovaných kapacit zástavby, které by způsobily znehodnocení historicky vzniklého urbanistického a architektonického kulturního dědictví, nedostatečné kapacity v občanské vybavenosti, komplikace způsobené dopravou v klidu i dopravou v pohybu, nedostatek zeleně. Je třeba obnovit dřívější pěší průchod lokalitou směrem od veřejného prostranství Rajčůr i od kostela, zajišťující propustnost území směrem od severu na jih k centrální části obce.
	PV – kvalitativní úpravy veřejného hlavního centrálního prostranství sídla. Obci chybí reprezentativní a kvalitně organizované funkční hlavní centrální veřejné prostranství pro setkávání obyvatel, nákupy, tržiště, společenské setkávání apod. včetně úprav komunikace Rýznerovy s cílem zajištění větší bezpečnosti pohybu pěších daným územím. Plocha je vymezena za účelem zajištění této funkčnosti. Prostorově a stavebně technicky nevyhovující stávající dům na č. parc. 44/1 je navrženo přestavět nebo nahradit architektonicky hodnotnou stavbou, korespondující s historickým prostředím a obsahující potřebné základní vybavení, například provozovnu obchodu a služeb.
	Doplnění bloku vymezeného pozemními komunikacemi Černovolská a V Jezírkách – kapacitně nevýznamné zastavění nezastavěných zahrad uvnitř zastavěného území, navazujících východním okrajem na historickou zástavbu sídla, určené pro smíšené obytné venkovské využití, a pro případné situování několika izolovaných rodinných domů, je přípustné za předpokladu respektu ke kulturním historickým urbanistickým a architektonickým hodnotám. Zástavba je možná, neboť se jedná o prostor zastavěného území centrální části obce a jeho přípustné využití z hlediska urbanistické ekonomie, avšak mj. za předpokladu zachování dostatečného množství zeleně pro východně situované stávající stavby i pro stavby navrhované, a při zajištění kapacitně vyhovujícího řešení komunikace Černovolské ve směru od ulice Rýznerovy, umožňující bezkolizní bezpečný provoz všech účastníků dopravního provozu. V místě záplav zástavba není umožněna.

ÚZEMNÍ PLÁN ÚNĚTICE

Dostavba povolených lokalit uvnitř zastavěného území, ploch zastavitelných doplňujících vhodně tvar zastavěného území sídla po jeho okraji, rozestavěných zastavitelných ploch, a kapacitnější využití ploch centra, bude znamenat nezanedbatelný nárůst nových obyvatel, který vyvolá potřebu nezbytného zajištění (zvýšení) kapacit veřejné infrastruktury, mj. mateřského a základního školství s příslušným vybavením jejich ploch a staveb, a rovněž dostatečné rozlohy nezastavěných částí pozemku (areálu) ve kterém bude školská stavba umístěna.

Předpokládaný orientační odhad nárůstu počtu rodinných domů, bytů a obyvatel (1 RD Ø 2 byty, 1 byt Ø 2,5 obyvatel, jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží a podkrovní) v plochách přestavby (P) a plochách zastavitelných (Z):

Plocha (lokalita)	nových RD	nových bytů	nových obyvatel	pozn.
P1 (VN)	0	0	0	přestavba bývalého zem. areálu
P2 (BI)	0	0	0	na místě zrušené lokální ČOV
P3 (SV)	0	1	2	polyfunkční využití, služební byt (?)
Z1 (BI)	1	2	5	spadáje do území Černý Vůl
Z2 (BI)	5	10	25	odloučená lokalita Ztracená
Z3 (BI)	1	2	5	doplnění lokality Svätý Jan
Z4 (BI)	4	8	20	doplnění lokality Svätý Jan
Z5 (OV, OS)	2	4	10	doplnění lokality Svätý Jan
Z6 (BI)	1	2	5	doplnění lokality Svätý Jan
Z7 (BI)	12	24	60	rozestavěná lokalita Humna
Z8 (BI)	4	8	20	západní část lokality Nad Rybníkem
Z9 (BV)	1	2	5	Tiché údolí
Z10 (OV)	-	-	-	Náves
Z11 (DS)	-	-	-	návrh plochy pro dopravu
Z12 (BI)	-	-	-	zvětšení pozemku u stávajícího RD
Z13 (BI)	9	18	45	při severním okraji ul. Černovolské
Z14 (BI)	4	8	20	rozestavěná lokalita Pod Kapličkou
Z15 (BI)	1	2	5	poslední RD v ulici Pod Mezí
Z16 (BI)	-	-	-	úprava velikosti parcely RD, ul. Ke Stříbrníku
Z17 (BI)	2	4	10	izolované rodinné domy
ΣΣ	47	95	237	

ΣΣ obyvatel cca: 829 stávajících (rok 2022) + cca nových 237 v 47 RD = cca 1066, tj. orientačně cca do 1100 obyvatel. Stabilizovaná území (bloky) centra: výhledová teoretická maximální kapacita včetně současného stavu: orientačně odhadem maximálně cca 150 až 180 bytů pro cca 370 až 450 obyvatel (bez detailního ověření, zda by bylo možno zajistit předepsaný podíl zeleně a dopravu v klidu).

Celkem v území výhledový maximální stav, který by případně mohl být dosažen při významném zaplnění všech centrálních ploch SV ve výhledovém období: cca 1100 + 450 = kolem 1550 obyvatel za předpokladu výše uvedených vstupních hodnot, využití všech ploch, a při naplnění všech kapacit. Počet obyvatel může být ale reálně řádově nižší, pokud bude kalkulována průměrná výměra bytů vyšší, počet bytů a obložnost bytů ve všech plochách umožňujících bydlení nižší, pokud bude nevyčerpaná kapacita ploch, pokud bude jejich kapacita ovlivněna množstvím potřebných garáží dle ČSN, plněním podílu zeleně, atd.

Ve skutečnosti bude proto s velkou pravděpodobností nárůst nové výstavby a tedy počet obyvatel menší a rozložen do delšího časového období, tedy požadavky na kapacity veřejné infrastruktury mohou být nižší, územní plán však počítá raději s jistou rezervou – odchylkou směrem k vyšším hodnotám (nikoliv do 4 let od vydání územního plánu, nýbrž do výhledu - do budoucna, do výsledné velikosti sídla po naplnění maxima všech jeho kapacit. Například kdyby bylo kalkulováno s předpokladem minimálních nastavených vstupních hodnot, že rodinný dům bude mít jen 1 byt, byl by počet nových obyvatel v RD cca 120, a pokud by v centru vzniklo do 150 bytů pro cca 370 obyvatel, byla by výsledná velikost sídla cca kolem 1320 až 1400 obyvatel.

Pravděpodobný reálný výhledový naplněný stav: odhadem cca 1200 obyvatel až 1400 obyvatel.

Výše uvedené zastavitelné plochy pro izolované rodinné domy jsou jednoznačné a je reálné, že mohou být v dohledné době naplněny. Rovněž může být realizována zástavba u tzv. zámečku. Je tedy poměrně reálné, pokud nedojde

k mimořádným událostem, které by postihly možnost a schopnost investic do výstavby, že řádově do roku 2030 by mohla být v obci Únětice překročena hranice počtu 1000 obyvatel.

Územní plán Únětice obsahuje v historické, dnes převážně středové poloze obce několik bloků vymezených veřejným prostranstvím definovatelných jako smíšená území SV, u nichž je, přestože jsou vedeny územním plánem jako stabilizované, nutno očekávat zájem o přestavbu původních zemědělských usedlostí a zemědělských staveb a dostavbu na volných částech, a tedy s ohledem na charakter území SV a situaci na realitním trhu předpokládat, že bude zejména vyvíjen tlak na výstavbu nových bytů. Existující charakter centra sídla, kde se plochy nacházejí, je dnes výrobní, skladový nebo smíšený s nulovým nebo malým podílem bydlení, případně jsou některé části ploch ještě nezastavěny. Obecně je zájem, aby využití tohoto území bylo smíšené, obsahovalo oproti současnosti kvalitní bydlení, ale současně se sortimentem funkcí vyvíjelo ve prospěch služeb obyvatelstvu doplňujících bydlení včetně drobné nerušící podnikatelské činnosti, nabízející větší množství pracovních příležitostí. Smíšené využití zajistí kvalitu bydlení v centru i jeho okolí přítomností základních potřebných služeb obyvatelům v místě, sníží jízdy mimo území obce. Současně s výše uvedeným je sledováno, aby toto území získalo na estetice prostředí, v současnosti většinou nedostatečné, tedy aby bylo kultivováno, a přitom si zachovalo historický urbanisticko-architektonický vzhled a působení jakožto kulturní odkaz minulosti.

V období mezi společným jednáním o Územním plánu Únětice a jeho veřejným projednáváním vznikl nebyvalý a neočekávaný zájem několika vlastníků pozemků a developerů odstraňovat stávající historickou zástavbu zemědělských usedlostí a zemědělských staveb v centrální části sídla a nahrazovat ji bytovými domy novodobých tvarů a tvarosloví bez ohledu na historický urbanistický půdorys, stopy a prvky, a s kapacitami obyvatel a bytů v součtu významně převyšující možnosti obce novým obyvatelům zajistit potřebnou základní občanskou vybavenost a služby i pracovní příležitosti v místě. S tímto případným nárůstem nebylo nikdy v minulosti kalkulováno, a byla by s ním spojena jak prostorová nereálnost zabezpečit potřeby mateřského a základního školství, sociálních služeb, zdravotních služeb a dalších složek základního místního občanského vybavení, tak větší hybnost a nárůst dopravy v pohybu za již nyní komplikované situace v automobilové dopravě i městské hromadné dopravě pohybující se po historické síti úzkých pozemních komunikací rostlého venkovského půdorysu s prakticky neřešitelnými dopravními závadami. Nebylo by možno vyloučit ani problémy v zajištění likvidace splaškových vod, které probíhá mimo území obce – čistírna odpadních vod má možnost zajistit určitou kapacitu čištění a tlak na připojení okolních území je zřejmě značný, pominout z mysli není možno zcela ani zásobování vodou, ve kterém obec dnes rovněž nemá soběstačnost, a u kterého se objevují problémy v souvislosti s dlouhodobým nedostatkem vody v přírodě a s velkým nárůstem nových odběratelů.

To vše vedlo k dalšímu prověření regulativů u plochy SV a jejich doplnění, jako účinného nástroje pro regulaci, který by zajistil rozumnou výslednou kapacitu a vzhled předmětného území. Jednak obecných, vyžadujících, aby při povolení stavby nebo její změny byla jednou podmínkou možnost likvidace splaškových vod na čistírně odpadních vod, a druhou podmínkou pro povolení stavby bytové nebo její změny (spočívající v navýšení počtu bytů) rezerva v mateřském a základním školství v obci, přičemž výpočet bude vycházet z ukazatelů pro zajištění optimální kvalitní a komplexní služby mateřského školství 40 míst na 1000 obyvatel, a základního školství pro 1. až 9. třídu 136 žáků na 1000 obyvatel.

Dalším novým regulativem se u plochy SV tedy stal regulativ stanovující, že v ploše SV při změně stavby nebo u nové stavby či souboru staveb na stavebním pozemku nepřesáhne zastavěná část 40 % výměry pozemku, souboru pozemků nebo areálu, a podíl ploch bydlení vůči ostatním nebytovým funkcím bude 50 % součtu výměr všech regulativy přípustných zastavěných ploch tohoto stavebního pozemku.

Tato ustanovení regulují jednak případný nedostatek kapacit v občanském vybavení a v technické infrastruktuře, jednak zachování rozmanitosti využití centrální části sídla i dopravní zátěže komunikace a prostředků městské hromadné dopravy.

Dalším významným regulativem, který byl doplněn s ohledem na výsledky prvního veřejného projednání, byl požadavek, aby uvedený prostor byl chráněn v tom smyslu, že se jedná o kulturně a historicky významný komplex středu obce, který by měl být proti rozsáhlé nové výstavbě a přestavbě důsledně chráněn.

Významným regulativem výstavby v daném prostoru (na pozemku, v areálu, na části plochy SV a celé ploše s rozdílným způsobem využití) tedy je a bude jednak regulativ stanovující maximální procento zastavěné plochy a kapacity pozemku, souboru pozemků či funkční plochy - bloku vymezeného veřejným prostranstvím, a minimální procento zeleně na rostlém terénu, nikoliv na konstrukcích (30 %), současně s tím je stanoven regulativ ukládající zajistit dopravu v klidu na pozemku dle příslušné dopravní ČSN pro všechny stavby a jejich funkční náplň, a dále regulativ hrubých podlažních ploch (HPP). Pojistkou je dle pokynu pořizovatele prověření a přípustnost nové výstavby, jen pokud bude rezerva v ZŠ a MŠ, a další pojistkou je nezbytnost (povinnost) napojit zástavbu na veřejnou kanalizaci za předpokladu potvrzení dostatečné kapacity ČOV Roztoky. Určitou další pojistkou je pak obecný, avšak velmi významný regulativ dotvářet střed obce pouze za předpokladu respektu a velmi citlivého přístupu ke kulturním a historickým hodnotám urbanistického a architektonického dědictví, což ale není konkrétními veličinami měřitelný požadavek, a každý si uvedený regulativ může

vykládat subjektivně. Obdobnou, avšak po právní stránce rovněž ne zcela účinnou pojistkou pak bude i předepsaná územní studie, která bude dalším nástrojem k regulaci. Konečně posledním regulativem je požadavek podlažnosti – jedno nadzemní podlaží a podkroví, pokud bude novostavba situována v šikmém terénu, či to bude možné v souvislostech, nevylučuje se situovat dvě nadzemní podlaží a (případně i užitné) podkroví. Podzemní podlaží nejsou vyloučena, předpokladem jejich povolení bude archeologický průzkum.

Součtem rozloh významnějších stabilizovaných ploch SV vychází výměra cca 25 000 m² území. Zastavěná plocha existujícími stavbami činí cca 5750 m² (tj. cca 23 % oproti regulativu povolujícímu zastavět 40 % celkové plochy pozemků). Z pohledu urbanistické ekonomie je zastavění 40 % v daném prostoru přípustné, avšak s ohledem na všechny ostatní výše uvedené regulativy připouštějící nadměrnější zátěž. Předpokládá se, že při současném plnění všech dalších požadavků na území centra obce tato maximální hodnota dosažena nebude.

Pokud by na ploše cca 25 000 m² měla být realizována zástavba v maximálních hodnotách, pak pro bydlení by bylo (včetně zápočtu současných zastavěných ploch) k dispozici, jak již bylo výše uvedeno, cca 5 000 m², tj. do 12 500 m² HPP, tj. 150 až 180 bytů pro max. 370 až 450 obyvatel (počet bytů bude záležet na jejich preferované výměře, případně včetně zápočtu plochy pro odstav osobních vozidel), to však za předpokladu, že ostatní výše zmíněné stanovené regulativy takovou výstavbu významně nezredukuje, nezpomalí nebo dokonce nevyloučí.

V centrálních částech sídel se sleduje při jejich přestavbě a dostavbě celkový harmonický vývoj, tedy nejen zachování jejich historické hodnoty, a přetížení občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury a dostatek ploch zeleně, ale i urbanistická ekonomie dle Politiky územního rozvoje ČR a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (v platných zněních), ukládajících účelné a vytěžující využívání zastavěných území před návrhem nových zastavitelných ploch vyvolávajících zábor zemědělských půd. Proto je třeba regulativy stanovit na jedné straně velký důraz na ochranu prostředí s ohledem na zachování kulturně historického prostředí centra sídla, kde zejména bloky statků tvořily rozlehlější nádvoří a byly doplněny zelení zahrad, a na druhé straně rozumné zatížení pozemků ve smíšených plochách ve prospěch urbanistické ekonomie ukládající kapacitnější využití již zastavěných území a šetření nových zastavitelných ploch.

Výpočty bytů u smíšených ploch vycházejí z výpočtů hrubých podlažních ploch staveb, přičemž se uvažuje orientačně, že hrubá podlažní plocha objektu může dosahovat maximálně 2,5 násobku zastavěné plochy. To je dáno jednak úvahou, o jednom, maximálně dvou nadzemních podlažích a podkroví v sedlové střeše, kdy plocha podkroví při použití taškové krytiny o průměrném užívaném úhlu střechy (40 stupňů) a při výpočtu provedeném pro výši 1,2 m – 1,3 m nad podlahou činí cca kolem 50 %, a dále úvahou, že v podzemním podlaží mohou být situovány hlavní funkce, započítávané do hrubé podlažní plochy, a v hrubé podlažní ploše by vlastně měla být obsažena i plocha pro osobní vozidlo, neboť prostory pro umístění osobního vozidla jsou součástí potřeb bydlení stejně jako například prostory pro praní, vaření apod. V centrální historické části sídla by HPP měla být z kapacity maximálně 2,5 násobku zastavěné plochy odvozena.

Pro výše zmíněných 25 000 m² území v součtu všech ploch SV činí při výše zmíněné maximální zastavěné ploše 40 %, a maximální kapacitě metrů čtverečních rovnající se 2,5 x násobek zastavitelné plochy, z toho polovinu věnované pro byty, celkem výtěžnost cca 12 500 m² hrubých podlažních ploch bytů, tedy například pro průměrnou výměru bytu 70 m² cca 180 bytů a 450 dalších obyvatel při obsazenosti bytu 2,5 osoby. Pro hodnotu průměrné výměry HPP bytu 80 m² nebo 100 m² a výše při zápočtu cca 20 m² plochy pro osobní vozidlo by byl počet bytů adekvátně nižší, například při 100 m² by počet bytů mohl být cca 125 a počet obyvatel něco nad 300. Ve výpočtech byl použit nejvyšší výhledový počet, tedy nejhorší scénář, snad až nereálný, kdy celkový výsledný celkový počet obyvatel je pak možno do výsledného výhledu odhadovat řádově na 1 500 obyvatel. Výměra bytů do 70 m² včetně zápočtu plochy pro vozidlo je odvozována od současné ekonomické situace 05/2022) s velkou inflací, zdražováním a hypotečními podmínkami, vedoucími k zájmu převážně o velmi malé byty.

Čistírna odpadních vod Roztoky u Prahy, kterou společně nechaly kolem roku 2000 opravit Roztoky, Únětice, Statenice a Suchdol, vykazovala poté poměrně velkou kapacitní rezervu. Kvůli rozsáhlé výstavbě ji však již dnes vyčerpala. Kapacita stávajícího zařízení o 20 000 EO (ekvivalentních obyvatelích) by měla být navýšena na 32 000, což bylo konstatováno poté, co byly vyloučeny realizace dalších samostatných čistíren, které by znamenaly ekologický dopad na drobné vodní toky, nové záborů půdního fondu, i budování nové stokové sítě. Pro obec Únětice byla stanovena z celkové současné kapacity dle nepotvrzené informace část o 800 EO, tj. tato kapacita byla v současnosti, pokud ne přečerpána, tak určitě vyčerpána.

Proto je povolení staveb vázáno podmínkou – regulativem závazné části Územního plánu Únětice na souhlas příslušných dotčených orgánů státní správy a provozovatele ČOV. Územní plán Únětice v souladu s platným právním prostředím nepřipouští s ohledem na existující funkční síť splaškové kanalizace v obci možnost likvidace splaškových vod v případě vyčerpání rezervy vybudováním své vlastní nové obecní čistírny odpadních vod nebo budováním domovních septiků, domovních čistíren, kořenových čistíren apod.

K roku 2022 jsou v obci Únětice k dispozici v oblasti základního občanského vybavení mateřského a

základního školství 2 oddělení mateřské školy pro celkem 40 dětí, a 5 tříd 1. stupně základní školy, každá o kapacitě 20 žáků, tedy pro celkem 100 žáků.

Obecný orientační urbanistický ukazatel pro zajištění optimálního kvalitního komplexního vybavení budovy a pozemku mateřského školství stanovuje na 1000 obyvatel 40 míst pro děti v MŠ, 480 m² podlažní plochy, a 1400 m² volného pozemku (zahrada, dětské hřiště).

Obecný orientační urbanistický ukazatel pro zajištění optimálního kvalitního komplexního vybavení budovy a pozemku základního školství stanovuje na 1000 obyvatel 136 míst pro žáky v ZŠ, 1130 m² podlažní plochy a 4760 m² volného pozemku kolem školy (zahrada, venkovní hřiště). Potřeba základní školy devítitřídní vychází pro obytnou skupinu pro 1600 obyvatel. Pokud by obec tohoto stavu nedosáhla, nelze jednoznačně predikovat vznik základní školy, avšak na druhou stranu je nutno vzít v úvahu, že okolní území již dnes nedisponují a nebudou disponovat rezervami ve svých školských zařízeních, proto územní plán obsahuje vytipované vhodné místo pro umístění ZŠ (územní rezervu R1).

Pomineme-li ukazatele žádoucí velikosti volného pozemku kolem školského zařízení a vybavení budov i venkovního prostoru škol (pro školní zahradu, dětská a sportovní hřiště pro školáky), kapacita je pro 800 stávajících obyvatel dostatečná, a zřejmě by mohla ještě dostačovat ještě i pro nárůst obyvatel do počtu 1000, dle trendu v počtu nově narozených v závislosti na ekonomické situaci obyvatel možná i pro 1100 obyvatel (tj. pokryla by prakticky již parcelací lokalit povolenou výstavbu izolovaných rodinných domů. Pro výstavbu sídla v plochách SV centra však by kapacita již nebyla, respektive pokud by tato přestavba a dostavba ploch SV probíhala souběžně s dostavbou prostorů pro rodinné domy, v průběhu naplňování ploch by nastal nedostatek míst zejména ve školství. Další druhy základní vybavenosti nejsou kalkulovány, neboť jiná občanská vybavenost může být realizována v nebytových výměrách ploch SV centra, ať již například se jedná o základní zdravotnictví, sociální pomoc, obchody, služby, administrativu aj.

Pro případ, že budou naplněny kapacity školských zařízení (MŠ, ZŠ), je zvolen regulativ přípustnosti výstavby do té doby, pokud budou rezervy míst v MŠ a ZŠ. V opačném případě by docházelo k diskomfortu bydlení a života obyvatel v sídle a dennímu stěhování dětí a žáků do vzdálených zařízení mimo sídlo, kde ovšem volné kapacity nebyly zjištěny, hrozilo by zvýšení dopravních pohybů, riziku pohybu dětí bez rodičů atd., tedy obec by nebyla schopna potřebu zajistit, pokud by nevybudovala nová další školní zařízení. Dle tohoto regulativu bude schopna obec Únětice korigovat přestavbu a novou výstavbu ve svém sídle.

Také i nebytové prostory budou čerpat a vyžadovat kapacity technické infrastruktury, například EO v čistírně odpadních vod, takže výstavba a vývoj je svázán i s realizací nebytových funkcí a kapacitou v ČOV Rostoky.

Ke každému stavebnímu pozemku v ploše SV, pokud by na pozemku měl být realizován zvlášť a v předstihu objekt s převahou hrubých bytových podlažních ploch nad nebytovými, musí být předložen průkaz, že následně lze zajistit plnění regulativu o maximální zastavěnosti pozemku 20 % pro bydlení a 20 % pro nebytové účely včetně dodržení regulativu minima 30 % plochy výměry pro zeleň na rostlém terénu a zajištění dopravy v klidu (odstav vozidel a parkování návštěvníků) dle příslušné ČSN. Nová výstavba by neměla působit negativně na charakter a tedy kulturní i historickou hodnotu dochovaného urbanistického a architektonického dědictví, což rovněž v součtu regulativů může znamenat potřebu významného omezení nové zástavby v plochách SV, kterou by znamenalo úplné vytěžování zastavěných ploch a HPP.

Pro zajištění výše uvedených potřeb mateřského a základního školství byly navrženy v Územním plánu Únětice dvě plochy OV (Z5 a Z10), které byly po prvním veřejném projednání redukovány na plochu Z10, kde by mohly být situovány potřeby mateřského školství, které by například po své realizaci uvolnily třídy ve stávajícím školském objektu pro možné rozšíření základní školy. Výpočty dle urbanistického ukazatele by pro potřebu míst mohly být sníženy, pokud se v obci předpokládá jen nižší stupeň základního školství. Pro zajištění potřeb venkovních hřišť zůstala navržena jako součást plochy Z5 plocha pro sport.

Výpočtový výhledový stav počtu obyvatel dle nastavených regulativů a parametrů (1 RD Ø 2 byty, 1 byt Ø 2,5 obyvatel, max. 2 nadzemní podlaží a podkroví) vychází v maximu 1500 obyvatel, reálně je možno předpokládat méně, cca 1 300 – 1400 obyvatel, s předpokladem, že se tento stav nenaplní v dalších 4 letech. Pořizovateli se ukládá v § 55 stavebního zákona nejpozději do 4 let po vydání Územního plánu Únětice vyhotovit vyhodnocení naplňování tohoto předpokladu ve zprávě o uplatňování Územního plánu Únětice, kde bude rovněž obsaženo, jak bude dále naplňován s ohledem na kapacity občanského vybavení (školství) a technické infrastruktury (likvidace splaškových vod), a zkušeností s výstavbou v plochách SV.

Pro výhledový stav 1400 obyvatel by bylo třeba zajistit cca 56 míst v mateřské škole (školách), tj. 3 oddělení, a cca 190 míst v základní škole, v případě zajišťování 1. stupně základního školství cca 100 míst (5 tříd) za předpokladu, že 2. stupeň bude zajišťován v základní škole mimo řešené území.

Výpočet nárůstu počtu obyvatel ve vztahu ke kapacitám veřejné infrastruktury (občanské vybavení – zejména

školení, technická infrastruktura – zejména ČOV, i další zvyšování dopravní zátěže hlavní komunikace v obci s neřešitelnými dopravními závadami) vylučuje v současné situaci další nárůst zastavitelných obytných ploch nad rámec zastavitelných ploch vyznačených v tomto územním plánu. Obec by se tvarově nevhodně rozšiřovala západně směrem k Černému Volu nebo severně k terénnímu hřbetu – horizontu probíhajícího v souběhu s ulicí Přílepskou. Zástavbu nových zastavitelných ploch Územní plán Únětice ke společnému jednání neobsahoval a k prvému ani druhému veřejnému projednání vyjma ploch v části Svatý Jan rovněž neobsahuje. Plocha dříve připravovaného návrhu změny č. 5 předchozího územního plánu byla ze všech výše uvedených důvodů, včetně nezbytnosti šetrného přístupu nejen k chráněným bonitám ZPF vyhodnocena pro vznik zastavitelných ploch pro bydlení negativně.

Ke všem výše uvedeným úvahám a výpočtům o možnostech rozvoje sídla a kapacitách počtu obyvatel lze konstatovat následující závěr:

Územní plán Únětice výpočty prokazuje, že by velikost sídla mohla výhledově vzrůst až na výsledný počet obyvatel oscilující kolem 1400 obyvatel, k zajištění optimálních podmínek pro život obyvatel obce obklopené přírodou a kvalitní krajinou (zejména k zajištění kapacit v občanském vybavení, nepřekročení ještě přípustných zátěží v dopravní a technické infrastruktuře, k zajištění přijatelné zátěže přírody a krajiny a její regenerace) by však počet obyvatel měl dosahovat raději nižšího počtu, tj. cca do 1200 obyvatel, přičemž počet 1500 obyvatel by vyjadřoval určitou rezervu a nejistotu, vycházející z budoucí konkrétní socioekonomické a zdravotní situace populace a dalších podmínek k zdravému životu obyvatel obce. Preferováno proto bude spíše individuální bydlení oproti bydlení hromadnému v bytových domech, a velmi uvážlivá a nikoliv kapacitní regenerace a doplňování zástavby rozsáhlejších dosud extenzivněji využívaných ploch SV centra sídla, kde se předpokládá bydlení v bytových domech s vybaveností a službami.

L. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

L.1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Únětice, Únětice 17, 252 62 Horoměřice, podala dne 19. 3. 2009 Městskému úřadu Černošice, úřadu územního plánování (dále jen „pořizovatel“) jako pořizovateli příslušnému podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), žádost ořízení Územního plánu Únětice.

Oznámení o zveřejnění návrhu zadání územního plánu Únětice č. j. MUCE 22802/2013 OUP ze dne 5.6.2013 bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Únětice, Únětice 17, 252 62 Horoměřice dne 5. 6. 2013. Po dobu 30 dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání Návrhu zadání územního plánu Únětice na úřední desce mohl každý uplatnit své připomínky. Oznámení o projednávání návrhu zadání územního plánu Únětice č.j. MUCE 22266/2013 OUP z 5. 6. 2013 bylo doručeno dotčeným orgánům, obci, po kterou je územní plán pořizován, sousedním obcím a krajskému úřadu. Na základě uplatněných požadavků, připomínek a podnětů pořizovatel v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil Návrh zadání Územního plánu Únětice a předložil zastupitelstvu obce Únětice upravený Návrh zadání ke schválení. Spolu s upraveným Zadáním předložil pořizovatel zastupitelstvu vyhodnocení, jak byly uplatněné požadavky, připomínky a podněty do jeho návrhu zapracovány. Zadání Územního plánu Únětice bylo schváleno Zastupitelstvem obce Únětice dne 9. 9. 2013.

Návrh územního plánu Únětice zpracoval Ing. arch. Jaromír Myška, ČKA 02 788 podle schváleného Zadání ÚP Únětice.

Pořizovatel oznámil opatřením č. j. MUCE 45246/2012 OUP ze dne 26. 7. 2017 podle § 50 odst. 2 stavebního zákona konání společného jednání dotčených orgánů, krajského úřadu a sousedních obcí o Návrhu Územního plánu Únětice dne 22. 8. 2017. Pořizovatel na společném jednání předložil Návrh Územního plánu Únětice a podle § 50 odst. 2 stavebního zákona vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů od konání společného jednání a sousední obce k uplatnění připomínek. Zároveň pořizovatel v souladu s § 50 odst. 3 stavebního zákona doručil veřejnou vyhláškou Návrh územního plánu Únětice, oznámení o doručení návrhu územního plánu bylo vyvěšeno na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Únětice, Únětice 17, 252 62 Horoměřice dne 31. 7. 2017. Po dobu 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu mohl každý uplatnit své připomínky. Zohlednění stanovisek dotčených orgánů a připomínek je uvedeno jako Příloha č. 1 Odůvodnění.

Návrh územního plánu Únětice byl posouzen Krajským úřadem Středočeského kraje ve stanovisku č. j. 39924/2018/KUSK ze dne 27. 06. 2018, dle kterého krajský úřad neshledal žádné rozporů.

Na základě vyhodnocení výsledků projednání pořizovatel zajistil úpravu Návrhu územního plánu. Upravený a

posouzený Návrh Územního plánu Únětice pořizovatel doručil veřejnosti opatřením č. j. MUCE 146902/2020 OUP z 21. 10. 2020 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Únětice, Únětice 17, 252 62 Horoměřice dne 21. 10. 2020 a oznámil termíny konání veřejného projednání dne 30. 11. 202 a 7. 1. 2021. S upraveným a posouzeným Návrhem Územního plánu Únětice bylo možné se seznámit v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky v kanceláři odboru územního plánování MěÚ Černošice, na Obecním úřadu Únětice a způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.mestocernosice.cz v části Mapy a územní plán. Pořizovatel pozval opatřením č. j. MUCE 146321/2020 OUP ze dne 21. 10. 2020 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na veřejné projednání upraveného a posouzeného Návrhu územního plánu Únětice, které se konalo dne 30. 11. 202 a 7. 1. 2021.

Z důvodů epidemiologické situace ohledně šíření koronaviru (Usnesení Vlády České republiky č. 957 ze dne 30. 9. 2020 o vyhlášení nouzového stavu a rozhodnutí o přijetí krizových opatření) byl termín veřejného projednání přesunut z 30. 11. 2020 na den 25. 1. 2021, přesunutí termínu bylo oznámeno opatřeními č. j. MUCE 159967/2020 OUP a č. j. MUCE 159180/2020 OUP doručeným veřejnou vyhláškou na úředních deskách MěÚ Černošice a OÚ Únětice.

Z důvodu trvající epidemiologické situace ohledně šíření koronaviru byl následně opatřeními č. j. MUCE 782/2021 OUP a č. j. MUCE 968/2021 OUP zrušen termín veřejného projednání stanovený na 7. 1. 2021.

Pořizovatel opatřeními č. j. MUCE 5727/2021 OUP a opatřením č. j. MUCE 5319/2021 OUP doručeným veřejnou vyhláškou na úředních deskách MěÚ Černošice a OÚ Únětice stanovil další termín veřejného projednání na 23. 3. 2021. Z důvodu epidemiologické situace byl termín veřejného projednání následně přesunut na 12. 5. 2021.

Pořizovatel na veřejném projednání předložil upravený a posouzený Návrh Územního plánu Únětice zpracovaný Ing. arch. Jaromírem Myškou, ČKA 02 788 (dále jen „projektant“) a zajistil jeho výklad. O průběhu veřejného projednání pořídil pořizovatel písemné záznamy.

Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohly v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě do sedmi dnů ode dne konání posledního veřejného projednání uplatnit stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání změněny. Nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na veřejném projednání dne 25. 01. 2021 a dne 12. 05. 2021 je uvedeno v Příloze č. 2 a 3 tohoto Odůvodnění. Na základě vyhodnocení výsledků projednání zajistil pořizovatel upravení návrhu územního plánu.

Vzhledem k tomu, že byly v souvislosti s vyhodnocením uplatněných námitek v návrhu Územního plánu Únětice provedeny podstatnější úpravy, bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu. Pořizovatel opatřením č. j. MUCE 225285/2021 ze dne 12. 1. 2022 požádal příslušný úřad o stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 53 odst. 2 stavebního zákona. Ve stanovisku krajský úřad vyloučil významný vliv předložené koncepce na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Pořizovatel opatřením č. j. MUCE 82856/2022 ze dne 13. 05. 2022 podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 1 stavebního zákona pozval dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce na opakované veřejné projednání upraveného Návrhu územního plánu Únětice a zároveň opatřením č. j. MUCE 82839/2022 OUP z 13. 05. 2022 doručil návrh územního plánu v rozsahu měněných částí veřejnosti, tj. veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice a na úřední desce Obecního úřadu Únětice dne 17. 05. 2022, a oznámil termín konání opakovaného veřejného projednání dne 23. 06. 2022.

Pořizovatel na opakovaném veřejném projednání předložil měněné části Návrhu Územního plánu Únětice a zajistil výklad projektantem. O průběhu opakovaného veřejného projednání pořídil pořizovatel písemný záznam.

Nejpozději do 7 dnů ode dne opakovaného veřejného projednání mohl každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby podle § 52 odst. 2 stavebního zákona námítky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k opakovanému veřejnému projednání je uvedeno v Příloze č. 4 tohoto Odůvodnění.

Návrh rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek bylo dotčeným orgánům zasláno opatřeními č. j. MUCE 189345/2022 ze dne 17. 10. 2022, pořizovatel zároveň vyzval dotčené orgány k uplatnění stanovisek do 30 dnů ode dne obdržení výzvy. Dotčené orgány s předloženým návrhem souhlasily.

M. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Zastupitelstvo obce Únětice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavení zákon), (dále jen „stavební zákon“) rozhoduje podle § 172 odst. 5 zákona 500/2004 Sb. správní řád o námitkách tak, jak je uvedeno v této části odůvodnění k opatření obecné povahy.

Jednotlivé námitky jsou označeny číslem jednacím podle evidence ve spisu, je stručně uvedena námitka (celý text je součástí spisu), rozhodnutí a odůvodnění.

M.1. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**1. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 1544/2021 OUP, doručena dne 7. 1. 2021.**

Proti Návrhu Územního plánu Únětice podali námitku

_____ která se týká pozemků parc. č. 108/4, 108/3, 108/2, 109/2, 110/1, 111/1, 111/2, k. ú. Únětice u Prahy, s požadavkem zařadit tyto pozemky do ploch bydlení, s tím, že k pozemkům jsou již realizovány inženýrské sítě včetně přípojek. V územním plánu z roku 1995 jsou uvedené pozemky určeny k bydlení.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o zastavěné území podle intravilánu z roku 1966. Pozemky se z významné části nacházejí v záplavovém území. V návrhu územního plánu pro projednání byly pozemky zařazeny jako plochy zemědělské – zahrady a sady. Na základě podaných námitek k veřejnému projednání a s ohledem na skutečnost, že k pozemkům již byly vybudovány některé sítě technické infrastruktury, přestože podmínky jsou v území prostorově stísněné, byla část pozemků mimo záplavové území vymezena do ploch určených pro bydlení, s tím, že části pozemků v záplavovém území budou určeny jako zahrady bez staveb a části v aktivní zóně s podmínkou pozemků bez oplocení. Návrh územního plánu byl v tomto smyslu upraven. Ve stanovisku k podstatné úpravě územního plánu před veřejným projednáním z hlediska požadavků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) příslušný orgán upozornil na svůj nesouhlas s vymezením uvedené zastavitelné plochy. Následně k upravenému návrhu v rámci opakovaného veřejného projednání dotčený orgán ochrany životního prostředí uplatnil nesouhlasné stanovisko z důvodu existence údolní nivy a výskytu zvláště chráněných druhů (podrobněji přehled vyhodnocení stanovisek). Z důvodu nesouhlasu dotčeného orgánu byla plocha bydlení z návrhu ÚP vypuštěna. Z výše uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

2. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 163159/2020 OUP, doručena dne 7. 12.

2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku _____, která se týká pozemku parc. č. 61/1, k. ú. Únětice u Prahy, s tím, že není zřejmé, zda je možné postavit na pozemku rodinný dům, požaduje vyčlenit plochu pro stavbu rodinného domu, pozemek sousedí s objektem pro bydlení, pozemek se nachází více jak 25 m od lesa.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako spoluvlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o pozemek s existující stavbou, v zastavěné části obce. Plocha bydlení je vymezena v minimálním rozsahu mimo záplavové území, v části pozemku mimo aktivní zónu je vymezena plocha zahrad, bez možnosti umístění staveb a oplocení. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno.

3. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155377/2020 OUP, doručena dne 12. 11.

2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku _____, která se týká pozemků parc. č. 216/17, 216/23, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s navrženou přeložkou dešťové kanalizace, neboť není potřebná, původní stoka je zaslepena, nepoužívá se. Při havárii by ohrožovala rodinné domy.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Podle dostupných údajů je dešťová stoka zaslepena, nepoužívá se. Podmínka na zajištění likvidace srážkových ploch v místě vzniku je obsažena v obecných podmínkách v návrhu územního plánu. Přeložka dešťové kanalizace navrhovaná na pozemku parc. č. 216/1 byla z návrhu ÚP vypuštěna. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno.

4. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155368/2020 OUP, doručena dne 12. 11. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 216/17, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s prodloužením stávající kanalizace na parcele č. 216/17. Stávající splašková kanalizace v ulici nad Rybníkem byla investory vybudována výlučně k obsluhování parcel č. 216/28, 216/23, 216/24, 216/25 a 216/26. Lokalita Z10 má být sítěmi napojena přímo z Tichého údolí. Výstavba by znamenala výkopy v nově vybudované komunikaci v soukromém vlastnictví, výstavbu vlastník neumožní.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územní plán navrhuje optimální koncepci řešení technické infrastruktury. Konkrétní způsob a podmínky napojení na technickou a dopravní infrastrukturu jsou předmětem územního řízení. S napojením je nutný souhlas vlastníka infrastruktury. Zástavba návrhové lokality Z10 (v čístopisu ÚP Z8) je v souvislosti s již realizovanou zástavbou v ulici Nad Rybníkem urbanisticky logická, jde o doplnění řady izolovaných rodinných domů nad hranou svahu údolí. Plocha je dlouhodobě součástí urbanizovaného území sídla. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

5. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155370/2020 OUP, doručena dne 12. 11. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 216/17, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s prodloužením a výstavbou dalšího plynovodu na parcele č. 216/17. Stávající plynovod v ulici nad Rybníkem byl investory vybudován výlučně k obsluhování parcel č. 216/28, 216/23, 216/24, 216/25 a 216/26. Lokalita Z10 má být sítěmi napojena přímo z Tichého údolí. Výstavba by znamenala výkopy v nově vybudované komunikaci v soukromém vlastnictví, výstavbu vlastník neumožní.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územní plán navrhuje koncepci možného zásobení plynem, navržená koncepce je v obecné rovině. Konkrétní způsob a podmínky napojení na technickou infrastrukturu jsou předmětem územního řízení. S napojením je nutný souhlas vlastníka. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

6. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155372/2020 OUP, doručena dne 12. 11. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 216/17, 216/27, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s napojením další komunikace na komunikaci na parcele č. 216/17, ulici Na Stráni. Lokalitu Z10 není potřeba z ulice Nad Rybníkem napojovat. Tomu odpovídá projekt pro ÚR i SP na komunikaci na par. č. 216/17, kde bylo uvedeno – „*Přístup na uvedené parcely bude realizován v trase bývalé cesty č. 216/5 a po jižním vnitřním okraji zahrad.*“ Šířka pruhu tvořeného parcelami 216/43 a 201/10 (cca 5m) neumožňuje umístění komunikace.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územní plán navrhuje koncepci řešení technické infrastruktury. Konkrétní způsob a podmínky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu jsou předmětem územního řízení. S napojením je nutný souhlas vlastníka infrastruktury. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

7. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155373/2020 OUP, doručena dne 12. 11. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 216/33, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požadují přeřazení pozemku z plochy Místní komunikace do plochy Polní a pěší cesty, na pozemku není vybudována komunikace.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc. č. 216/33 je vymezen jako plocha DS – plochy dopravní infrastruktury - pozemní, s využitím pro pěší cesty. Pozemek je vymezen jako VPS „DS-05 pěší propojení ulic nad Rybníkem – Tiché údolí“ (stejně s pozemky 216/38 a 216/40), z důvodu potřeby zajištění prostupnosti území v této koncové části sídla. Územní plán Únětice obsahuje jednu společnou kategorii pro dopravní infrastrukturu, využití pro pěší komunikaci je v souladu s regulativy plochy. Členění na podrobnější kategorie v územním plánu nebylo vyhodnoceno jako opodstatněné. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

8. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155375/2020 OUP, doručena dne 12. 11. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemku parc. č. 216/38, 210/40, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požadují vypustit VPS DS-05-Pěší komunikace. Využití pozemků pro pěší komunikaci je předmětem dohody mezi vlastníky pozemků a obcí.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Veřejně prospěšná stavba je v návrhu ÚP zachována. Prostupnost území v této koncové části sídla dosud není v současnosti zajištěna, jedná se o jedinou možnost zajištění propojení v této části sídla. Realizace pěšího propojení byla součástí původního územního rozhodnutí na dotčenou lokalitu, pěší propojení nevzniklo. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

9. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 155365/2020 OUP, doručena dne 12. 11. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted]

[redacted], která se týká pozemku parc. č. 216/17, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s umístěním nového vodovodního řádu v komunikaci na pozemku parc. č. 216/17. Vodovodní řád v ulici nad Rybníkem byl investory vybudován výlučně k obsluhování parcel 216/28, 216/23, 216/24, 216/25 a 216/26. Lokalitu Z10 měla být napojena přímo z Tichého údolí přes 209/9, 209/6, 209/3, 209/10 k. ú. Únětice u Prahy. Dimenze vybudovaného vodovodního řádu není určena pro další rozšiřování připojených míst. Výstavba by znamenala výkopy v nově vybudované komunikaci, vlastník výstavbu neumožní.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Územní plán navrhuje optimální koncepci řešení technické infrastruktury. Konkrétní způsob a podmínky napojení na technickou a dopravní infrastrukturu jsou předmětem územního řízení. S napojením je nutný souhlas vlastníka infrastruktury. Zástavba návrhové lokality Z10 (v čístopisu ÚP Z8) je v souvislosti s již realizovanou zástavbou v ulici Nad Rybníkem urbanisticky logická, jde o doplnění řady izolovaných rodinných domů nad hranou svahu údolí. Plocha je dlouhodobě součástí urbanizovaného území sídla. Předpokládá se rozvoj v rozsahu jednotek rodinných domů. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

10. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 165480/2020 OUP, doručena dne 15. 12. 2020. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku [redacted], která

se týká pozemků parc. č. 290/3, 290/4, 290/6, 290/7, 290/8, 290/9, 290/10, 290/11 a 290/12, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požaduje zařadit do bydlení BI, tj. do ploch pro rodinné domy, s tím, že pozemky byly již změnou projednávány, proces byl ukončen s tím, že celé území obce bude řešeno v novém ÚP. Nesouhlasí s rezervou pro OV, považuje to za nesmyslné, škola v této poloze je krajně nevhodná. V krajním případě navrhuje využití pro extenzivní chov zvířat, či využití ke spásání dobyt看 spolu s výstavbou dočasných kotců a staveb k tomu určených.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Vymezení pozemků bude zachováno dle původního návrhu. Využití pozemků zůstává obdobné jako dle stávajícího ÚPNSÚ (nezastavěné území – funkční celek Zemědělská krajina). Pozemky jsou z převážné části zařazeny do II. třídy ochrany ZPF, jedná se o nejkvalitnější půdy, které je možno odejmout z ochrany ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z uvedeného důvodu případného veřejného zájmu je jako rezerva zahrnuta část pozemku pro zajištění případných potřeb staveb občanského vybavení, pokud by vznikla tato potřeba. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch bydlení, zájem na vymezení dalších ploch bydlení proto nepřevažuje nad zájmem ochrany ZPF. Návrh Územního plánu Únětice vychází ze

schváleného zadání územního plánu, potvrzuje rozsah zastavitelných ploch dle původního územního plánu a stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch. Rozsah těchto ploch byl podrobně posuzován z hlediska podmínek zajištění veřejné infrastruktury a zároveň s ohledem na soudržnost obyvatel tak, aby rozvoj obce dle územního plánu neohrožoval podmínky života generací budoucích. Základní koncepce rozvoje je popsána v územním plánu a v textové části odůvodnění včetně předpokládaného počtu obyvatel. Obec má v současné době dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení, vymezených ve vhodnějších polohách, převzatých z předchozího územního plánu. Podle ustanovení § 18 stavebního zákona územní plánování dále mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vzhledem k množství nevyužitých ploch v rámci zastavitelných ploch a s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně přistupovat k vymezování zastavitelných ploch pro bydlení tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury a také odpovídal velikosti a charakteru sídla. Z uvedených důvodů námitka nebylo vyhověno.

11. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 7336/2021 OUP, doručena dne 22. 1. 2021.

Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 78/1-4 a pozemku parc. č. 247/29, k. ú. Únětice u Prahy, ve které namítá, že pozemky parc. č. 78/1-4 mu byly zabráný, po navrácení jsou dlouhá léta bez přístupu, opakovaně obec vyzývá k nápravě. Za této situace nesouhlasí s návrhem ploch OS – hřiště na svých pozemcích. Dále nesouhlasí, aby zelený pás pro ochranu domů v lokalitě Za Humny byl realizován na jeho pozemku parc. č. 247/29, mělo být řešeno předem nikoli nyní následně, nehodlá platit za pochybení.

1) Námitce v části týkající se pozemků parc. č. 78/1 – 78/4, k. ú. Únětice u Prahy, se vyhovuje.

2) Námitce v části týkající se pozemků parc. č. 247/29, k. ú. Únětice u Prahy, se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Návrh územního plánu obsahuje vymezené plochy komunikací pro zpřístupnění pozemků parc. č. 78/1 – 78/4, komunikace je v části zároveň vymezena jako veřejně prospěšná stavba VPS DS-01. Přístup na uvedené pozemky je tedy v návrhu ÚP navržen. Plochy OS a OV byly z pozemků parc. č. 78/1 a 78/2 vypuštěny z důvodu soukromého vlastnictví pozemků a obtížné realizovatelnosti. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno.

Ad 2) Rozsah vymezené plochy ZK zezeň krajinná převážně vysoká byl redukován na část přiléhající jižně ke stavbě kaliště a dle současného stavu. Pozemek parc. č. 247/29 je v této jižní části reálně součástí stávajícího výrobně zemědělského areálu. Odclonění stávajícího areálu směrem k sídlu je opodstatněné, bez ohledu na sousedství zastavitelné plochy bydlení. Plocha ZK zezeň krajinná převážně vysoká proto bude v návrhu ÚP v části směrem k zastavěné části obce zachována. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

12. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 7340/2021 OUP, doručena dne 22. 1. 2021.

Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 209/2, 209/5, 90, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požaduje zařadit také pozemek parc. č. - 209/2 do plochy bydlení BI, v souladu se skutečným stavem.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o pozemek, který je zahradou stávajícího rodinného domu (součástí stavebního pozemku), pozemek parc. č. 209/2 byl proto zahrnut do plochy bydlení v rodinných domech BI. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno.

13. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 28728/2020 OUP, doručena dne 10. 3. 2021.

Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 298/5, 298/4, k. ú. Únětice u Prahy, ve které navrhuje pozemky zařadit do plochy bydlení BI, tvoří nedílný celek s pozemkem parc. č. 295/5.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o pozemky, které jsou zahradou stávajícího rodinného domu (součástí stavebního pozemku),

pozemky parc. č. 298/5, 298/4, k. ú. Únětice u Prahy, byly zařazeny do plochy BI bydlení. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno.

14. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 46915/2021 OUP, doručena dne 20. 4. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku společnost **AGRIVEP a. s., IČO: 00107361, se sídlem Kladenská 62, Velké Přílepy 252 64**, která se týká pozemku parc. č. st. 83, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s vymezením pozemku jako zemědělská půda, v budoucnu předpokládají využití pozemku k zástavbě.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o pozemek evidovaný jako zbořiště, po dlouhou dobu bez existující stavby, v exponované poloze ve volné krajině, bez vazby na zastavěné území. Zastavitelná plocha v daném místě není nezbytná a opodstatněná. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

15. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 48315/2021 OUP, doručena dne 22. 4. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku společnost **AGRIVEP a. s., IČO: 00107361, se sídlem Kladenská 62, Velké Přílepy, 252 64**, která se týká pozemku parc. č. st. 140, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí se zařazením stavby a jejího okolí do plochy NZ – nízká zeleň, tuto stavbu hodlají využívat nadále pro zemědělské účely.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu územního plánu je nadále na části pozemku vymezena plocha ZN. Koncepce územního plánu navrhuje redukci původně velmi rozsáhlého areálu, bez možnosti umísťování nových staveb ve východní části areálu. Stávající stavba může být nadále využívána. Jedná se o zbytek staveb technologie po zrušené živočišné výrobě, dnes již převážně skladiště odpadů různých produktů a odpadků. S ohledem na odlehlou polohu v areálu, blízkou zástavbu rodinnými domy, exponovanou polohu v krajině a dostatek nevyužitých ploch v prostoru areálu se další setrvání této plochy (stavby) v územním plánu nepotvrzuje. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

16. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 53388/2021 OUP, doručena dne 4. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemku parc. č. 302/1, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s navrhovaným vedením trasy VN, s tím, že pozemek vlastníka splňuje charakteristiku zastavěného území, návrh územního plánu tento stav opomíjí.

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Trasa navrhované přeložky VN byla prověřena z hlediska možného vedení a byla od stavby na pozemku parc. č. 302/1 oddálena. Trasa energetického vedení byla zároveň vymezena jako územní rezerva, určená k dalšímu prověření jejího využití. Trasa je navržena s ohledem na existující limity v území, na blízkost obytné zástavby a existenci vedení VTL plynovodu. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

17. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 57838/2021 OUP, doručena dne 12. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemku parc. č. 272/43, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požaduje změnu z plochy OV/P3 do plochy BI bydlení, současně žádá o vyjmutí z veřejně prospěšných staveb pro předkupní právo. Pozemek má nového vlastníka, který již nemá zájem o výstavbu DPS. Obytná výstavba RD bude příznivější z hlediska zátěže lokality i z hlediska objemů staveb.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě nesouhlasu části veřejnosti byly plochy přestavby v centrální části přeraženy podle jejich charakteru do ploch zastavitelných a do zastavěného území. Plocha na pozemku parc. č. 272/43 tak byla zařazena do zastavitelné plochy uvnitř zastavěného území. Pozemek je obklopen obytnou zástavbou, záměr stavby občanského vybavení nebyl po dlouhou dobu realizován, pozemek je soukromého vlastníka, využití pro občanské vybavení je nereálné. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

18. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 57836/2021 OUP, doručena dne 12. 05.

2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE], která se týká pozemku parc. č. 290/5, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požaduje pozemek zařadit do plochy BI bydlení individuální v rodinných domech, s tím, že pozemek pro občanské vybavení je nevhodný, dostavba školy již proběhla. V lokalitě je provedena parcelace.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek bude nadále vymezen jako plocha ZN Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, na pozemku je vymezena územní rezerva pro OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. Podle stávajícího (předchozího) územního plánu je pozemek určen jako nezastavěné území – funkční celek Zemědělská krajina. Navrhované přípustné využití pozemku zůstává obdobné jako dle stávajícího územního plánu. Pozemek podléhá II. třídě ochrany ZPF, jedná se o nejkvalitnější půdy, které je možno odejmout z ochrany zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch bydlení, zájem na vymezení dalších ploch bydlení proto nepřevažuje nad zájmem ochrany ZPF. Vymezení jakýchkoliv zastavitelných ploch by podléhalo prověření ve změně územního plánu. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

19. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 59843/2021 OUP, doručena dne 17. 5.

2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE] 6, která se týká pozemků parc. č. 107/2 a st. 406, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí se zařazením pozemků do plochy ZS, požaduje pozemky zařadit do plochy RI – staveb pro rodinnou rekreaci, na pozemku je existující stavba evidovaná v KN.

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Evidované stavby pro rodinnou rekreaci byly zařazeny do plochy RI, zastavěné území. Pozemky přiléhající ke stavbám jsou ponechány jako plochy ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady. Jedná se o stávající stavby pro rodinnou rekreaci v poloze vně sídla, v přírodně hodnotném prostředí, rozšiřování staveb a ploch rekreace je v daných podmínkách nevhodné a nežádoucí, stavby proto byly vymezeny jako stabilizované, bez možnosti rozšiřování. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

20. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60011/2021 OUP, doručena dne 18. 5.

2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku společnost **RENOVA s.r.o, IČO: 45146527, se sídlem Přílepská 1791, 25263 Roztoky**, která se týká pozemku parc. č. 298/12, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s vymezením plochy ZK na části pozemku, zároveň vymezené jako VPO označené ZV-01 s předkupním právem pro obec, požaduje celý pozemek zařadit do bydlení BI.

Námítce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Plocha zeleně ZK byla z pozemku parc. č. 298/12 vypuštěna. V části při západní hranici pozemku je ve výkresu VPS vymezena TI-04 – liniová stavba technické infrastruktury s možností omezení vlastnického práva. Jedná se o jediné místo pro možný odvod dešťové vody z horní části území. Krajinný prostup v místě dotčeného pozemku byl koncipován již v původní územně plánovací dokumentaci. Liniová stavba je vymezena z důvodu potřeby zajištění odvodu vody v území. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

21. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60012/2021 OUP, doručena dne 18. 5.

2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku paní [REDAKCE], která se týká pozemků parc. č. 282/18, 282/19, 282/20, 282/21, 282/22, 282/23, 282/24, 282/26, 282/27, 282/30 a 282/34, k. ú. Únětice u Prahy, ve které žádají o zařazení pozemků do ploch BI bydlení individuální v rodinných domech. Pozemky nemají zemědělskou, ani jinou funkci, jedná se o půdu IV. třídy ochrany ZPF, tedy půdu s podprůměrnou produkční schopností. Ve společnosti probíhá krize bydlení, veřejný zájem je nadřazen veřejnému zájmu ochraně zemědělského půdního fondu, jednalo by se o logické doplnění zástavby v obci Únětice.

Námítka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námítka byla

uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Předmětné pozemky nejsou zapracovány do ploch bydlení v rodinných domech BI, návrh ÚP se nemění. Návrh územního plánu vychází ze schváleného zadání územního plánu, potvrzuje rozsah zastavitelných ploch dle původního územního plánu a stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch. Rozsah těchto ploch byl podrobně posuzován z hlediska podmínek zajištění veřejné infrastruktury a zároveň s ohledem na soudržnost obyvatel tak, aby rozvoj obce dle územního plánu neohrožoval podmínky života generací budoucích. Základní koncepce rozvoje je popsána v územním plánu a v textové části odůvodnění včetně předpokládaného počtu obyvatel. Obec má v současné době dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených ve vhodnějších polohách, převzatých z územního plánu. Podle ustanovení § 18 stavebního zákona územní plánování dále mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k množství nevyužitých ploch v rámci zastavitelných ploch a s ohledem na probíhající přípravu na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně přistupovat k vymezování zastavitelných ploch pro bydlení tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury a také odpovídal velikosti a charakteru sídla. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

22. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60014/2021 OUP, doručena dne 18. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 298/13, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s vymezením plochy ZK na části pozemku, zároveň vymezené jako VPO označené ZV-01 s předkupním právem pro obec, požaduje celý pozemek zařadit do bydlení.

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Plocha zeleně ZK byla z pozemku parc. č. 298/13 vypuštěna. V části při východní hranici pozemku je ve výkresu VPS vymezena TI-04 – liniová stavba technické infrastruktury s možností omezení vlastnického práva. Jedná se o jediné místo pro možný odvod dešťové vody z horní části území. Krajinný prostup v místě dotčeného pozemku byl koncipován již v původní územně plánovací dokumentaci. Liniová stavba je vymezena z důvodu potřeby zajištění odvodu vody v území. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

23. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60018/2021 OUP, doručena dne 18. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted] která se týká pozemku parc. č. 23/1, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požaduje zařadit do plochy SV, jedná se o neoplocenou součást nemovitosti na st. 10/2.

Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek parc. č. 23/1 byl zařazen do plochy SV, jedná se o neoplocenou součást nemovitosti na st. 10/2. Vymezení veřejného prostranství v daném místě není nezbytné. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno.

24. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60460/2021 OUP, doručena dne 18. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted] která se týká pozemku parc. č. 272/64, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s cestou, s tím, že nikdy tu nevedla, jak bylo mylně vyhodnoceno. Prostor mezi nízkou a vysokou zelení a cyklostezkou bude obtížně pronajímatelný, dojde k narušení celistvosti zemědělského pozemku. Zároveň je třeba řádně vyhodnotit ZPF, odejmout lze pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převyšuje zájem ochrany ZPF. Není možné, aby zemědělská půda I. a II. třídy ochrany, byla byť částečně zrušena a nahrazena pruhem nízké a vysoké zeleně.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o koncepci, navrhovaný úsek cyklostezky je vymezen jako propojení stávajících již realizovaných částí cest. Část DS vymezená na pozemku parc. č. 272/64 bude v návrhu ÚP zachována. Navrhovaná koncepce zajištění prostupnosti krajiny předpokládá propojenou cestní síť mezi sousedními obcemi pro pěší, případně cyklisty mimo silnice, uvedený úsek umožní propojení cesty ve směru od Roztok na Úholičky a Velké Přílepy. Úsek komunikace v územním plánu

není vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Realizace cesty i jakýchkoli jiných záměrů je možná pouze za souhlasu vlastníka. Záměr vymezení komunikace je součástí výkresu předpokládaných záborů ZPF, dotčené orgány s navrhovaným vynětím souhlasily. Plochy ZK a ZN vymezené na částech pozemku parc. č. 272/64 vynětí ze ZPF nepodléhají. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

25. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60643/2021 OUP, doručena dne 18. 5. 2021, a identické podání č. j. **MUCE 60489/2021** ze dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku [redacted] která se týká pozemků parc. č. 107/3 a st. 224, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí se zařazením do plochy ZS, požaduje pozemky zařadit do plochy RI – staveb pro rodinnou rekreaci.

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Evidované stavby pro rodinnou rekreaci byly zařazeny do plochy RI, zastavěné území. Pozemky přiléhající ke stávajícím jsou ponechány jako plochy ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady. Jedná se o stávající stavby pro rodinnou rekreaci v poloze vně sídla, v přírodně hodnotném prostředí, rozšiřování staveb a ploch rekreace je v daných podmínkách nevhodné a nežádoucí, stavby proto byly vymezeny jako stabilizované, bez možnosti rozšiřování. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

26. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60491/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku [redacted], **Severní předměstí, Plzeň 301 00**, jako vlastník pozemků parc. č. 287/1, 287/3, 290/13, 290/15, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) navrhuje, aby parc. č. 290/13 a 190/15 byly zařazeny do kategorie BI, pozemek je pro rezervu OV – školu nevhodný. 2) Navrhuje parc. č. 287/1 do kategorie VV (plochy vodní), s tím, že již historicky zde byla zbudována retenční nádrž s požerákem a stavidlem, která slouží k odtoku dešťových vod z blízké lokality Svatý Jan a v případě nenadálých dešťů z okolí nad pozemkem. 3) Navrhuje pozemek parc. č. 287/3 do kategorie RI (plochy pro rekreaci) pro bio zahradku s přenosnou dřevěnou pergolou či přenosným zahradním domkem, který bude sloužit jako zázemí pro zahradu i rybníček.

1) Námitka se v části zařazení pozemků parc. č. 290/13 a 190/15 do plochy BI zamítá.

2) Námitce se v části zařazení parc. č. 287/1 do plochy VV vodní vyhovuje částečně.

3) Námitka se v části zařazení pozemku parc. č. 287/3 do plochy RI rekreace zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Podle stávajícího územního plánu je pozemek určen jako nezastavěné území – funkční celek Zemědělská krajina. Navrhované využití pozemku zůstává obdobné dle stávajícího územního plánu. Pozemek podléhá II. třídě ochrany ZPF, jedná se o nejkvalitnější půdy, které je možno odejmout z ochrany zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z uvedeného důvodu případného veřejného zájmu je jako rezerva zahrnuta část pozemku pro zajištění případných potřeb staveb občanského vybavení, pokud by vznikla potřeba. Vymezení jakýchkoliv zastavitelných ploch by podléhalo prověření ve změně územního plánu. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch bydlení, zájem na vymezení dalších ploch bydlení proto nepřevažuje nad zájmem ochrany ZPF. Vymezení jakýchkoliv zastavitelných ploch by podléhalo prověření ve změně územního plánu. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 2) Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako druh pozemku vodní plocha. Na pozemku je stožár a vedení VN a vysoká dřevinná zeleň, do plochy vodní VV proto byla vymezena jen odpovídající část pozemku. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

Ad 3) Jedná se o pozemek mimo zastavěné území, ve volné krajině. Podle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je pro územní plánování uloženo nepřipouštět rozšiřování chatových lokalit. Pozemek podléhá II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu, jedná se o nejkvalitnější půdy, které je možno odejmout z ochrany zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

27. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60597/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku paní [redacted], která se týká pozemků parc. č. 210/4, 210/5, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) nesouhlasí s podmínkou komunikace, s tím, že pozemek parc. č. 210/2 je již zastavěn. Zároveň požadavek 8 m je diskriminační, v jiných lokalitách není požadavek stanoven, požaduje podmínku vypustit. 2) Nesouhlasí se změnou pozemků na stavební – plocha Z11, protože se tím nelogicky a nesystémově rozšiřuje zastavěné území obce na úkor krajinné zelené (ZN). Návrh ÚP neřeší přístup k těmto pozemkům a vybudování veřejně přístupného prostoru v tomto místě. 3) Požaduje do podmínek ploch BI doplnit „Podsklepení není touto podmínkou vyloučeno“ 4) Požaduje zachovat v ÚP veřejně prospěšnou stavbu úprava šířkových parametrů ulice

Nad rybníkem (číslo DS 02), 5) Požaduje mezi veřejně prospěšné stavby doplnit zavedení sítě technické infrastruktury z ulice Nad Rybníkem (p. č. 216/17) na pozemky p. č. 210/3 až 210/7 k. ú. Únětice u Prahy, 6) Požaduje v textové části ponechat větu na str. 24 podmínky plochy BV „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“.

- 1) Námitce se v části vypuštění podmínky realizace komunikace vyhovuje částečně.
- 2) Námitka se v části týkající se lokality Z11 zamítá.
- 3) Námitce se v části upřesnění prostorových podmínek vyhovuje.
- 4) Námitka se v části týkající se zachování vymezení VPS DS-02 zamítá.
- 5) Námitka se v části týkající se vymezení VPS technické infrastruktury k pozemkům parc. č. 210/3 až 210/7 zamítá.
- 6) Námitka se v části týkající se doplnění podmínek využití při provádění stavebních úprav plochy SV zamítá.

Odůvodnění:

Ad 1) Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Podmínka uvedená v článku F. 2.1 BI byla upravena na obecnou formulaci. Požadavek parametru veřejného prostranství vyplývá ze současných právních předpisů a je platný i bez uvedení v územním plánu. Platí pro všechna nově vymezovaná prostranství pro umístění pozemních komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů, tedy i v ostatních zastavitelných lokalitách. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 2) Plocha Z11 je plocha převzatá z platného územního plánu, na pozemcích bylo vydáno územní rozhodnutí. Do podmínek plochy byl doplněn požadavek na zajištění přístupu na pozemky ze zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikace. Požadavek vyplývá z právních předpisů, platí i bez uvedení v územním plánu. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 3) Podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení BI byly upřesněny tak, aby byly jednoznačné, tzn. bylo doplněno, že stavby mohou obsahovat podzemní podlaží. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

Ad 4) Veřejně prospěšná stavba DS-02 zůstane vymezena v kratší podobě dle návrhu ÚP pro veřejné projednání, tedy v úseku, kde jsou šířkové parametry pozemku komunikace nedostatečné. Šířka pozemku komunikace Nad Rybníkem je min 8 m, parametry pozemku pro komunikaci jsou dostatečné. Není důvod pro vymezení veřejně prospěšné stavby. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 5) Zavedení inženýrských sítí k pozemkům se týká pouze několika vlastníků, nejedná se o veřejnou prospěšnost, jedná se o záměr ve prospěch několika soukromých vlastníků. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 6) Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy dle pojmů stavebního zákona nejsou přístavbou ani nástavbou. Stavebními úpravami se zastavěnost pozemku nezvyšuje. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

28. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60600/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted] 2, která se týká pozemku parc. č. 210/3, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s podmínkou komunikace, pozemek 210/2 je již zastavěn, požadavek 8 m je diskriminační, v jiných lokalitách není požadavek stanoven.

Námitce se vyhovuje částečně.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Podmínka uvedená v článku F. 2.1 BI byla upravena na obecnou formulaci. Požadavek parametru veřejného prostranství vyplývá ze současných právních předpisů a je platný i bez uvedení v územním plánu. Platí pro všechna nově vymezovaná prostranství pro umístění pozemních komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů, tedy i v ostatních zastavitelných lokalitách. Z uvedených důvodů námitce bylo vyhověno částečně.

29. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60604/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted], která se týká pozemků parc. č. st. 40/1; 1; 2; 3; 84/1; 86; st.44/1, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) nesouhlasí s navrženým uspořádáním funkčních ploch, navrhuje úpravu několika regulativů ve funkční ploše SV (plocha P9) – a to požadavek na propojení DS definovat pouze v textové části, prostřednictvím počátečního a koncového bodu přes sloučenou jednotnou funkční plochu SV, spolu s obecnou podmínkou splnění normových parametrů této komunikace pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace. 2) Navrhují OV více rozprostřít v ploše P9. Obecně navrhuje umísťovat tyto funkce na úrovni bezbariérově přístupného parteru, 2.NP a podkroví pro bydlení. Navrhují v území P9 funkci občanského vybavení sloučit s funkcí SV za podmínky úpravy procentuálního zastoupení jednotlivých funkcí, cca 25 % HPP. 3) V ploše ZS umožnit

vybudování chodníku a parkovacích stání (v jižní části ZS navazuje na komunikaci Rýznerova a je zde potenciál úpravy zpevněných ploch s vybudováním nového chodníku a případně i podélných veřejně přístupných parkovacích míst. V zájmu obce bychom byli rádi, aby toto bylo v rámci regulace umožněno. 4) Nesouhlasí s některými regulativy v ploše SV v P9: Navrhují pro jednopodlažní stavby (MŠ, komunitní centrum) navrhují zastavěnost 50%, Doporučují, aby maximální možná hrubá podlažní plocha byla definovaná jen podlažností a charakterem řešení podkroví, jak je již v návrhu územního plánu uvedeno, Nesouhlasí s regulativem max. 50% celkové přípustné zastavěné plochy (myšleno pravděpodobně hrubé podlažní plochy) pro bydlení, vidí jako realistický splnitelný regulativ minimálního zastoupení občanského vybavení nebo jiné nebytové funkce v kapacitě min. 25% celkových hrubých podlažních ploch. Navrhují zpracovat závěry územní studie do územního plánu.

- 1) **Námítce se v části týkající se úpravy vymezení komunikačního propojení v ploše P9 vyhovuje.**
- 2) **Námítce se v části týkající se vymezení občanského vybavení na pozemku parc. č. st. 40/1 jiným způsobem, než přímým vymezením, se vyhovuje.**
- 3) **Námítce se v části upřesnění podmínek využití plochy ZS vyhovuje.**
- 4) **Námítce se v části zpracování výsledků územní studie včetně upřesnění regulativů vyhovuje.**

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Plocha DS na pozemku st. 40/1 byla z grafické části ÚP vypuštěna a nahrazena podmínkou v textové části. Plocha SV je vymezena na pozemku parc. č. st. 40/1 celistvě, bez členění na dvě samostatné plochy. Požadované propojení bude zajištěno na základě stanovené podmínky, a to v libovolné trase dle budoucího řešení. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

Ad 2) Plocha OV na pozemku 40/1 byla nahrazena plochou SV, požadavek na občanské vybavení byl definován formou podílu hrubých podlažních ploch z celkového možného využití. Umístění funkcí občanského vybavení není nezbytné v původně vymezené poloze, v návrhu ÚP proto bylo předepsáno jiným způsobem. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

Ad 3) Podmínky využití plochy bydlení ZS byly upřesněny, možnost umístění pěších komunikací v ZS byla doplněna. Využití je v souladu s charakterem ploch. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

Ad 4) Podrobnější využití pozemků v centrální části obce včetně podmínek vhodného prostorového uspořádání prověřila aktuálně pořizovaná územní studie centra obce, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek bylo upraveno dle výsledků zpracovávané studie. Plocha OV byla přearžována do plochy SV, v ploše SV byla upravena podmínka maximální zastavěnosti plochy 45 %, a podíl občanského vybavení a služeb byl stanoven poměrem využití z celkového množství hrubých podlažních ploch. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

30. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60606/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku paní [redacted], která se týká pozemku parc. č. 210/3, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Nesouhlasí s podmínkou komunikace, s tím, že pozemek parc. č. 210/2 je již zastavěn. Zároveň požadavek 8 m je diskriminační, v jiných lokalitách není požadavek stanoven, požaduje podmínku vypustit. 2) Požaduje do podmínek ploch BI doplnit „Podsplepení není touto podmínkou vyloučeno“, 3) Požaduje zachovat v ÚP veřejně prospěšnou stavbu úprava šířkových parametrů ulice Nad Rybníkem (číslo DS 02), 4) Požaduje mezi veřejně prospěšné stavby doplnit zavedení sítě technické infrastruktury z ulice Nad Rybníkem (p. č. 216/17) na pozemky p. č. 210/3 až 210/7 k. ú. Únětice u Prahy, 5) Požaduje v textové části ponechat větu na str. 24 podmínky plochy BV „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“, 6) Požaduje, aby v územním plánu zůstalo zachováno funkční využití pozemků p. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51 jako Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny.

- 1) **Námítce se v části vypuštění podmínky realizace komunikace vyhovuje částečně.**
- 2) **Námítce se v části upřesnění prostorových podmínek vyhovuje.**
- 3) **Námítka se v části týkající se zachování vymezení VPS DS-02 zamítá.**
- 4) **Námítka se v části týkající se vymezení VPS technické infrastruktury k pozemkům parc. č. 210/3 až 210/7 zamítá.**
- 5) **Námítka se v části týkající se doplnění podmínek využití plochy SV zamítá.**
- 6) **Námítka se v části na pozemcích parc. č. 272/50,270/57,270/45 a 270/51 zamítá.**

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Podmínka uvedená v článku F. 2.1 BI byla upravena na obecnou formulaci, Požadavek parametru veřejného prostranství vyplývá ze současných právních předpisů a je platný i bez uvedení v územním plánu. Platí pro všechna nově vymezovaná prostranství pro umístění komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů, tedy i v ostatních zastavitelných lokalitách. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno částečně.

Ad 2) Podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení BI byly upřesněny tak ,aby byly jednoznačné, tzn. bylo doplněno, že stavby mohou obsahovat podzemní podlaží. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

Ad 3) Veřejně prospěšná stavba DS-02 zůstane vymezena v kratší podobě dle návrhu ÚP pro veřejné projednání, tedy v úseku, kde jsou šířkové parametry pozemku komunikace nedostatečné. Šířka pozemku komunikace Nad Rybníkem je min 8 m, parametry pozemku pro komunikaci jsou dostatečné. Není důvod pro vymezení veřejně prospěšné stavby. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 4) Zavedení inženýrských sítí k pozemkům se týká pouze několika vlastníků, nejedná se o veřejnou prospěšnost, jedná se o záměr ve prospěch několika soukromých vlastníků. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 5) Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy dle pojmů stavebního zákona nejsou přístavbou ani nástavbou. Stavebními úpravami se zastavěnost pozemku nezvyšuje. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 6) Plocha Z11 je plocha převzatá z platného územního plánu, na pozemcích bylo vydáno územní rozhodnutí. Do podmínek plochy byl doplněn požadavek na zajištění přístupu na pozemky ze zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikace. Požadavek vyplývá z právních předpisů, platí i bez uvedení v územním plánu. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

31. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 60658/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námítku paní [redacted] která se týká pozemků parc. č. 292/7, 292/8, 292/9, 292/10, 292/11, k. ú. Únětice u Prahy, ve které žádá o změnu zařazení plochy s rozdílným způsobem využití ze „ZK“ na „BI“. Stávající návrh ÚP neumožňuje stavbu rodinného domu. Pozemky pořizovali za účelem výstavby rodinného domu a je přivedena infrastruktura. Ostatní pozemky z původně rozděleného pozemku (parcela 292) jsou již zastavěné.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemky byly dle stávajícího územního plánu vymezeny jako zastavitelné plochy bydlení, navazují na stávající pozemky rodinných domů. Pozemky byly s ohledem na vedení VTL plynu a VN elektro v částech vymezeny do plochy bydlení. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

32. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 61111/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námítku společnost **Letiště Praha, a. s., se sídlem K letišti 1019/6, P.O.BOX 89, 161 00 Praha 6**, ve které požadují zapracování ochranných pásem leteckých staveb v textové části Odůvodnění v kapitole E.5.2. železniční, lodní a letecká doprava a znázornění ve výkresové části ÚP, konkrétně - OP vzletové a přistávací plochy, OP přechodové plochy, OP vnitřní vodorovné plochy, OP kuželové plochy, OP se zákazem laserového zařízení – sektor A, Ochranné hlukové pásmo zóna A. Dále požadují v textové části Odůvodnění na str. 11 vypustit text „... zasolením z letiště“.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Údaje o ochranných pásmech včetně vymezení v grafické části byly zapracovány. Požadovaná formulace v odůvodnění ÚP byla vypuštěna. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

33. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 61133/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021; **Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze se sídlem Hrad III. Nádvoří 48/2, Praha 1- Hradčany 119 01**, která je zastoupena [redacted], viz dále námítka č. 34, shodné podání.

34. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 61188/2021 OUP ze dne 20. 5. 2021 (identické podání s MUCE 61133/2021). Proti Návrhu ÚP Únětice podala námítku **Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze se sídlem Hrad III. Nádvoří 48/2, Praha 1- Hradčany 119 01**, která je zastoupena [redacted], týkající se pozemků parc. č. 272/63, k. ú. Únětice u Prahy, a pozemků parc. č. 129/8 a 139 a parc. č. 129/7 a 128, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Nesouhlasí s plochou ZN (plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná, převážně nízká, přírodní louky a pastviny) a žádá zarovnání hrany vymezením plochy BI. Dotčená plocha ZN přiléhá k zastavitelné ploše Z11, v současnosti vytváří nelogické a urbanisticky nevhodné představení zástavby před současnou severní linií zástavby a narušení půdorysu obce. Vzhledem k tomu, že zrušení zastavitelnosti plochy bydlení Z11 je s ohledem na legislativu nereálné a realizace budoucí zástavby v ploše Z11 nejvýše pravděpodobná, jeví se zarovnání severní linie urbanisticky vhodné. 2) Nesouhlasí s vymezením plochy Z8 – dopravní (parkoviště) na parc. č. 129/8 a 139 a s VPS D-03. Považuje umístění záchytného parkoviště za krajně nevhodné, příliš vzdálené od centra obce a nebezpečně umístěné z důvodu nedostatečného komunikačního propojení s centrem obce. Pozemek je pronajímán provozovateli autoservisu a v důsledku realizace záchytného parkoviště podle nového územního plánu by byla ve svém

vlastnickém právu a možnosti pozemek pronajímat nepřiměřeně omezena, a bez existence veřejného zájmu na tomto omezení. 3) Nesouhlasí s veřejně prospěšnou stavbou DS – 07 (pěší a cyklo propojení k Lidlu) na parc. č. 129/7, k. ú. Únětice u Prahy.

1) Námitka se v části požadavku na vymezení plochy BI zamítá.

2) Námitka se v části požadavku na vypuštění plochy dopravy na pozemcích parc. č. 129/8 a 139 zamítá.

3) Námitka se v části požadavku na vypuštění plochy pro pěší a cyklo propojení do Horoměřic na pozemku parc. č. 129/7 zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Způsob vymezení ploch na pozemku parc. č. 272/63 zůstává zachován. Pozemek v jižní části podléhá II. třídě ochrany ZPF, jedná se o nejkvalitnější půdy, které je možno odejmout z ochrany zemědělského půdního fondu pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených ve vhodnějších polohách. Podle stavebního zákona územní plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Vzhledem k množství nevyužitých ploch v rámci zastavitelných ploch a s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně stanovovat koncepci rozvoje ploch bydlení v obci tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury. V současné době nelze z důvodů kapacit veřejné infrastruktury rozšiřovat území pro novou zástavbu. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 2) Návrh parkoviště zůstane v návrhu územního plánu zachován, jedná se o jeden z významných zájmů obce a jeho obyvatel na zajištění kvality bydlení v sídle, které je stále více atakováno automobilovou dopravou, cyklistickou dopravou a turistickým ruchem. Hlavní komunikace v sídle je určena pro zklidnění, zajištění jisté preference pěšího pohybu a bezpečnosti chodců, včetně návrhu realizace chodníků, což předmětný zájem obce na vybudování záchranného parkoviště v místě u vjezdu do obce jako stavby ve veřejném zájmu všech obyvatel zdůvodňuje. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 3) Veřejně prospěšná stavba DS – 07 (pěší a cyklo propojení z obce do Horoměřic) je v návrhu ÚP zachována. Realizace pěší a cyklistické cesty mezi obcemi Únětice a Horoměřice mimo těleso vozovky podél frekventované silnice je potřebné a žádoucí. Nejedná se jen o zpřístupnění obchodního zařízení, ale o pěší a cyklistické nemotoristické propojení sídel, což je obecně žádoucím a prospěšným návrhem a je součástí komplexního řešení návrhu všech pěších a cyklistických tras (dopravní koncepce) všemi směry od sídla včetně obnovy starých původních cest / úvozových cest, zprůchodnění krajiny, obnovení jejího měřítka, opatření dřevinou zelení (aleje, stromořadí, remízky, meze apod.). Jedná se současně o bezpečnost uživatelů dopravních cest. Územní plán neřeší podrobnost materiálového povrchu, nelze proto předjímat, že se jedná o asfaltový povrch. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

35. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 61352/2021 OUP, doručena dne 20. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted], která se týká pozemku parc. č. 272/46, k. ú. Únětice u Prahy, ve které žádá o prověření vymezení např. do plochy BI, případně s nabídkou věnování části pozemku obci s možností přičlenění ke stávajícímu sportovnímu areálu a zachování plochy OS na této části pozemku. Jedná se o parcelu uprostřed obytné zástavby ve stabilizované části obce – tzv. Svatý Jan. Původní záměr stavby domova seniorů nebyl realizován, investor skončil v insolvenci. Navrhuji například věnovat části pozemku obci s možností přičlenění ke stávajícímu sportovnímu areálu a zachování plochy OS na této části pozemku, (pruh o délce cca 50 m na jižní hranici pozemku směrem k hřišti).

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemek byl zachován v ploše OV – tělovýchovná a sportovní zařízení. Pozemek se nachází v přímém sousedství areálu Sokolovny, v současné době je vhodné ponechat rezervu pro možný rozvoj volno časového vybavení v centru obce. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

36. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 61356/2021 OUP, doručena dne 20. 5. 2021 - Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted], která se týká pozemků parc. č. st. 48/4, st. 48/1, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s plochou PV až k domu čp 180 a čp 21, požaduje aby vymezení plochy PV ctilo hranici parc. č. 447.

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Části pozemků parc. č. st. 48/4 a st. 48/1 budou zakresleny jako součást plochy SV. Jedná se o pozemky v soukromém vlastnictví, v současnosti neoplocené, ale náležející ke stavbám rodinných domů. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

37. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 62743/2021 OUP, doručena dne 19. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podalo námitku družstvo **Stavebník – stavební bytové družstvo v likvidaci, IČO: 25652541**, prostřednictvím pana [REDAKCE], ve které: 1) Nesouhlasí s vymezením historického centra obce jako plochy přestavby – riziko devastace, požaduje vymezit jako zastavěné území, doplnit srozumitelný text o hodnotách. 2) Požaduje v Hlavním výkrese opravit - pozemek parc. č. 272/43 zařadit jako plocha zastavitelná, nikoli přestavba P3, k tomuto pozemku je vydáno platné Územní rozhodnutí č. j. 5757/98/Ma/SÚ Roztoky, a to na výstavbu domu s pečovatelskou službou, - pozemek 282/36 zařadit do „ZK“ – zelený koridor. Tento návrh je návrhem původního vlastníka pozemku pana Jana Čonky, - požaduje pozemky 290/1, 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 zařadit do plochy SV plochy smíšené obytné, venkovské. 3) Výkres 4.3 zábor zemědělské půdy - opravit zákres pozemků 290/1, 290/2, 290/10, 290/13, 290/14, 290/15, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19, neodpovídá písemnému sdělení obce, že výše uvedené pozemky jsou v územním plánu označeny jako zastavitelné území. 4) Výkres koncepce dopravy: chybí spojnice mezi polní cestou č. 283/6 a cestou č. 405, chybí napojení DS 07 v obci na stávající pěší a cyklo cestní síť. Rovněž tak chybí napojení na západní konec DS 07 na hranici katastru obce Horoměřice, absenteje zákres stávající cestní sítě na pozemcích 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6 a 287/5. 5) Výkres koncepce zásobování vodou - nesprávně vyznačené barevné provedení řadu DN 110/DN 80 – nesoulad s legendou výkresu. 6) Výkres 4.6. koncepce uspořádání krajiny: nedocení současných možností moderního územního plánování. Nedbale nízký podíl ploch, zadržujících vodu v krajině je nedůvodný. Požaduje zvýšení žádoucí retence: severní část obce – plocha pod spojnici cest 283/6 a 405 směrem k intravilánu obce; jižní část obce – plocha od příjezdové komunikace do obce v místě pozemku č. 83 dále navazující na pozemek č. 135, 133/6, 181/1, 144/1 a 180 – zařadit do ZN případně ZK. 7) Výkres 4.7 archeologická a památková ochrana – podstatná část pro udržení a zdůraznění urbanistické a kulturní hodnoty obce, je potřeba rozpracovat další stupně územně plánovací dokumentace, jako odborný návod pro všechny vlastníky nemovitostí soustředěných v historickém středu obce.

- 1) **Námítce se v části požadavku na vypuštění ploch přestavby v historickém jádru obce vyhovuje.**
- 2) **Námítce se v části požadavku na úpravy hlavního výkresu územního plánu vyhovuje částečně.**
- 3) **Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu předpokládaných záborů ZPF územního plánu zamítá.**
- 4) **Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce dopravy územního plánu zamítá.**
- 5) **Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce zásobování vodou územního plánu zamítá.**
- 6) **Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce uspořádání krajiny územního plánu zamítá.**
- 7) **Námítce v části požadavku na úpravy výkresu archeologická a památková ochrany územního plánu se vyhovuje.**

Odůvodnění:

Ad 1) Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemky historického centra byly vyřazeny z ploch přestavby, jsou součástí zastavěného území. Do podmínek SV byl doplněn požadavek na respektování kulturně historických hodnot v jádru obce. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

Ad 2) Pozemek parc. č. 272/43 byl přeřazen z plochy přestavby do zastavitelné plochy, jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území.

Požadavku na zařazení pozemku parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ nebylo vyhověno. Rozšíření plochy ZK by znamenalo rozšíření ploch předpokládaných záborů ZPF, bez pádného důvodu. Jedná se o pozemek jiného vlastníka, který požadavek na vymezení plochy ZK na svém pozemku neuplatnil. V námítce podatele není jiné zdůvodnění, než původní záměr vlastníka.

Požadavku na zařazení pozemků parc. č. 290/1, 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 do plochy SV – plochy smíšené obytné nebylo vyhověno. V návrhu ÚP bude zachována územní rezerva pro plochy OV a plochy smíšené nezastavěného území - ZN zeleň krajinná převážně nízká. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených ve vhodnějších polohách. Vzhledem k množství nevyužitých ploch a zároveň s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně stanovovat koncepci rozvoje ploch bydlení v obci tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury. Podle stavebního zákona územní plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně

urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno částečně.

Ad 3) Zákres vlnění je v pořádku, odpovídá vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití dle hlavního výkresu, ve vyhodnocení záborů jsou zařazeny plochy ZK. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 4) Propojení mezi polní cestou č. 283/6 a cestou č. 405 není zvláště potřeba, lze projít ulicí Sv. Jan a pokračovat na cestní okruh. Zároveň podle stanovených podmínek využití je realizace cesty v krajině v ploše polní možná. V obci jsou nedořešené pouze úseky, v územním plánu nelze řešit zcela, nelze řešit detaily. Realizace cest v krajině dle konkrétních podmínek je podle podmínek územního plánu možná. Cesty jsou vyšlapané (vyježděné) mimo provedenou parcelaci. Cestní síť zde není důvod potvrzovat v určení dle KN, navrhopvat či zakládat. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 5) Vyznačení ve výkrese bylo zkontrolováno, je v pořádku. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 6) Návrh územního plánu obsahuje dostatečné množství ploch pro retenci. Retenční opatření lze realizovat i v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán stanovuje podmínky, jeho úkolem není vlastní návrh řešení. Podmínky pro zajištění zadržování vody krajině jsou v územním plánu nastaveny. Z uvedených důvodů námítce nebylo vyhověno.

Ad 7) Centrum obce bylo ve výkrese Archeologická a památková ochrana vymezeno jako Urbanisticky hodnotný historický střed obce, zároveň je v ÚP stanovena podmínka zpracování územní studie pro toto území. V současné době Územní studii centra Únětic, která podrobněji stanovuje podmínky využití pozemků a podmínky prostorového uspořádání na území širšího centra obce, již obec Únětice z vlastního podnětu pořizuje. Z uvedených důvodů bylo námítce vyhověno.

38. Námítka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 62745/2021 OUP, doručena dne 21. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námítku paní [redacted], ve které: 1) Nesouhlasí s vymezením historického centra obce jako plochy přestavby – riziko devastace, požaduje vymezit jako zastavěné území, doplnit srozumitelný text o hodnotách. 2) Požaduje v Hlavním výkrese opravit- pozemek parc. č. 272/43 zařadit jako plocha zastavitelná, nikoli přestavba P3, k tomuto pozemku je vydáno platné Územní rozhodnutí č. j. 5757/98/Ma/SÚ Roztoky, a to na výstavbu domu s pečovatelskou službou. Požaduje pozemek 282/36 zařadit do „ZK“ – zelený koridor. Tento návrh je návrhem původního vlastníka pozemku pana Jana Čonky. Požaduje - pozemky 290/1, 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 zařadit do plochy SV plochy smíšené obytné, venkovské. 3) Výkres 4.3 zábor zemědělské půdy - opravit zákres pozemků 290/1, 290/2, 290/10, 290/13, 290/14, 290/15, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19, neodpovídá písemnému sdělení obce, že výše uvedené pozemky jsou v územním plánu označené jako zastavitelné území. 4) Výkres koncepce dopravy: chybí spojnice mezi polní cestou č. 283/6 a cestou č. 405, chybí napojení DS 07 v obci na stávající pěší a cyklo cestní síť. Rovněž tak chybí napojení na západní konec DS 07 na hranici katastru obce Horoměřice, absentuje zákres stávající cestní sítě na pozemcích 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6 a 287/5. 5) Výkres koncepce zásobování vodou - nesprávně vyznačené barevné provedení řadu DN 110/DN80 – nesoulad s legendou výkresu. 6) Výkres 4.6 koncepce uspořádání krajiny: nedocnění současných možností moderního územního plánování. Nedbale nízký podíl ploch, zadržujících vodu v krajině je nedůvodný. Požaduje zvýšení žádoucí retence: severní část obce – plocha pod spojnici cest 283/6 a 405 směrem k intravilánu obce; jižní část obce – plocha od příjezdové komunikace do obce v místě pozemku č. 83 dále navazující na pozemek č. 135, 133/6, 181/1, 144/1 a 180 – zařadit do ZN případně ZK. 7) Výkres 4.7 archeologická a památková ochrana – podstatná část pro udržení a zdůraznění urbanistické a kulturní hodnoty obce, je potřeba rozpracovat další stupně územně plánovací dokumentace, jako odborný návod pro všechny vlastníky nemovitostí soustředěných v historickém středu obce.

- 1) Námítce se v části požadavku na vypuštění ploch přestavby v historickém jádru obce vyhovuje.
- 2) Námítce se v části požadavku na úpravy hlavního výkresu územního plánu vyhovuje částečně.
- 3) Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu předpokládaných záborů ZPF územního plánu zamítá.
- 4) Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce dopravy územního plánu zamítá.
- 5) Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce zásobování vodou územního plánu zamítá.
- 6) Námítka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce uspořádání krajiny územního plánu zamítá.
- 7) Námítka v části požadavku na úpravy výkresu archeologická a památková ochrany územního plánu se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námítku. Námítka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Pozemky historického centra byly vyřazeny z ploch přestavby, jsou součástí zastavěného území. Do podmínek SV byl doplněn požadavek na respektování kulturně historických hodnot v jádru obce. Z uvedených důvodů

bylo námitce vyhověno.

Ad 2) Pozemek parc. č. 272/43 byl přeřazen z plochy přestavby do zastavitelné plochy, jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území.

Požadavku na zařazení pozemku parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ nebylo vyhověno. Rozšíření plochy ZK by znamenalo rozšíření ploch předpokládaných záborů ZPF, bez pádného důvodu. Jedná se o pozemek jiného vlastníka, který požadavek na vymezení plochy ZK na svém pozemku neuplatnil. V námitce podatele není jiné zdůvodnění, než původní záměr vlastníka.

Požadavku na zařazení pozemků parc. č. 290/1, 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 do plochy SV – plochy smíšené obytné nebylo vyhověno.

V návrhu ÚP bude zachována územní rezerva pro OV a plochy dle projednávaného návrhu. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených ve vhodnějších polohách. Vzhledem k množství nevyužitých ploch a zároveň s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně stanovovat koncepci rozvoje ploch bydlení v obci, tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury. Podle stavebního zákona územní plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. V současné době nelze z důvodů kapacit veřejné infrastruktury rozšiřovat území pro novou zástavbu. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 3) Zákres vymezení je v pořádku, odpovídá vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití dle hlavního výkresu, ve vyhodnocení záborů jsou zařazeny plochy ZK. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 4) Propojení mezi polní cestou č. 283/6 a cestou č. 405 není zvláště potřeba, lze projít ulicí Sv. Jan a pokračovat na cestní okruh. Zároveň podle stanovených podmínek využití je realizace cesty v krajině v ploše polní možná. V obci jsou nedořešené pouze úseky, v územním plánu nelze řešit zcela, nelze řešit detaily. Realizace cest v krajině dle konkrétních podmínek je podle podmínek územního plánu možná. Cesty jsou vyšlapané (vyježděné) mimo provedenou parcelaci. Cestní síť zde není důvod potvrzovat v určení dle KN, navrhovat či zakládat. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 5) Vyznačení ve výkrese bylo zkontrolováno, je v pořádku. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 6) Návrh územního plánu obsahuje dostatečné množství ploch pro retenci. Retenční opatření lze realizovat i v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán stanovuje podmínky, jeho úkolem není vlastní návrh řešení. Podmínky pro zajištění zadržování vody krajině jsou v územním plánu nastaveny. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 7) Centrum obce bylo ve výkrese Archeologická a památková ochrana vymezeno jako Urbanisticky hodnotný historický střed obce, zároveň je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie pro toto území. V současné době Územní studii centra Únětic, která podrobněji stanovuje podmínky využití pozemků a podmínky prostorového uspořádání na území širšího centra obce, již obec Únětice z vlastního podnětu pořizuje. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

39. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 62757/2021 OUP, doručena dne 21. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku paní [redacted], ve které: 1) Nesouhlasí s vymezením historického centra obce jako plochy přestavby – riziko devastace, požaduje vymezit jako zastavěné území, doplnit srozumitelný text o hodnotách. 2) Požaduje v Hlavním výkrese opravit- pozemek parc. č. 272/43 zařadit jako plocha zastavitelná, nikoli přestavba P3, k tomuto pozemku je vydáno platné Územní rozhodnutí č. j. 5757/98/Ma/SÚ Rostoky, a to na výstavbu domu s pečovatelskou službou. Požaduje pozemek 282/36 zařadit do „ZK“ – zelený koridor. Tento návrh je návrhem původního vlastníka pozemku pana Jana Čonky. Požaduje - pozemky 290/1, 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 zařadit do plochy SV plochy smíšené obytné, venkovské. 3) Výkres 4.3 zábor zemědělské půdy - opravit zakres pozemků 290/1, 290/2, 290/10, 290/13, 290/14, 290/15, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19, neodpovídá písemnému sdělení obce, že výše uvedené pozemky jsou v územním plánu označené jako zastavitelné území. 4) Výkres koncepce dopravy: chybí spojnice mezi polní cestou č. 283/6 a cestou č. 405, chybí napojení DS 07 v obci na stávající pěší a cyklo cestní síť. Rovněž tak chybí napojení na západní konec DS 07 na hranici katastru obce Horoměřice, absentuje zakres stávající cestní sítě na pozemcích 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6 a 287/5. 5) Výkres koncepce zásobování vodou - nesprávně vyznačené barevné provedení řadu DN 110/DN80 – nesoulad s legendou výkresu. 6) Výkres 4.6 koncepce uspořádání krajiny: nedocení současných možností moderního územního plánování. Nedbale nízký podíl ploch, zadržujících vodu v krajině je nedůvodný. Požaduje zvýšení žádoucí retence: severní část obce – plocha pod spojnici cest 283/6 a 405 směrem k intravilánu obce; jižní část obce – plocha od příjezdové komunikace do obce v místě pozemku č. 83 dále navazující na pozemek č. 135, 133/6, 181/1, 144/1 a 180 –

zařadit do ZN případně ZK. 7) Výkres 4.7 archeologická a památková ochrana – podstatná část pro udržení a zdůraznění urbanistické a kulturní hodnoty obce, je potřeba rozpracovat další stupně územně plánovací dokumentace, jako odborný návod pro všechny vlastníky nemovitostí soustředěných v historickém středu obce.

- 1) Námitce se v části požadavku na vypuštění ploch přestavby v historickém jádru obce vyhovuje.
- 2) Námitce se v části požadavku na úpravy hlavního výkresu územního plánu vyhovuje částečně.
- 3) Námitka se v části požadavku na úpravy výkresu předpokládaných záborů ZPF územního plánu zamítá.
- 4) Námitka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce dopravy územního plánu zamítá.
- 5) Námitka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce zásobování vodou územního plánu zamítá.
- 6) Námitka se v části požadavku na úpravy výkresu koncepce uspořádání krajiny územního plánu zamítá.
- 7) Námitce v části požadavku na úpravy výkresu archeologická a památková ochrany územního plánu se vyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3. stavebního zákona.

Ad 1) Pozemky historického centra byly vyřazeny z ploch přestavby, jsou součástí zastavěného území. Do podmínek SV byl doplněn požadavek na respektování kulturně historických hodnot v jádru obce. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

Ad 2) Pozemek parc. č. 272/43 byl přeřazen z plochy přestavby do zastavitelné plochy, jedná se o pozemek uvnitř zastavěného území.

Požadavku na zařazení pozemek parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ nebylo vyhověno. Rozšíření plochy ZK by znamenalo rozšíření ploch předpokládaných záborů ZPF, bez pádného důvodu. Jedná se o pozemek jiného vlastníka, který požadavek na vymezení plochy ZK na svém pozemku neuplatnil. V námitce podatele není jiné zdůvodnění, než původní záměr vlastníka.

Požadavku na zařazení pozemků parc. č. 290/1, 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 do plochy SV – plochy smíšené obytné nebylo vyhověno.

V návrhu ÚP bude zachována územní rezerva pro OV a plochy dle projednávaného návrhu. Obec má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených ve vhodnějších polohách. Vzhledem k množství nevyužitých ploch a zároveň s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně stanovovat koncepci rozvoje ploch bydlení v obci. Podle stavebního zákona územní plánování mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vzhledem k množství nevyužitých ploch v rámci zastavitelných ploch a s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně stanovovat koncepci rozvoje ploch bydlení v obci tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury. V současné době nelze z důvodů kapacit veřejné infrastruktury rozšiřovat území pro novou zástavbu. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 3) Zákres vlnění je v pořádku, odpovídá vymezeným plochám s rozdílným způsobem využití dle hlavního výkresu, ve vyhodnocení záborů jsou zařazeny plochy ZK. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 4) Propojení mezi polní cestou č. parc. 283/6 a cestou č. parc. 405 není zvláště potřeba, lze projít ulicí Sv. Jan a pokračovat na cestní okruh. Zároveň podle stanovených podmínek využití je realizace cesty v krajině v ploše polní možná. V obci jsou nedořešené pouze úseky, v územním plánu nelze řešit zcela, nelze řešit detaily. Realizace cest v krajině dle konkrétních podmínek je podle podmínek územního plánu možná. Cesty jsou vyšlapané (vyježděné) mimo provedenou parcelaci. Cestní síť zde není důvod potvrzovat v určení dle KN, navrhovat či zakládat. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 5) Vyznačení v předmětném výkresu bylo zkontrolováno a je v pořádku. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 6) Návrh územního plánu obsahuje dostatečné množství ploch pro retenci. Retenční opatření lze realizovat i v rámci různých ploch s rozdílným způsobem využití. Územní plán stanovuje podmínky, jeho úkolem není vlastní návrh řešení. Podmínky pro zajištění zadržování vody krajině jsou v územním plánu nastaveny. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 7) Centrum obce bylo ve výkrese Archeologická a památková ochrana vymezeno jako Urbanisticky hodnotný historický střed obce, zároveň je v územním plánu stanovena podmínka zpracování územní studie pro toto území. V současné době Územní studii centra Únětic, která podrobněji stanovuje podmínky využití pozemků a podmínky prostorového uspořádání na území širšího centra obce, již obec Únětice z vlastního podnětu pořizuje. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

40. Námitka uplatněná v rámci veřejného projednání, č. j. MUCE 63558/2021 OUP, ze dne 24. 5. 2021. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted], která se týká pozemku parc. č. 210/6, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) požadují vypustit podmínku pro lokalitu Z10 „Využití této lokality pro výstavbu izolovaných rodinných domů je přípustné za podmínky založení veřejného prostranství o minimální šíři 8m s dostatečně kapacitní pozemní komunikací, které bude předcházet povolení prvního rodinného domu, a které napojení všech jmenovaných pozemků umožní.“ 2) Požaduje do podmínek ploch BI doplnit „Podsklepení není touto podmínkou vyloučeno“, jako je to v podmínkách plochy SV. 3) Požaduje zachovat v ÚP veřejně prospěšnou stavbu úprava šířkových parametrů ulice Nad rybníkem (číslo DS 02), 4) Požaduje mezi veřejně prospěšné stavby doplnit zavedení sítě technické infrastruktury z ulice Nad Rybníkem (p. č. 216/17) na pozemky p. č. 210/3 až 210/7 k. ú. Únětice u Prahy, 5) Požaduje v textové části ponechat větu na str. 24 podmínky plochy BV „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“, 6) Požaduje, aby v územním plánu zůstalo zachováno funkční využití pozemků p. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51 jako Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny.

- 1) **Námitce v části vypuštění podmínky realizace komunikace se vyhovuje částečně.**
- 2) **Námitce v části upřesnění prostorových podmínek se vyhovuje.**
- 3) **Námitka v části týkající se zachování vymezení VPS DS-02 se zamítá.**
- 4) **Námitka v části týkající se vymezení VPS technické infrastruktury k pozemkům parc. č. 210/3 až 210/7 se zamítá.**
- 5) **Námitka v části požadavku na doplnění podmínek využití plochy SV o formulaci obsaženou v návrhu ÚP pro společné jednání: „V případě, že stávající zástavba překračuje tyto hodnoty, nelze provést stavební úpravy, které by je navýšily“, se zamítá.**
- 6) **Námitka se v části na pozemcích parc. č. 272/50, 270/57, 270/45 a 270/51 zamítá.**

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Podmínka uvedená v článku F. 2.1 BI byla upravena na obecnou formulaci – požadováno je zajištění přístupu zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci. Požadavek parametru veřejného prostranství vyplývá ze současných právních předpisů a je platný i bez uvedení v územním plánu. Platí pro všechna nově vymezovaná prostranství pro umístění komunikací zpřístupňující pozemky rodinných domů, tedy i v ostatních zastavitelných lokalitách. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 2) Podmínky prostorového uspořádání pro plochy bydlení BI byly upřesněny tak, aby byly jednoznačné, tzn. bylo doplněno, že stavby mohou obsahovat podzemní podlaží. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

Ad 3) Veřejně prospěšná stavba DS-02 zůstane vymezena v kratší podobě dle návrhu ÚP pro veřejné projednání, tedy v úseku, kde jsou šířkové parametry pozemku komunikace nedostatečné. Šířka pozemku komunikace Nad Rybníkem je min 8 m, parametry pozemku pro komunikaci jsou dostatečné. Není důvod pro vymezení veřejně prospěšné stavby. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 4) Zavedení inženýrských sítí k pozemkům se týká pouze několika vlastníků, nejedná se o veřejnou prospěšnost, jedná se o záměr ve prospěch několika soukromých vlastníků. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 5) Podmínka uvedená v návrhu ÚP pro společné jednání nebyla formulována zcela správně, neboť stavební úpravy dle pojmů stavebního zákona nejsou přístavbou ani nástavbou. Stavebními úpravami se zastavěnost pozemku nezvyšuje. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Ad 6) Plocha Z11 je plocha převzatá z platného předchozího územního plánu, na pozemcích bylo vydáno územní rozhodnutí. Do podmínek plochy byl doplněn požadavek na zajištění přístupu na pozemky ze zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikace. Požadavek vyplývá z právních předpisů, platí i bez uvedení v územním plánu. Z uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

41. Námitka č.j. MUCE 196087/2021 OUP, doručena dne 9. 11. 2021, podaná po termínu. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted], která se týká pozemků parc. č. 78/1, 78/2, 78/3, 78/4, 77/1, 88, k. ú. Únětice u Prahy, ve které žádá zakomponovat příjezdovou komunikaci pro uvedené pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány a je nutné mít možnost vjezdu zemědělské techniky. Ač je Obecní úřad Únětice obeznámen se situací řadu let, nic neřeší (80/1, 423). V příloze č. 1 navrhuji řešení, jak napojit naše pozemky na veřejnou komunikaci.

Námitka byla podaná po termínu, mimo lhůtu stanovenou pro podávání námitek, k námitce se nepřihlíží.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla pořizovateli odeslána dne 9. 11. 2021, lhůta pro podávání námitek a připomínek k Návrhu územního plánu Únětice byla

do 19. 5. 2021, námitka byla uplatněna mimo stanovenou lhůtu, v souladu s ustanovením § 52 odst. 3 stavebního zákona se proto k námitce nepřihlíží.

Pořizovatel zároveň uvádí, že řešení obsluhy předmětných pozemků je v návrhu ÚP již obsaženo, je vymezeno veřejné prostranství pro umístění komunikace přes části pozemků parc. č. 72/8 a 79/2, k. ú. Únětice u Prahy, zároveň jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury DS–01.

M.2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

42. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 100652/2022 OUP, doručena dne 27. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku

, která se týká pozemků parc. č. 126/2 a 47/2, k. ú. Únětice u Prahy, ve které žádají o převedení pozemku 126/2 a 47/2 z plochy VN do plochy bydlení BI v souladu se skutečným stavem.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Vymezení pozemku se od veřejného projednání nezměnilo. Jedná se o rodinný dům na pozemku historicky souvisejícím s areálem pivovaru, v návrhu ÚP je využití pro RD uvedeno jako přípustné, včetně možnosti jeho změn. Vymezení plochy odpovídá charakteru daného území, připouští vzájemný vztah obou funkcí. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

43. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 100813/2022 OUP, doručena dne 27. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku pan / paní:

, proti stanovení přeložky trasy vedení VN 22 kV jen jako územní rezervy, a žádají o ponechání přeložky vedení VN 22 kV dle původního návrhu ÚP.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatelé jako vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení jsou oprávněni podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V návrhu ÚP pro společné jednání i pro veřejné projednání byla obsažena trasa přeložky způsobem, který kolidoval s pozemkem se stávající stavbou. Změna způsobu zanesení předpokládané budoucí přeložky způsobem územní rezervy byla zvolena z důvodu potřeby dalšího prověření trasy. Návrh územní rezervy vychází z komplikovaných územně technických podmínek v daném území, kdy se střetávají zejména stávající vedení VTL plynovodu včetně ochranného pásma, existující zástavba a technické požadavky na uvažované energetické vedení včetně ochranného pásma. Z vyhodnocení možných řešení bylo navrhované řešení vyhodnoceno jako nejméně kolizní. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

43. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 101238/2022 OUP, doručena dne 29. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan , ve které nesouhlasí s územní rezervou na pozemku 302/1. Požaduje pozemky parc. č. 302/1 a st. 387 z ploch rekreace RI do ploch bydlení BI.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Trasa je vymezena způsobem územní rezervy, v místě zohledňujícím existující stavby, plocha územní rezervy má za cíl neznemožnit využití území pro budoucí předpokládaný záměr. Prověření finální trasy vedení by muselo být provedeno ve změně územního plánu. Vzhledem k potřebě prověření ideální trasy s ohledem na všechna omezení a limity bylo v návrhu řešení ponecháno formou územní rezervy. Stavba na č. parc. st. 387 byla povolena jako rekreační objekt.

Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

44. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 101238/2022 OUP, doručena dne 29. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. st. 406, 107/2, k. ú. Únětice u Prahy, ve které požaduje zařadit pozemek parc. č. 107/2, k. ú. Únětice u Prahy, do ploch rekreace RI dle původního ÚP, jedná se o pozemek se stavbou pro rodinnou rekreaci č. ev. 10. V případě zachování plochy ZS umožnit přípustné využití jako v zastavěném území, zejména přípustnost oplocení.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Evidované stavby pro rodinnou rekreaci byly zařazeny do plochy RI, zastavěné území. Pozemky přiléhající ke stavbám jsou ponechány jako plochy ZS – plochy zemědělské – zahrady a sady. Jedná se o stávající stavby pro rodinnou rekreaci v poloze vně sídla, v přírodně hodnotném prostředí, rozšiřování staveb a ploch rekreace je v daných podmínkách nevhodné a nežádoucí, stavby proto byly vymezeny jako stabilizované, bez možnosti rozšiřování, územní plán potvrzuje současný stav. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

45. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č.j. MUCE 100652/2022 OUP, doručena dne 29. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted] která se týká pozemku parc. č. 247/29 a 272/64, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Namítá zásah do celistvosti zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany v podobě plochy ZK vysoké zeleně. Požadavek na dostatečnou vzdálenost staveb bydlení od areálu Agrivepu byl uplatňován ve stanovisku KHS v roce 2017, zpracovatel ÚP reagoval vytvořením izolační zeleně v šířce 10 m od provozů Agrivepu. 2) Namítá Zásah do celistvosti zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, cesta přes pozemek nikdy nevedla, není co obnovovat, jak bylo mylně argumentováno při vyřízení připomínek paní Marie Chuchutové.

Námitka se v části týkající se vymezení plochy ZK na pozemku parc. č. 247/29 zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Jedná se o stávající zeleň. Plocha byla na základě námítky uplatněné u veřejného projednání redukována na minimální rozsah. Negativní vlivy areálu zemědělské výroby mají vždy být eliminovány přímo na pozemku. Jedná se o koncepční návrh, pozemky je možné využívat stávajícím způsobem. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

K námitce se v části týkající se vymezení komunikace na pozemku parc. č. 272/64 nepřihlíží, nejedná se o měněnou část od veřejného projednání.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. Podle ustanovení § 52 odst. 3) se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží. Navrhovaná komunikace přes pozemek parc. č. 272/64 byla obsažena v dokumentaci již pro společné jednání, stejně pro veřejné projednání, a nebyla od veřejného projednání měněna. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlédnuto.

46. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 101984/2022 OUP, doručena dne 30. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku [redacted], která se týká pozemků parc. č. 216/43, 210/10, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s dopravním napojením lokality Z8 komunikací na parc. č. 216/43 a 210/10 – ulice Na Stráni na komunikaci na parc. č. 216/17 ul. Nad Rybníkem. ÚP je zmatečný, ve výkrese DI je komunikace jako stav, v hlavním výkrese jako část rozvojové plochy Z8. Šířka pozemku pro komunikaci je nedostatečná, ÚP proto nezákonný. Požaduje stanovit š. 8 m.

Námitka se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V územním plánu byla na základě námitek uplatněných k veřejnému projednání upravena podmínka týkající se požadavku dopravního napojení na znění „Využití pozemků pro výstavbu izolovaných rodinných domů je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné místní pozemní komunikaci“. Využití zastavitelné plochy je možné vždy nejen za splnění podmínek územního plánu, ale také za podmínek splnění právních předpisů. Nároky na vymezení stavebního pozemku pro rodinný dům včetně minimální šířky veřejného prostranství pro umístění komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu jsou ošetřeny prováděcí vyhláškou. V územním plánu je požadavek na parametry pozemků pro komunikace nadbytečný (pokud nemá být dosaženo konkrétní výjimečné prostorové charakteristiky), naopak je-li předpoklad standardní, mohl by se územní plán při změně předpisu dostat s právním předpisem do rozporu.

Způsob řešení dopravního napojení bude předmětem konkrétního řešení v následné přípravě. Způsob vymezení komunikace ve výkrese dopravní infrastruktury a v hlavním výkrese bude sjednocen. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

47. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 101985/2022 OUP, doručena dne 30. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku

se týká pozemků parc. č. 216/17, k. ú. Únětice u Prahy, ve které nesouhlasí s napojením na kanalizaci, vodovod a plynovod na pozemku 216/17 z důvodu nedostatečných dimenzí stávajících sítí.

K námitce se nepřihlíží, nejedná se o měněnou část dokumentace od veřejného projednání.

Podle ustanovení § 53 odst. 2) stavebního zákona se upravený návrh územního plánu na opakovaném veřejném projednání projedná v rozsahu úprav, přitom se postupuje obdobně podle § 52. Podle ustanovení § 52 odst. 3) se k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží. Navrhované napojení zastavitelné plochy na stávající síť technické komunikace bylo obsaženo v dokumentaci projednávané při veřejném projednání, koncepce nebyla od veřejného projednání měněna. Z uvedených důvodů nebylo k námitce přihlédnuto.

48. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 102061/2022 OUP, doručena dne 30. 6. 2022. **Doplnění námitky č.j. MUCE 137877/2022 OUP**, doručeno dne 12. 9. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podali námitku

(dále jen „podatel“), jako vlastníci pozemků parc. č. 282/18, 282/19, 282/20, 282/25, 282/27, 282/30, 282/34, 282/35, 282/36, 287/4, 287/5, 287/11, 287/12, 287/13, 287/15, 287/16, 287/17, 288, 282/21, 282/22, 282/23, 282/24, 282/26 a 287/14, k. ú. Únětice u Prahy, (dále také „dotčené pozemky“), ve které: 1) Nesouhlasí s návrhem pozemků v jejich vlastnictví do ploch ZK, ZN a v souvislosti s tím žádají o zařazení pozemků parc. č. 282/18-24, 282/26, 282/27, 282/30 a 282/34 do plochy bydlení v rodinných domech BI, pozemky parc. č. 282/25, 282/35 a 288 do plochy dopravní infrastruktury DS a pozemky parc. č. 287/4, 287/5, 287/11-17 a 282/36 do plochy smíšené nezastavěného území - zeleň krajinná převážně vysoká ZK.; 2) Nesouhlasí s návrhem územní rezervy R2 pro technickou infrastrukturu – přeložku energetického vedení VN; 3) Nesouhlasí s využitím části pozemků jako lokální biokoridor LBK 13 Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky. Navrhovaným využitím jsou vlastníci kráceni na svých právech a je snížena hodnota dotčených pozemků. K pozemkům sousedních vlastníků je přístupováno nerovně, kdy na těchto pozemcích je vymezena územní rezerva pro plochy OV občanského vybavení. V doplnění námitky zasláném pořizovateli podatel dále uvádí, že vlastníci pozemků k navrhované přeložce elektrického vedení v roce 2020 k veřejnému projednání nepodali námitky, protože o přeložce nevěděli, nebyla zanesena v hlavním výkrese.

1) Námitka týkající se nesouhlasu s vymezením do ploch smíšených nezastavěného území ZN a ZK společně s požadavkem na zařazení části pozemků do ploch bydlení a části pozemků do ploch dopravní infrastruktury se zamítá.

2) Námitka týkající se nesouhlasu s územní rezervou R2 pro technickou infrastrukturu na dotčených pozemcích se zamítá.

3) Námitka týkající se nesouhlasu s využitím části pozemků jako lokální biokoridor LBK 13 se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1). V návrhu územního plánu pro společné jednání a stejně pro veřejné projednání byly pozemky podatele vymezeny převážně jako plochy ZN smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, z části jako ZK zeleň krajinná převážně vysoká. Pro opakované veřejné projednání návrh územního plánu obsahuje převážnou část pozemků podatele vymezenou v plochách ZN, severovýchodní okraj a nově západní okraj lokality dotčených pozemků je vymezen v ploše ZK, západní část plochy ZK je zároveň určena jako lokální biokoridor LBK 13. Úpravě vymezení trasy lokálního biokoridoru byla provedena po veřejném projednání na základě námitek uplatněných k návrhu ÚP, respektive v souvislosti s trasou přeložky energetického vedení VN.

Požadavek na zapracování dotčených pozemků do ploch bydlení a ploch dopravní infrastruktury nebyl zapracován. Návrh územního plánu vychází ze schváleného zadání územního plánu, potvrzuje rozsah zastavitelných ploch dle původního územního plánu a stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zastavitelných ploch. Rozsah těchto ploch byl podrobně posuzován z hlediska podmínek zajištění veřejné infrastruktury a zároveň s ohledem na soudržnost obyvatel tak, aby rozvoj obce dle územního plánu neohrožoval podmínky života generací budoucích. Základní koncepce rozvoje je popsána v územním plánu a v textové části odůvodnění včetně předpokládaného počtu obyvatel. Obec má v současné době dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení vymezených ve vhodnějších polohách, převzatých z územního plánu. Podle ustanovení § 18 stavebního zákona územní plánování dále mimo jiné ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a

základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vzhledem k množství nevyužitých ploch v rámci zastavitelných ploch a s ohledem na probíhající přípravy na intenzivní využívání zastavěného území je třeba zodpovědně přistupovat k vymezování zastavitelných ploch pro bydlení tak, aby předpokládaný rozvoj odpovídal možnostem a kapacitám veřejné infrastruktury a také odpovídal velikosti a charakteru sídla.

Územní rezerva pro občanské vybavení vymezená na sousedních pozemcích nezakládá na práva vlastníků vyplývající z takového vymezení, jedná se o plochu pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Pozemky jsou zařazeny do ploch smíšených nezastavěného území, shodně s pozemky podatele. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Ad 2) Na základě výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu byla do územního plánu doplněna územní rezerva R2 pro technickou infrastrukturu (přeložku energetického vedení VN 22 kV, dále jen „přeložka“), územní rezerva zasahuje na pozemky podatele. V návrhu ÚP pro společné jednání i pro veřejné projednání byla obsažena navržená trasa přeložky, a to ve výkresech technické infrastruktury a ve výkresech veřejně prospěšných staveb a opatření (výkres VPS a VPO). Trasa nebyla zakreslena v hlavním výkrese, neboť se nejednalo o plochu s rozdílným způsobem využití, zároveň návrh ÚP je zpracován způsobem samostatných výkresů pro jednotlivé koncepce (urbanistická, krajiny, veřejné infrastruktury). Zároveň výkres VPS a VPO patří mezi závaznou část územního plánu. Změna způsobu zanesení předpokládané budoucí přeložky způsobem územní rezervy byla vyvolána nesouhlasem s trasou původně navržené přeložky a s její závazností v případě zakotvení v územním plánu. Z důvodu potřeby dalšího prověření byla proto zvolena územní rezerva. Zobrazení koridoru územní rezervy v souladu s přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. náleží do hlavního výkresu územního plánu. Návrh územní rezervy vychází z komplikovaných podmínek v území, kdy se střetávají územní a technické limity, tj. stávající vedení VTL plynovodu a jeho ochranného pásma, technické požadavky na uvažované energetické vedení VN 22 kV včetně ochranného pásma, blízkost zástavby a trasování lokálního biokoridoru. Z vyhodnocení možných řešení byl navrhovaný způsob zvolen jako nejméně kolizní. Z uvedených důvodů je územní rezerva pro přeložku VN 22 kV v návrhu ÚP zachována a námitce nebylo vyhověno.

Ad 3) Vedení lokálního biokoridoru LBK 13 bylo v návrhu ÚP pro společné jednání a v návrhu ÚP pro veřejné projednání vedeno v trase souběžné s pozemkem podatele parc. č. 282/36 po pozemku parc. č. 282/39. Trasa lokálního biokoridoru byla upravena v souvislosti se změnou způsobu vedení a vymezení uvažované trasy přeložky energetického vedení VN 22 kV. Trasa LBK zohledňuje komplikované územně technické podmínky vyplývající z existence vedení VTL plynovodu a uvažované trasy energetického vedení včetně ochranných pásem, je vymezena v souběhu s koridorem územní rezervy tak, aby nedocházelo k fragmentaci krajiny a byla zajištěna vazba na navazující prvky ÚSES. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

49. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 102070/2022 OUP, doručena dne 30. 06. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku [redacted], Únětice, která se týká pozemků parc. č. 247/29 a 272/64, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Navrhuje z podmínek plochy BI vypustit max. zastavěnost pozemku 250 m² a vypustit podmínku „další dělení pozemku rodinného domu, například dle počtu bytů, je nepřipustné“. V území se větší stavby nacházejí, je to nerovný přístup. 2) Navrhuje z podmínek plochy BI vypustit podmínku pro plochu P2 na pozemku st. 195/1, podle které není potřeba na uvedeném pozemku dodržet regulativy plochy BI. 3) Navrhuje v kapitole C.4.3. Plochy smíšené obytné vypustit proklamativní text: „...proto se k plochám SV vztahuje největší množství regulativů.“ Je to v rozporu se skutečností. 4) Navrhuje v kapitole F.2.11. SV Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel) vypustit podmínku, respektive výjimku: „nepodstatné změny existujících staveb pro čisté bydlení (například přístavba) jsou přípustné, aniž by bylo nutno sledovat nebytové využití.“ Jedná se o zjevnou nerovnost mezi adresáty územního plánu. 5) Navrhuje vypuštění několika citovaných ustanovení, týkajících se koncepce dopravy. Přetěžování mírou turistického ruchu, devastace cest, přidávání parkovišť pro návštěvníky má negativní dopad. Zpomalovací opatření toliko diskriminaci pro obyvatele, naopak s tím bude spojen nárůst hluku. Skutečné systémové řešení by byl obchvat. 6) Navrhuje v kapitole D.2.5. vypustit podmínku „Veřejné osvětlení bude v řešeném území ovládáno jedním spínacím bodem.“ Důvodem je neúspornost. 7) Navrhuje v kapitole F.2. vypustit zajištění potřeby v klidu na vlastním pozemku pro ZMĚNY STAVEB, ponechat pouze pro novostavby. Populistické a nesplnitelné. 8) Navrhuje vypustit vypuštění regulativu v kap. F.2.: „Max. výška plného oplocení je 1,6 m, přičemž spodní plná část může být o výšce 1m. Překročení výšek je přípustné v odůvodněných případech. Tímto se nevylučuje oprava a údržba stávajícího povoleného oplocení, pokud je vyšší“ Regulativ je nepřezkoumatelný a zmatečný. Není jasné, co se myslí spodní plnou částí.

1) Námitce se v části požadavku na vypuštění omezení maximální zastavěnosti pozemku v ploše BI a vypuštění podmínky dělení pozemku rodinného domu nepřihlíží, nejedná se o měněnou část.

2) Námitka se v části požadavku na vypuštění podmínky stanovené pro plochu P2 na pozemku parc. č. st. 195/1 zamítá.

- 3) Námitce se v části požadavku na vypuštění proklamace o počtu regulativů v ploše SV vyhovuje (str. 7, kapitola C.4.3.).
- 4) Námitce se v části požadavku na vypuštění podmínky v ploše SV pro drobné úpravy stávajících staveb pro bydlení vyhovuje.
- 5) Námitka se v části požadavku na vypuštění několika ustanovení, týkajících se koncepce dopravy zamítá.
- 6) Námitce se v části požadavku na vypuštění regulativu obsluhy veřejného osvětlení vyhovuje.
- 7) Námitka se v části požadavku na vypuštění regulativu, týkajícího se zajištění dopravy v klidu na pozemku staveb, zamítá.
- 8) Námitka se v části požadavku na vypuštění regulativu týkajícího se oplocení zamítá.

Odůvodnění:

Podatel Ing. Pavel Palas jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona mohou námitky proti návrhu územního plánu podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Podle dokladů prokazujících vlastnická práva k nemovitostem přiložených k podání je vlastníkem nemovitostí dotčených řešením Ing. Pavel Palas, bytem Nad Rybníkem 186/6, 25262 Únětice, podání učiněné Ing. Jindřiškou Palasovou proto bylo vyhodnoceno jako připomínka. Podání bylo uplatněno ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Podmínka stanovená v ploše BI týkající se maximální zastavěnosti pozemku 30 % z plochy pozemku, nejvýše však 250 m², byla v návrhu územního plánu obsažena již v dokumentaci pro veřejné projednání, nejedná se o měněnou část, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží. Z uvedeného důvodu k námitce nebylo přihlédnuto. Podmínky prostorového uspořádání jsou v územním plánu stanoveny s ohledem na ochranu urbanistických hodnot, dosažení cílových charakteristik stanovených území a zajištění ochrany krajinného rázu.

Ad 2) Plocha P2 je vymezena na pozemku se stávající stavbou technického vybavení, v zastavěném území, je vymezena v ploše BI, neboť technické využití již není potřeba. Pozemek je ve vlastnictví obce, je obklopen pozemky ostatních vlastníků. Využití pozemku pro stavbu rodinného domu podléhá regulativům shodně se všemi ostatní pozemky v ploše BI. Prostorové regulativy není třeba dodržet pouze v případě stavby občanského vybavení. Podmínky využití zohledňují specifický charakter staveb OV (slouží většímu počtu obyvatel, mají charakter veřejně prospěšné stavby). Zároveň malá velikost dotčeného pozemku neumožní vznik objemu, který by mohl narušit okolní obytné prostředí rodinných domů. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Ad 3) V textové části územního plánu došlo na základě výsledků veřejného projednání k úpravě podmínek, včetně proklamace o potřebě množství regulativů v ploše SV. Text je nadbytečný, proto je z návrhu ÚP vypuštěn. Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu. Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno.

Ad 4) Při úpravě podmínek využití v ploše SV po veřejném projednání byla doplněna mj. podmínka: Nepodstatné změny existujících staveb pro čisté bydlení (například přístavba) jsou přípustné, aniž by bylo nutno sledovat nebytové využití. Podmínka je nejednoznačná ve vztahu k ostatním podmínkám prostorového uspořádání, bude z návrhu ÚP vypuštěna. Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.

Ad 5) Námitka se týká nesouhlasu s koncepcí dopravy v územním plánu, popsanou v kapitole C.2 Zásady koncepce funkčního uspořádání území a D.1 Dopravní infrastruktura. Návrh územního plánu včetně koncepce dopravy byl řádně projednán, popis koncepce zůstane v návrhu ÚP beze změny. Jedná se o část územního plánu, které nebyly od veřejného projednání měněny. Z uvedených důvodů a v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 6) Podmínka, podle které veřejné osvětlení bude v řešeném území ovládáno jedním spínacím bodem bude z textové části kapitoly D.2.5. Zásobování elektrickou energií vypuštěna. Podmínka je nadbytečná. Nejedná se o podstatnou úpravu územního plánu.

Ad 7) Podmínka, podle které každá změna stavby nebo novostavba musí mít zajištěnou dopravu v klidu na vlastním pozemku, byla do územního plánu doplněna po veřejném projednání, zůstane v textové části zachována. Navyšování potřeby dopravy v klidu v jednotlivých staveb nelze řešit v rámci veřejných prostranství, z důvodu jejich omezeného rozsahu a jiného hlavního účelu. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Ad 8) Podmínka požadující určitý charakter oplocení bude v návrhu ÚP zachována a částečně upřesněn pojem podezdívka. Požadavek na řešení oplocení vychází z potřeby utváření charakteru hranic veřejných a soukromých pozemků, které se významně podílí na výsledném charakteru prostředí. Obec považuje tento prvek, tedy způsob oplocení pozemků pro výsledné prostředí za velmi významný, proto byl v územním plánu formulován. Na základě námitky bude upřesněn pojem „spodní plná část“. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

50. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 102072/2022 OUP, doručena dne 30. 06. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [REDAKCE], která se týká

pozemků parc. č. st. 40/1, 1, 2, 3, 84/1, 86, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Požaduje potvrzení definice zastavěnosti pozemku – podle textové části se započítává průmět nadzemních, nikoli podzemních podlaží. Pokud by to tak nebylo, nesouhlasí, neboť nelze využít efektivní dvouřadé parkování se středovou komunikací. 2) Nesouhlasí s definováním pojmu „hrubá podlažní plocha“ pro plochu SV, s nutností započítávat i podzemní podlaží. 3) Nesouhlasí s požadavkem min 50 % pro nebytové funkce, za ekonomicky reálné považuje 33 %. Zároveň nesouhlasí se zpřísněním regulativu, kdy do nebytových funkcí se nesmějí započítat ubytovací jednotky, což může vyloučit např. domov pro seniory. Nesouhlasí s generálním započtením garáží do HPP, započtení by se mělo týkat pouze nadzemních garážových stání. 4) Žádá o vysvětlení výpočtu maximální kapacity území v ploše SV. Je-li nutno započítat i podzemní podlaží, tak s koeficientem 2,5 nesouhlasí. Zároveň není jasná možnost redistribuce výpočtové kapacity mezi dvou a jednopodlažními sousedními objekty v jedné ploše SV 5) Žádá o zapracování změny zastavěné plochy domu č. p. 150 na parc. č. 44/3 dle aktuálního zkolaudovaného stavu.

- 1) **Námítka v části týkající se výkladu zastavěnosti pozemku je bezpředmětná.**
- 2) **Námítka v části týkající se upřesnění definice HPP tak, aby byla jednoznačná, se vyhovuje.**
- 3) **Námítka se v části požadavku zastavěnosti pozemku min. 50 % zamítá.**
- 4) **Námítka se v části požadavku na navýšení koeficientu kapacity využití pozemku 2,5 zamítá.**
- 5) **Námítka se v části požadavku zapracování zastavěné plochy domu č. p. 150 dle aktuálního stavu zamítá.**

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) V textové části územního plánu jsou kromě podmínek pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití vymezeny také některé pojmy, mimo jiné je uveden způsob určení zastavěnosti pozemku, kdy „zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních podlaží (včetně střešní konstrukce) do vodorovné roviny“ (kapitola F.1. textové části ÚP). Z uvedeného důvodu není třeba výklad upřesňovat, námitka byla vyhodnocena jako bezpředmětná.

Ad 2) Definice týkající se výpočtu hrubých podlažních ploch je obsažena v textové části územního plánu v kapitole F.1. Definice v návrhu ÚP neobsahovala jednoznačné určení, jakým způsobem se započítávají podzemní podlaží, na základě podané námítky byla definice upřesněna. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu územního plánu.

Ad 3) Zastavěnost pozemků (souboru pozemků, funkční plochy) v ploše SV smíšené venkovské je stanovena maximálně 40 %, na pozemku č. parc. st. 40/1 může být tato zastavěnost zvýšena o 5 %, pokud zde bude současně realizována všeobecně prospěšná stavba pro potřeby Obecního úřadu Únětice (např. pro školství, kulturu). Maximální zastavěnost je stanovena s ohledem na urbanistické požadavky s dosažením požadovaného charakteru území, zejména s ohledem na historické a kulturní hodnoty. Požadavek na maximální zastavěnost vychází z obvyklé zastavěnosti pozemků ve venkovském prostředí se zohledněním dosažení požadovaného podílu nezastavěných částí pozemků, které spoluutvářející prostředí. Z důvodu žádoucího podílu funkcí občanského vybavení v dané poloze byla zastavěnost v návrhu ÚP v centrální ploše stanovena o 5 % vyšší za podmínky situování uvedených funkcí. Z uvedených důvodů nebylo námitce na navýšení zastavěnosti vyhověno.

Ad 4) Koeficient zastavění 2,5 zůstane v podmínkách využití ploch SV zachován beze změny. Podle podmínky ÚP je maximální kapacita využití pozemku (souboru pozemků, funkční plochy) dána součtem výměr hrubých podlažních ploch staveb, který nepřesáhne 2,5 násobek zastavěné plochy pozemku (souboru pozemků, funkční plochy). Definice hrubých podlažních ploch byla na základě předchozí námítky na nejednoznačnost upřesněna. Regulativy vycházejí z požadovaných cílových charakteristik centrálního území obce, zároveň se zohledněním kapacit veřejné infrastruktury. Z uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Ad 5) Vymezení plochy na pozemku s domem č. p. 150 bude zachováno beze změny, vymezení odpovídá stavu dle KN. Pozemek byl v návrhu ÚP zařazen do dvou odlišných ploch – plochy SV v části stavby a část pozemku směrem do ulice do plochy PV veřejného prostranství, neboť je tímto způsobem částečně užívána. Na základě podaných námitek k veřejnému projednání byl návrh ÚP v této části upraven a celé pozemky náležející ke stavbám v dotčeném bloku byly zařazeny do ploch SV. Mapovými podklady pro zpracování územně plánovací dokumentace je podle ustanovení § 3 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, katastrální mapa. Vymezení ploch je zpracováno nad katastrální mapou. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

51. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 103260/2022 OUP, doručena dne 30. 06. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku [redacted], jako vlastník pozemku parc. č. 290/19, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Požaduje pozemky parc. č. 290/1, 290/14, 290/16-19, k. ú. Únětice u Prahy, zařadit do SV z důvodu písemného příslibu obce, stejně tak opravit ve výkrese předpokládaných záborů ZPF. 2) Navrhuje soubor historických staveb v centru obce (kostel, č.p. 26, č.p. 18, č.p. 3, č.p. 33, špejchar, areál fary, „Dalihodův statek“ a další stavby) navrhnout jako zónu zvláštní (památkové) ochrany, graficky a s doplněním textem.

3) Požaduje pozemek parc. č. 272/43 navrhnout jako zónu „Z“, neboť bylo vydáno platné územní rozhodnutí 5757/98/Ma/SÚ Roztoky. Označením „P3“ se zpracovatel vystavuje soudnímu řešení věci z důvodu ignorace rozhodnutí, provázáno s ekonomickým zájmem na výstavbě 3 RD. 4) Požaduje pozemek parc. č. 282/36 zařadit do „ZK“ zelený koridor, pás navrhl dnes již zemřelý pan Čonka ve prospěch obce. 5) Ve výkrese koncepce dopravy chybí napojení DS 07 na stávající pěší a cyklo cestní síť, chybí napojení na západní konec DS 07 na hranici k. ú. Horoměřice, navrhuji dopracovat v celé trase, koridor v šíři 6 m, 2 + 2 m pěší a cyklo provoz, 1 + 1 m krajnice zeleň. Chybí zakreslení cestní sítě na pozemcích parc. č. 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6, 287/5, dojde k významnému zvýšení komfortu. 6) Přeložka VN 22 kV je navržena zcela neodborně, požaduje dislokovat zcela mimo zastavěné území. 7) Zeleň je nedbale a nekonceptně navržena na rozparcelovaných pozemcích, nedořešena problematika zoraných ploch na svazích přiléhajících k intravilánu. Pro zvýšení retence je nezbytné: plocha pod spojnicí cest na parc. č. 283/6 a 405 směrem k intravilánu obce, plocha od příjezdové komunikace na úrovni pozemku parc. č. 83 dále navazující na pozemek 135, 133/6, 181/1, 144/1 a 180 zařadit do ZN příp. ZK. 8) Výkres 4.7. Archeologická a památková ochrana – zásadní pro udržení a zdůraznění hodnot, nutnost udržení a odborné obnovy. Nutno navázat na zdražilou obnovu kostela, selských dvorců, špýcharu, pivovaru. Je třeba rozpracovat další stupně ÚPD, jako odborný návod.

- 1) Námitka se v části týkající se požadavku na vymezení pozemku parc. č. 290/1, k. ú. Únětice u Prahy, do plochy smíšené SV zamítá. K námitce v části týkající se požadavku na vymezení pozemků parc. č. 290/14, 290/16-19, k. ú. Únětice u Prahy, do plochy smíšené SV se nepřihlíží.
- 2) Námitka se v části týkající se požadavku na vymezení souboru historických staveb v centru obce jako zónu zvláštní (památkové) ochrany, zamítá.
- 3) Námitka v části požadavku na vymezení pozemku parc. č. 272/43 jako zónu „Z“, je bezpředmětná.
- 4) Námitka se v části požadavku na vymezení pozemku parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ zelený koridor, zamítá.
- 5) K námitce týkající se požadavku na doplnění dopravního napojení DS 07 na stávající pěší a cyklo cestní síť a zakreslení cestní sítě na pozemcích parc. č. 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6, 287/5 se nepřihlíží.
- 6) Námitka požadující dislokovat přeložku VN 22 kV zcela mimo zastavěné území se zamítá.
- 7) K námitce požadující doplnění dalších ploch pro zvýšení retence se nepřihlíží.
- 8) Námitka požadující rozpracování dalších stupňů územně plánovací dokumentace se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Pozemek parc. č. 290/1, k. ú. Únětice u Prahy, je vymezen v ploše smíšené nezastavěného území - ZN zeleň krajinná převážně nízká, na základě výsledků veřejného projednání byla na části pozemku 290/1 vymezena územní rezerva R2 pro budoucí prověření vedení přeložky energetického vedení VN 22 kV, z důvodu vhodnější předpokládané trasy oproti původně navrhované trase v územním plánu. Využití plochy pro ZN zeleň krajinnou převážně nízkou se nemění. Pozemek parc. č. 290/1 leží v odtržené poloze od zastavěného území, ve volné krajině. Obec má dostatek ploch pro zástavbu dosud nevyužitých, vymezených ve vhodnějších polohách. Z výše uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Pozemky parc. č. 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 zůstávají vymezeny v plochách smíšených nezastavěného území – ZN a ZK (zeleň krajinná převážně nízká a zeleň krajinná převážně vysoká), na částech pozemků je vymezena územní rezerva R1 pro plochy občanského vybavení. Nejedná se o měněnou část územního plánu od veřejného projednání, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 2) Pozemky historického centra byly na základě vyhodnocení veřejného projednání vyřazeny z ploch přestavby a jsou vymezeny jako součást zastavěného území. Do textové části územního plánu, kapitoly F.2. – regulativů společných pro celé území obce i do podmínek využití ploch SV smíšených obytných venkovských byl podrobněji rozpracován požadavek na respektování kulturních a historických hodnot jádra obce. V kapitole F.2. jsou podrobněji požadavky rozepsány v odstavci 6). V podmínkách plochy SV smíšené obytné venkovské bylo doplněno: 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.). Vymezení právní památkové ochrany staveb náleží jiným postupům podle právních předpisů, nikoli územnímu plánu. Územní plán byl projednán podle postupů stanovených stavebním zákonem, dotčené orgány na úseku kultury a památkové péče v průběhu projednání požadavky na doplnění nebo úpravu návrhu územního plánu neuplatnily. Z výše uvedených důvodů se námitce v požadavku na vymezení zóny zvláštní památkové ochrany nevyhovuje.

Ad 3) Pozemek parc. č. 272/43, k. ú. Únětice u Prahy, byl vymezen jako zastavitelná plocha „Z5“ již na základě výsledků veřejného projednání, požadavek je zapracován, námitka je proto bezpředmětná.

Ad 4) Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ zelený koridor nebylo vyhověno, plocha ZK pouze přetíná předmětný pozemek v jeho jižní části. V souvislosti s hledáním vhodné polohy pro přeložku energetického vedení VN 22kV bylo vymezení ploch a koridorů v dané lokalitě upravováno tak, aby byly zohledněny veškeré limity a technické podmínky, zejména trasa a ochranné pásmo VTL plynovodu a prostorové a technické nároky na případné budoucí situování vedení VN 22 kV. Trasa lokálního biokoridoru navazuje na stavby a záměry technické infrastruktury tak, aby nedocházelo ke vzájemným kolizím s ochrannými pásmy a zároveň byly účelně a směrově soustředěny ve vzájemném souběhu. Z výše uvedených důvodů je biokoridor ZK navržen v odlišné poloze, převážně mimo pozemek parc. č. 282/36, proto nebylo námitce vyhověno.

Ad 5) K námitce spočívající v požadavku na doplnění dopravního napojení DS 07 na stávající pěší a cyklo cestní síť a zakreslení cestní sítě se na pozemcích parc. č. 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6, 287/5 se nepřihlíží, vymezení cestní sítě se od veřejného projednání nezměnilo, nejedná se o měněnou část územního plánu, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 6) Přeložka energetického vedení byla v návrhu ÚP obsažena ke společnému jednání a k veřejnému projednání, na základě podaných námitek byla trasa přeložky z návrhu ÚP vypuštěna a byla vymezena pouze územní rezerva z důvodu potřeby dalšího prověření vhodnosti a koordinace všech podmínek a limitů. Z uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Ad 7) Územní plán navrhuje rozsáhlé části území jako plochy smíšené nezastavěného území – ZN zeleň krajinná převážně nízká, s převahou luční a bylinné zeleně, které mají plnit ekostabilizační funkci, mj. přirozeně zadržovat dešťové vody, zároveň přípustné je vytvoření prostorů umožňujících občasnou akumulaci tekoucích povrchových srážkových vod, tzv. suchých nádrží. Koncepce vymezení ploch ZN se od veřejného projednání nezměnila, nejedná se o měněnou část, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 8) Požadavek na doplnění podmínek na zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, tj. regulačního plánu, nebyl do územního plánu zapracován, ošetření stanovení podrobnějších podmínek pro využití pozemků v centrální části obce je uloženo požadavkem na zpracování územní studie. Zastupitelstvo obce zároveň může kdykoliv rozhodnout o pořízení regulačního plánu. Nutnost respektování kulturních a historických hodnot je uložena v podmínkách využití ploch v územním plánu, s dalším zvýšením podrobnosti v územní studii. Z uvedených důvodů nebylo požadavku vyhověno.

52. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 103265/2022 OUP, doručena dne 30. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku paní [redacted], jako vlastníka pozemků parc. č. 290/1, 290/14, 290/16-19, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Požaduje pozemky parc. č. 290/1, 290/14, 290/16-19, k. ú. Únětice u Prahy, zařadit do SV z důvodu písemného příslibu obce, stejně tak opravit ve výkrese předpokládaných záborů ZPF. 2) Navrhuje soubor historických staveb v centru obce (kostel, č.p. 26, č.p. 18, č.p. 3, č.p. 33, špejchar, areál fary, „Dalihodův statek“ a další stavby) navrhnout jako zónu zvláštní (památkové) ochrany, graficky a s doplněním textem. 3) Požaduje pozemek parc. č. 272/43 navrhnout jako zónu „Z“, neboť bylo vydáno platné územní rozhodnutí 5757/98/Ma/SÚ Rostoky. Označením „P3“ se zpracovatel vystavuje soudnímu řešení věci z důvodu ignorace rozhodnutí, provázáno s ekonomickým zájmem na výstavbě 3 RD. 4) Požaduje pozemek parc. č. 282/36 zařadit do „ZK“ zelený koridor, pás navrhl dnes již zemřelý pan Čonka ve prospěch obce. 5) Ve výkrese koncepce dopravy chybí napojení DS 07 na stávající pěší a cyklo cestní síť, chybí napojení na západní konec DS 07 na hranici k. ú. Horoměřice, navrhuji dopracovat v celé trase, koridor v šíři 6 m, 2+2m pěší a cyklo provoz, 1+1m krajnice zeleň. Chybí zakreslení cestní sítě na pozemcích parc. č. 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6, 287/5, dojde k významnému zvýšení komfortu. 6) Přeložka VN 22 kV je navržena zcela neodborně, požaduje dislokovat zcela mimo zastavěné území. 7) Zeleň je nedbale a nekonceptně navržena na rozparcelovaných pozemcích, nedořešena problematika zoraných ploch na svazích přiléhajících k intravilánu. Pro zvýšení retence je nezbytné: plocha pod spojnicí cest na parc. č. 283/6 a 405 směrem k intravilánu obce, plocha od příjezdové komunikace na úrovni pozemku parc. č. 83 dále navazující na pozemek 135, 133/6, 181/1, 144/1 a 180 zařadit do ZN příp. ZK. 8) Výkres 4.7 Archeologická a památková ochrana – zásadní pro udržení a zdůraznění hodnot, nutnost udržení a odborné obnovy. Nutno navázat na zdařilou obnovu kostela, selských dvorců, špýcharu, pivovaru. Je třeba rozpracovat další stupně ÚPD, jako odborný návod.

- 1) Námitka v části týkající se požadavku na vymezení pozemku parc. č. 290/1, k. ú. Únětice u Prahy, do plochy smíšené SV zamítá. K námitce v části týkající se požadavku na vymezení pozemků parc. č. 290/14, 290/16-19, k. ú. Únětice u Prahy, do plochy smíšené SV se nepřihlíží.
- 2) Námitka se v části týkající se požadavku na vymezení souboru historických staveb v centru obce jako zónu zvláštní (památkové) ochrany, se zamítá.
- 3) Námitka v části požadavku na vymezení pozemku parc. č. 272/43 jako zónu „Z“, je bezpředmětná.
- 4) Námitka se v části požadavku na vymezení pozemku parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ zelený koridor se zamítá.
- 5) K námitce týkající se požadavku na doplnění dopravního napojení DS 07 na stávající pěší a cyklo cestní

sít a zakreslení cestní sítě na pozemcích parc. č. 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6, 287/5 se nepřihlíží.

6) Námitka požadující dislokovat přeložku VN 22 kV zcela mimo zastavěné území se zamítá.

7) K námitce požadující doplnění dalších ploch pro zvýšení retence se nepřihlíží.

8) Námitka požadující rozpracování dalších stupňů územně plánovací dokumentace se zamítá.

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) Pozemek parc. č. 290/1, k. ú. Únětice u Prahy, je vymezen v ploše smíšené nezastavěného území - ZN zeleň krajinná převážně nízká, na základě výsledků veřejného projednání byla na části pozemku 290/1 vymezena územní rezerva R2 pro budoucí prověření vedení přeložky energetického vedení VN 22 kV, z důvodu vhodnější předpokládané trasy oproti původně navrhované trase v územním plánu. Využití plochy pro ZN zeleň krajinnou převážně nízkou se nemění. Pozemek parc. č. 290/1 leží v odtržené poloze od zastavěného území, ve volné krajině. Obec má dostatek ploch pro zástavbu dosud nevyužitých, vymezených ve vhodnějších polohách. Z výše uvedených důvodů námitce nebylo vyhověno.

Pozemky parc. č. 290/14, 290/16, 290/17, 290/18 a 290/19 zůstávají vymezeny v plochách smíšených nezastavěného území – ZN a ZK (zeleň krajinná převážně nízká a zeleň krajinná převážně vysoká), na částech pozemků je vymezena územní rezerva R1 pro plochy občanského vybavení. Nejedná se o měněnou část územního plánu od veřejného projednání, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 2) Pozemky historického centra byly na základě vyhodnocení veřejného projednání vyřazeny z ploch přestavby a jsou vymezeny jako součást zastavěného území. Do textové části územního plánu, kapitoly F.2. – regulativů společných pro celé území obce i do podmínek využití ploch SV smíšených obytných venkovských byl podrobněji rozpracován požadavek na respektování kulturních a historických hodnot jádra obce. V kapitole F.2. jsou podrobněji požadavky rozepsány v odstavci 6). V podmínkách plochy SV smíšené obytné venkovské bylo doplněno: 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.). Vymezení právní památkové ochrany staveb náleží jiným postupům podle právních předpisů, nikoli územnímu plánu. Územní plán byl projednán podle postupů stanovených stavebním zákonem, dotčené orgány na úseku kultury a památkové péče v průběhu projednání požadavky na doplnění nebo úpravu návrhu územního plánu neuplatnily. Z výše uvedených důvodů se námitce v požadavku na vymezení zóny zvláštní památkové ochrany nevyhovuje.

Ad 3) Pozemek parc. č. 272/43, k. ú. Únětice u Prahy, byl vymezen jako zastavitelná plocha „Z5“ již na základě výsledků veřejného projednání, požadavek je zapracován, námitka je proto bezpředmětná.

Ad 4) Požadavku na vymezení pozemku parc. č. 282/36 do plochy „ZK“ zelený koridor nebylo vyhověno, plocha ZK pouze přetíná předmětný pozemek v jeho jižní části. V souvislosti s hledáním vhodné polohy pro přeložku energetického vedení VN 22 kV bylo vymezení ploch a koridorů v dané lokalitě upravováno tak, aby byly zohledněny veškeré limity a technické podmínky, zejména trasa a ochranné pásmo VTL plynovodu a prostorové a technické nároky na případné budoucí situování vedení VN 22 kV. Trasa lokálního biokoridoru navazuje na stavby a záměry technické infrastruktury tak, aby nedocházelo ke vzájemným kolizím s ochrannými pásmy a zároveň byly účelně a směrově soustředěny ve vzájemném souběhu. Z výše uvedených důvodů je biokoridor ZK navržen v odlišné poloze, převážně mimo pozemek parc. č. 282/36, proto nebylo námitce vyhověno.

Ad 5) K námitce spočívající v požadavku na doplnění dopravního napojení DS 07 na stávající pěší a cyklo cestní síť a zakreslení cestní sítě se na pozemcích parc. č. 290/2, 290/10, 290/13, 290/15, 282/25, 287/13, 287/16, 283/6, 287/5 se nepřihlíží, vymezení cestní sítě se od veřejného projednání nezměnilo, nejedná se o měněnou část územního plánu, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 6) Přeložka energetického vedení byla v návrhu ÚP obsažena ke společnému jednání a k veřejnému projednání, na základě podaných námitek byla trasa přeložky z návrhu ÚP vypuštěna a byla vymezena pouze územní rezerva z důvodu potřeby dalšího prověření vhodnosti a koordinace všech podmínek a limitů. Z uvedených důvodů se námitce nevyhovuje.

Ad 7) Územní plán navrhuje rozsáhlé části území jako plochy smíšené nezastavěného území – ZN zeleň krajinná převážně nízká, s převahou luční a bylinné zeleně, které mají plnit ekostabilizační funkci, mj. přirozeně zadržovat dešťové vody, zároveň přípustné je vytvoření prostorů umožňujících občasnou akumulaci tekoucích povrchových srážkových vod, tzv. suchých nádrží. Koncepte vymezení ploch ZN se od veřejného projednání nezměnila, nejedná se o měněnou část, proto se v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

Ad 8) Požadavek na doplnění podmínek na zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, tj. regulačního plánu, nebyl do územního plánu zapracován, ošetření stanovení podrobnějších podmínek pro využití

pozemků v centrální části obce je uloženo požadavkem na zpracování územní studie. Zastupitelstvo obce zároveň může kdykoliv rozhodnout o pořízení regulačního plánu. Nutnost respektování kulturních a historických hodnot je uložena v podmínkách využití ploch v územním plánu, s dalším zvýšením podrobnosti v územní studii. Z uvedených důvodů nebylo požadavku vyhověno.

53. Námitka uplatněné k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 103273/2022 OUP, doručena dne 30. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podal námitku pan [redacted], jako vlastník pozemku parc. č. 210/3, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Požaduje vypuštění podmínky pro lokalitu Z8 „využití pozemků pro výstavbu RD je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci“, formulace je nejednoznačná, není jasné, zda nutno budovat celou nebo vždy jen nezbytnou část. 2) Požaduje, aby komunikace byla vymezena po pozemku 216/19, popřípadě z poloviny po 219/19, z druhé poloviny po 210/2 až 210/7. 3) Nesouhlasí s nově stanovenou podmínkou výškového uspořádání a stanovení úrovně podlahy 1.NP, neboť to nutí k umístění staveb cca 30 m od horní hranice pozemku, na jižní stranu, požaduje regulativ stanovit pro různé typy uspořádání domů a zastřešení tak, aby se opticky nenavýšovaly zděné plochy, a současně podmínit využití plochy zpracováním územní studie. 4) Nesouhlasí s vypuštěním VPS úpravu šířkových parametrů ulice Nad Rybníkem – DS 02, nesouhlasím s vypořádáním námítky, celá původní VPS nemá potřebné parametry. Požaduje VPS do návrhu vrátit. 5) Nesouhlasí s vypuštěním VPS technické infrastruktury v ulici Nad Rybníkem, přestože vybudování je nutné pro napojení pozemků 210/2-7. Nesouhlasím s vypořádáním námítky, celá původní VPS nemá potřebné parametry. Požaduje VPS do návrhu vrátit.

- 1) **Námitce v části požadavku na vypuštění podmínky vybudování komunikace z důvodu nejednoznačnosti se vyhovuje částečně, podmínka byla upřesněna.**
- 2) **Námitka v části týkající se požadavku na vymezení komunikace na pozemcích parc. č. 216/19, 210/2 až 210/7 se zamítá.**
- 3) **Námitce v části požadavku na vypuštění podmínky stanovující úroveň podlahy pro zástavbu v ploše Z8 se vyhovuje.**
- 4) **K námitce v části požadavku na navrácení VPS úpravy šířkových poměrů se nepřihlíží.**
- 5) **K námitce v části požadavku na navrácení VPS technické infrastruktury v ul. Nad Rybníkem se nepřihlíží.**

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) V územním plánu byla na základě námitek uplatněných k veřejnému projednání upravena podmínka týkající se požadavku dopravního napojení na znění „Využití pozemků pro výstavbu izolovaných rodinných domů je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné místní pozemní komunikaci“. Podmínka byla upravena tak, aby bylo jednoznačné, že podmínkou využití pozemků je realizace vždy příslušné části komunikace. Způsob řešení dopravního napojení bude předmětem konkrétního řešení v následné přípravě. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 2) Způsob dopravního napojení je možný různým způsobem, je závislý na jednání vlastníků, proto nebyl v územním plánu konkrétně definován. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Ad 3) Regulativ na výškové omezení staveb v lokalitě Z8 byl do návrhu územního plánu stanoven z důvodu požadavku dotčeného orgánu. Podmínka byla upravena do obecnější formulace tak, aby naplňovala požadavky na ochranu krajinného rázu a zároveň umožnila variantní umístění staveb na pozemcích. Podmínka územní studie nebyla do územního plánu doplněna z důvodu případné nutnosti dalšího projednání návrhu územního plánu, územní studii je možné zpracovat kdykoli, z podnětu vlastníků, popřípadě obce. Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 4) Požadavku na vymezení výše uvedené VPS úpravy šířkových poměrů ulice Nad Rybníkem se nepřihlíží, nejedná se o měněnou část územního plánu od veřejného projednání, v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží. Jedná se o stávající komunikaci, dopravní řešení včetně kapacit komunikace bylo posuzováno při povolování staveb rodinných domů v přílehlé lokalitě.

Ad 4) Požadavku na vymezení uvedené VPS technické infrastruktury ul. Nad Rybníkem se nepřihlíží, nejedná se o měněnou část územního plánu od veřejného projednání, v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží.

54. Námitka uplatněná k opakovanému veřejnému projednání, č. j. MUCE 103275/2022 OUP, doručena dne 30. 6. 2022. Proti Návrhu ÚP Únětice podala námitku paní [redacted], jako vlastník pozemku parc. č. 210/4 a 210/5, k. ú. Únětice u Prahy, ve které: 1) Požaduje vypuštění podmínky pro lokalitu Z8 „využití pozemků pro výstavbu RD je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné pozemní komunikaci“, formulace je nejednoznačná, není jasné, zda nutno budovat celou nebo vždy jen nezbytnou část. 2) Požaduje, aby komunikace byla vymezena po pozemku 216/19, popřípadě z poloviny po 219/19, z druhé poloviny po 210/2 až 210/7. 3) Nesouhlasí s nově stanovenou podmínkou výškového uspořádání a stanovení úrovně podlahy 1.NP,

neboť to nutí k umístění staveb cca 30 m od horní hranice pozemku, na jižní stranu, požaduje regulativ stanovit pro různé typy uspořádání domů a zastřešení tak, aby se opticky nenavýšovaly zděné plochy, a současně podmínit využití plochy zpracováním územní studie. 4) Nesouhlasím s vypuštěním VPS úpravu šířkových parametrů ulice Nad Rybníkem – DS 02, nesouhlasím s vypořádáním námitky, celá původní VPS nemá potřebné parametry. Požaduje VPS do návrhu vrátit. 5) Nesouhlasím s vypuštěním VPS technické infrastruktury v ulici Nad Rybníkem, přestože vybudování je nutné pro napojení pozemků 210/2-7. Nesouhlasím s vypořádáním námitky, celá původní VPS nemá potřebné parametry. Požaduje VPS do návrhu vrátit..

- 1) **Námitce v části požadavku na vypuštění podmínky vybudování komunikace z důvodu nejednoznačnosti se vyhovuje částečně, podmínka byla upřesněna.**
- 2) **Námitka v části týkající se požadavku na vymezení komunikace na pozemcích parc. č. 216/19, 210/2 až 210/7 se zamítá.**
- 3) **Námitce v části požadavku na vypuštění podmínky stanovující úroveň podlahy pro zástavbu v ploše Z8 se vyhovuje.**
- 4) **K námitce v části požadavku na navrácení VPS úpravy šířkových poměrů se nepřihlíží.**
- 5) **K námitce v části požadavku na navrácení VPS technické infrastruktury v ul. Nad Rybníkem se nepřihlíží.**

Odůvodnění:

Podatel jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení je oprávněn podat námitku. Námitka byla uplatněna ve stanovené lhůtě, s uvedením všech náležitostí dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Ad 1) V územním plánu byla na základě námitek uplatněných k veřejnému projednání upravena podmínka týkající se požadavku dopravního napojení na znění „Využití pozemků pro výstavbu izolovaných rodinných domů je podmíněno zajištěním přístupu na pozemky po zpevněné veřejně přístupné místní pozemní komunikaci“. Podmínka byla upravena tak, aby bylo jednoznačné, že podmínkou využití pozemků je realizace vždy příslušné části komunikace. Způsob řešení dopravního napojení bude předmětem konkrétního řešení v následné přípravě. Z uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 2) Způsob dopravního napojení je možný různým způsobem, je závislý na jednání vlastníků, proto nebyl v územním plánu konkrétně definován. Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Ad 3) Regulativ na výškové omezení staveb v lokalitě Z8 byl do návrhu územního plánu stanoven z důvodu požadavku dotčeného orgánu. Podmínka byla upravena do obecnější formulace tak, aby naplňovala požadavky na ochranu krajinného rázu a zároveň umožnila variantní umístění staveb na pozemcích. Podmínka územní studie nebyla do územního plánu doplněna z důvodu případné nutnosti dalšího projednání návrhu územního plánu, územní studii je možné zpracovat kdykoli, z podnětu vlastníků, popřípadě obce. Z výše uvedených důvodů bylo námitce vyhověno částečně.

Ad 4) Požadavku na vymezení výše uvedené VPS úpravy šířkových poměrů ul. Nad Rybníkem se nepřihlíží, nejedná se o měněnou část územního plánu od veřejného projednání, v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona k námitce nepřihlíží. Jedná se o stávající komunikaci, dopravní řešení včetně kapacit komunikace bylo posuzováno při povolování staveb rodinných domů v přílehlé lokalitě.

Ad 5) Požadavku na vymezení uvedené VPS technické infrastruktury ul. Nad Rybníkem se nepřihlíží, nejedná se o měněnou část územního plánu od veřejného projednání, v souladu s § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 stavebního zákona se k námitce nepřihlíží.

PŘÍLOHY

Příloha č. 1 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na společném jednání dne 22. 8. 2017

Příloha č. 2 a Příloha č. 3 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na veřejném projednání dne 25. 1. 2021 a 12. 5. 2021

Příloha č. 4 - Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů, požadavků sousedních obcí a vyhodnocení připomínek uplatněných podle § 53 odst. 2 a § 52 odst. 3 stavebního zákona k Návrhu Územního plánu Únětice projednávanému na opakovaném veřejném projednání dne 23. 6. 2022

N. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJ O BAREVNOSTI HLAVNÍHO VÝKRESU

Hlavní výkres (a koordinační výkres) obsahuje tuto barevnost, obvyklou pro tento výkres:

značka	název plochy s rozdílným způsobem využití	R/G/B
BI	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech	255/185/185
BR	Plochy bydlení – individuální, v řadových rodinných domech	255/185/185
BV	Plochy bydlení – individuální, v rodinných domech venkovského typu	255/185/185
BH	Plochy bydlení – hromadné, v bytových domech	230/141/140
RI	Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	255/200/081
OV	Plochy občanského vybavení – služby veřejnosti	255/090/159
OS	Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	255/255/001
OH	Plochy občanského vybavení – hřbitovy	153/102/201
PV	Plochy veřejných prostranství – s převahou zpevněných ploch	255/185/255
VZ	Plochy veřejných prostranství – s převahou parkově upravených ploch – sídelní zeleň (veřejná zeleň)	110/245/200
SV	Plochy smíšené obytné – venkovské (smíšené malých sídel)	229/153/153
DS	Plochy dopravní infrastruktury – pozemní	255/215/255
TI	Plochy technické infrastruktury – inženýrské sítě	106/169/200
VN	Plochy výroby a skladování – výroba nerušící; lehký průmysl, drobná a řemeslná výroba	196/204/204
VV	Plochy vodní a vodohospodářské	204/255/255
OP	Plochy zemědělské - orná půda	230/230/199
ZS	Plochy zemědělské – zahrady a sady	179/230/051
LH	Plochy lesní – lesní hospodářství	113/180/113
	Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES	-
ZK	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně vysoká	136/210/136
ZN	Plochy smíšené nezastavěného území – zeleň krajinná převážně nízká, přírodní louky a pastviny	196/255/138

Stejně barvy jako u stabilizovaných ploch stavu jsou použity u ploch návrhu – ploch zastavitelných a ploch přestavby (dostavby), které jsou překryty bílým čtverečkovým vzorem.

Plochy přírodní – vymezené pro ÚSES, nejsou vyznačeny samostatnou konkrétní barvou, nýbrž graficky (hranicemi) nad plochami VV, LH, ZK, ZN.

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Odůvodnění obsahuje 147 stránek textu (textová část Odůvodnění str. 1 až 147), jednu tabulku (samostatná příloha), čtyři přílohy (samostatná část) a 4 výkresy (grafická část).

P. POUČENÍ

- Územní plán Únětice se vydává opatřením obecné povahy.
- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy, které musí obsahovat rozhodnutí o námitkách v části odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.
- Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení.